



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 30. JUNI 2018

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.6.2018	1.1.-30.6.2017 angepasst
Mieterlöse	Mio. €	93,8	88,6
EBITDA	Mio. €	79,3	70,3
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	149,8	148,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	123,3	135,2
Konzernergebnis	Mio. €	89,6	106,7
Operativer Cashflow	Mio. €	61,6	67,2
Investitionen	Mio. €	189,4	74,9
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	63,2	56,0
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	63,4	54,8

BILANZKENNZAHLEN

		30.6.2018	31.12.2017 angepasst
Gesamtvermögen	Mio. €	4.842,9	4.743,4
Eigenkapital	Mio. €	2.420,7	2.419,3
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.697,8	1.749,3
Nettoverschuldung	Mio. €	1.364,0	1.365,1
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.829,9	2.805,1
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.555,0	2.543,8
Gearing	%	56,3	56,4
Eigenkapitalquote	%	50,0	51,0
LTV (Brutto)	%	42,6	45,9
LTV (Netto)	%	34,3	35,8

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.6.2018	31.12.2017 angepasst
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ²⁾	m ²	1.493.291	1.466.057
Bruttorendite Bestandsimmobilien ³⁾	%	6,1	6,1
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.982,3	3.813,8
Wirtschaftl. Vermietungsgrad ³⁾	%	94,6	95,2

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.6.2018	1.1.-30.6.2017 angepasst
Mieterlöse/Aktie	€	1,01	0,95
Operativer Cashflow/Aktie	€	0,66	0,72
Ergebnis/Aktie	€	0,96	1,14
FFO I / Aktie	€	0,68	0,60
FFO II / Aktie	€	0,68	0,59
		30.6.2018	31.12.2017 angepasst
NAV/Aktie	€	26,02	25,95
EPRA NAV/Aktie	€	30,42	30,09
EPRA NNNAV/Aktie	€	27,46	27,29
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,80	0,65
Dividendenrendite	%	2,80	2,52

AKTIEN

		30.6.2018	31.12.2017
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.582.054
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.226.282
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.730.402	5.479.394
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.077.934	93.328.942
Ø Kurs/Aktie	€	26,74	21,80
Ultimokurs	€	28,54	25,81
Höchstkurs	€	30,04	26,00
Tiefstkurs	€	21,40	17,30

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

²⁾ Inkl. Superädikate und vermietbare Freiflächen

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und das im April 2018 fertig gestellte und im Juni 2018 akquirierte Bürogebäude Visionary in Prag, das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

VORWORT DES VORSTANDES



v.l.n.r.: Andreas Quint (CEO), Dr. Hans Volkert Volckens (CFO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo präsentiert zum 30. Juni 2018 eine sehr positive Zwischenbilanz. Darüber hinaus wurden im ersten Halbjahr wichtige Weichen für ein weiterhin nachhaltiges, profitables Wachstum gestellt. Neben der dynamischen Umsetzung der Entwicklungspipeline wurde nach der Akquisition des Campus 6.1 in Bukarest nun mit dem Zukauf von Visionary auch in Prag ein hochwertiges Bürogebäude erworben.

Ergebnisse des ersten Halbjahres 2018

Das nachhaltige Ergebnis (FFO I) konnte zum Vorjahreswert (56,0 Mio. €) um 12,8% auf 63,2 Mio. € gesteigert werden. Der FFO I je Aktie summierte sich auf 0,68 € – eine Steigerung von 13,2% zum Referenzwert 2017. Dies unterstreicht analog zu den Vorquartalen die robuste und vom Bewertungsergebnis unabhängige, sehr starke operative Entwicklung, welche auch Grundlage für die nachhaltige Dividendenpolitik der CA Immo ist. FFO II lag bei 63,4 Mio. € (2017: 54,8 Mio. €). FFO II je Aktie stand bei 0,68 € je Aktie (2017: 0,59 € je Aktie), ein Zuwachs von 16,1% im Jahresvergleich.

CA Immo verbuchte im ersten Halbjahr 2018 eine Steigerung der Mieterlöse um 5,9% auf 93,8 Mio. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des Warsaw Spire Building B in Warschau und den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Darüber hinaus sorgten die Fertigstellung des KPMG-Gebäudes sowie eine großflächige Neuvermietung

in Berlin für Wachstumsimpulse. Die Nettomietelöse beliefen sich nach den ersten zwei Quartalen auf 86,8 Mio. € (2017: 80,1 Mio. €), ein Zuwachs von 8,4% im Jahresvergleich.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 79,3 Mio. € deutlich (+12,8%) über dem Vorjahresniveau. Diese positive Entwicklung wurde sowohl durch ein gesteigertes nachhaltiges Ergebnis als auch durch ein höheres Verkaufsergebnis im Jahresvergleich ermöglicht.

Das Neubewertungsergebnis stellte sich zum Stichtag 30.06.2018 mit 48,7 Mio. € signifikant positiv dar und lag damit über dem Vorjahreswert (2017: 39,9 Mio. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Wertanpassungen des deutschen Immobilienportfolios auf Basis von gestiegenen Bodenwerten bei. Das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen belief sich nach den ersten sechs Monaten auf 22,9 Mio. € (2017: 39,7 Mio. €) und enthielt einen positiven Effekt im Zusammenhang mit dem Verkauf des Tower 185.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 149,8 Mio. € um 0,9% über dem entsprechenden Vorjahreswert (2017: 148,5 Mio. €). Das Finanzergebnis summierte sich auf -26,5 Mio. € gegenüber -13,3 Mio. € im Vorjahr und beinhaltete einen unbaren Bewertungseffekt im Zusammenhang mit der ausstehenden Wandelanleihe in Höhe von -16,8 Mio. €. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 123,3 Mio. € war im Jahresvergleich 8,9% rück-

läufig (2017: 135,2 Mio. €). Bereinigt um den Wandelaleihe-Bewertungseffekt steht jedoch ein Zuwachs von 3,6% zu Buche.

Das Periodenergebnis summierte sich auf 89,6 Mio. € bzw. 0,96 € je Aktie (2017: 106,7 Mio. € bzw. 1,14 € je Aktie).

Robuste Bilanzkennzahlen

Die Bilanzstärke der CA Immo – mit einer Eigenkapitalquote von 50,0% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 34,3% – stellt eine äußerst solide Basis für die Umsetzung der Wachstumsstrategie des Konzerns dar.

Der Net Asset Value (NAV = IFRS Eigenkapital) stand bei 26,02 € zum Stichtag (31.12.2017: 25,95 € je Aktie). Der EPRA NAV lag zum 30. Juni 2018 bei 30,42 € je Aktie (2017: 30,09 € je Aktie), ein Zuwachs von 1,1%. Bereinigt um die Dividendenzahlung in Höhe von 80 Cent je Aktie im Mai 2018, verzeichnete der EPRA NAV ein Wachstum von 3,8%.

Dynamischer Wachstumskurs ungebrochen

Die eigene Entwicklung von hochqualitativen Immobilien in den Kernmärkten und anschließende Übernahme in das Bestandsportfolio stellt auch in Zukunft einen signifikanten organischen Wachstumshebel für die CA Immo Gruppe dar, mit dem die nachhaltige Ertragskraft und somit die Dividende für die Aktionäre auch weiterhin kontinuierlich gesteigert werden soll. Nach der Fertigstellung des KPMG-Gebäudes in der Berliner Europacity werden im Jahr 2018 mit den Bürogebäuden ViE in Wien, Orhideea in Bukarest sowie dem Steigenberger Hotel am Frankfurter Hauptbahnhof drei weitere neu entwickelte Gebäude in den eigenen Bestand übergehen.

Ergänzt wird diese starke organische Wachstumsdynamik durch selektive Zukäufe in den osteuropäischen Kernmärkten der CA Immo. Nach erfolgreichen Akquisitionen in Budapest, Warschau und Bukarest in den Vorquartalen konnte im zweiten Quartal 2018 ein weiterer wertschaffender Ankauf in Prag getätigt werden. Die Akquisition des neu entwickelten Bürogebäudes Visionary (Transaktionsvolumen rund 65 Mio. €) mit einer Bruttomietfläche von 23.000 m² führt – bei Vollvermietung – zu einer Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von rund 4 Mio. €.

Kernaktionär veräußert 26% Anteil an CA Immo

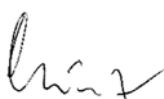
Im Juli 2018 gab IMMOFINANZ AG den Verkauf ihres Aktienpaketes im Ausmaß von 26,00% (inklusive der vier Namensaktien) an Starwood zu einem Gesamtpreis von 757,9 Mio. € (entspricht im Durchschnitt 29,5 € je Aktie) bekannt. Der Kaufvertrag soll bereits unterzeichnet worden sein. Die Transaktion stehe unter den aufschiebenden Bedingungen der kartellrechtlichen Freigaben und der Zustimmung des Vorstands der Emittentin zur Übertragung der Namensaktien (die am 18. Juli 2018 erteilt wurde). Das Closing der Transaktion wird im 3. Quartal 2018 erwartet.

Ausblick

Für die Kernmärkte der CA Immo werden auch im zweiten Halbjahr unterstützende Rahmenbedingungen erwartet. Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis – eine Steigerung des FFO I gegenüber dem Vorjahreswert von 106,6 Mio. € auf über 115 Mio. € – wird bestätigt.

Wien, im August 2018

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volkert Volckens
(Mitglied des Vorstands)

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie eröffnete das Geschäftsjahr 2018 mit einem Kurs von 25,80 € und setzte ihren positiven Trend im ersten Halbjahr fort. Zum Stichtag 30. Juni 2018 schloss die Aktie mit einem Kurs von 28,54 € bzw. mit einem Plus von rund 11%. Im Vergleich dazu verzeichnete der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) einen Zuwachs von knapp unter 3%. Ihr Jahreshoch von 30,04 € erreichte die Aktie Ende Mai; das Jahrestief lag bei 21,40 €. Die CA Immo-Aktie notiert derzeit mit einem Aufschlag von rd. 10% zum NAV (innerem Wert).

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. Juni 2018 auf rund 2,8 Mrd. € (31.12.2017: 2,5 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz verlief seit Ende 2017 mit einem Minus von 2% leicht rückläufig; er lag bei 265,8 Tsd. Stück Aktien versus 272,6 Tsd. Stück per 31. Dezember 2017. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie stieg seit Jahresende 2017 um 22% und lag bei 7.112,4 Tsd. € (31.12.2017: 5.823,1 Tsd. €).

AKTIENRÜCKKAUF

Auch im ersten Halbjahr 2018 wurde das bereits im November 2016 gestartete Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 24,20 € je Aktie fortgesetzt. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2. November 2018. Im 1. Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurden aus diesem Programm 197.983 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 23,55 € je Aktie erworben; im 2. Quartal erfolgten keine Rückkäufe. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG damit insgesamt 5.780.037 eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeführten Transaktionen sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktien-rueckkauf/>.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (30.6.2017 BIS 30.6.2018)

CA Immo-Aktie	33,61%
ATX	4,81%
IATX	18,63%
EPRA Developed Europe	9,07%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Nach Wiederaufnahme der Coverage durch die Deutsche Bank (mit einer Kaufempfehlung und einem Kursziel von 40,00 €) wird CA Immo aktuell von neun Investmenthäusern bewertet. Baader-Helvea, HSBC sowie Kepler Cheuvreux bestätigten im 1. Halbjahr ihre Kaufempfehlung und hoben jeweils ihr Kursziel an. Goldman Sachs und SRC Research blieben bei „neutral“ bzw. „hold“, setzten jedoch ebenfalls ihre Kursziele für CA Immo nach oben. Aktuell liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 27,40 € und 40,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 29,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum Bilanzstichtag 30. Juni 2018 errechnet sich daraus ein Kurspotential von rund 2%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Baader-Helvea Bank	17.8.2018	33,00 €	Hold
Deutsche Bank	2.8.2018	40,00 €	Buy
Erste Group	29.11.2017	30,00 €	Buy
Goldman Sachs	2.7.2018	27,50 €	Neutral
HSBC	5.3.2018	30,00 €	Buy
Kepler Cheuvreux	3.4.2018	28,00 €	Buy
Raiffeisen Centrobank	8.1.2018	27,40 €	Hold
SRC Research	24.5.2018	29,00 €	Hold
Wood & Company	11.1.2018	29,00 €	Hold
Average		30,43 €	
Median		29,00 €	

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2014 bis 3.8.2018)

CA Immo ATX IATX EPRA



ANLEIHEN

Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. im Geregelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im ungeregelten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen.

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).

Mit einer Beteiligung von 26% sowie den vier Namensaktien ist die IMMOFINANZ Gruppe derzeit noch größter

Aktionär von CA Immo. Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 5.480.556 Inhaberaktien (bzw. rund 5%) der IMMOFINANZ AG.

Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zu den weiteren größeren Aktionären zählen AXA S.A., BlackRock Inc. (mit jeweils rund 4%) sowie die S IMMO Gruppe (mit rund 6%). Darüber hinaus hält die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch Starwood

Am 18. April 2018 stellte die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., Luxemburg („Bieterin“), eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp, Teil einer Gruppe von Gesellschaften bekannt als Starwood Global Opportunity Fund XI und Konzerngesellschaft der

Starwood Capital Group („Starwood“), ein freiwilliges öffentliches Übernahmangebot gemäß § 4 ff Übernahmegerichts („ÜbG“) an die Aktionäre der CA Immo.

Das Übernahmangebot richtete sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) bzw. einen Anteil von bis zu 26% der ausgegebenen Inhaberaktien der Gesellschaft. Der Angebotspreis betrug 27,50 € je Aktie und verstand sich *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2017. Das bedeutet, dass der Angebotspreis um den Betrag einer allfälligen, zwischen Bekanntmachung dieses Übernahmangebots und seiner Abwicklung erklärten Dividende reduziert wurde. Das Angebot konnte von 18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien angenommen werden. Bis zum Ende der Annahmefrist wurden 153.489 Stück Aktien der CA Immo angedient. Details zum Übernahmangebot samt Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der CA Immo finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/uebernahmangebote/>.

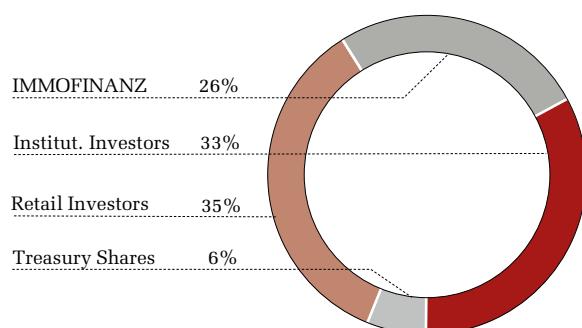
IMMOFINANZ AG beschließt Paketverkauf an Starwood

Nach dem gescheiterten Übernahmangebot von Starwood veröffentlichte die IMMOFINANZ AG schließlich am 2. Juli 2018, dass deren Aufsichtsrat den Paketverkauf der rund 26%-Beteiligung an CA Immo genehmigte. Erwerber der 25.690.163 Stück Inhaberaktien und vier Namensaktien an der CA Immo ist wiederum die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l. Der Paket-Verkaufspreis belief sich auf insgesamt 757,9 Mio. €, das entspricht durchgerechnet einem Wert je Aktie von 29,50 €. Der Kaufvertrag wurde nach Angaben der IMMOFINANZ bereits unterzeichnet. Die Transaktion stehe unter den aufschiebenden Bedingungen der kartellrechtlichen Freigaben und der Zustimmung des Vorstands von CA Immo zur Übertragung der vier Namensaktien; letztere wurde am 18. Juli 2018 erteilt. IMMOFINANZ erwartet das Closing der Transaktion im 3. Quartal 2018.

CA Immo begrüßt grundsätzlich die Bestrebungen von Starwood, neuer Kernaktionär der CA Immo zu werden. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor mit einer exzellenten Reputation. Das Interesse dieses bekannten international

agierenden Investors unterstreicht die positive Entwicklung, die CA Immo in den letzten Jahren erlebt hat.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



ERGEBNISSE DER HAUPTVERSAMMLUNG 2018

Die 31. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 9. Mai 2018 statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 55% des Grundkapitals bzw. bei 489 Aktionären und Aktionärsvertretern.

Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten (Gewinnverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Aufsichtsratsvergütung sowie Wahl von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. zum Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018) standen auch Ermächtigungen zur Durchführung von Kapitalerhöhungen, zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen sowie zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien auf der Tagesordnung. Mit Ausnahme des Ermächtigungsbeschlusses zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien fanden alle Beschlussanträge der Gesellschaft die gesetzlich notwendige Mehrheit.

Die Abstimmungsergebnisse sind im Detail auf der Website unter www.caimmo.com/hauptversammlung abrufbar.

AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2018	31.12.2017 angepasst
EPRA NNNAV/Aktie	€	30,42	27,29
NAV/Aktie	€	26,02	25,95
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie -1 ¹⁾	%	9,68	-0,56
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 ¹⁾	%	3,92	-5,43
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.582.054
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.226.282
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.730.402	5.479.394
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.077.934	93.328.942
Ø Kurs/Aktie	€	26,74	21,80
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.819,99	2.549,75
Höchstkurs	€	30,04	26,00
Tiefstkurs	€	21,40	17,30
Ultimokurs	€	28,54	25,81
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,80	0,65
Dividendenrendite	%	2,80	2,52

¹⁾ vor latenten Steuern

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, WBI
Spezialist:	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Société Générale S.A., Tower Research Capital Europe Limited
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 2018

26. MÄRZ / 27. MÄRZ

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2017 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

23. MAI

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2018

29. APRIL

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE
31. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

22. AUGUST / 23. AUGUST

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2018 /
PRESSEKONFERENZ HALBJAHRESERGEBNIS

9. MAI

31. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

21. NOVEMBER

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2018

14. MAI / 15. MAI / 16. MAI

EX-TAG (DIVIDENDE) / RECORD DATE (DIVIDENDE) /
DIVIDENDENZAHLTAG

27. MÄRZ 2019 / 28. MÄRZ

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2018 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

Die jüngsten Wirtschaftsdaten und Umfrageergebnisse unterstreichen die konjunkturelle Erholung in der Europäischen Union, die in den vergangenen Quartalen an Dynamik gewonnen hat. Mit einem Zuwachs von 2,3% über das Jahr 2017 verzeichnete die Eurozone die höchste Wachstumsrate seit 2007. Die Wachstumsaussichten wurden trotz anhaltender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene nach oben korrigiert; die Arbeitslosenquote hat in der Region EU28 den niedrigsten Stand seit 2008 erreicht. Dennoch warnte der IWF davor, dass die von Präsident Donald Trump und seinen Handelspartnern angedrohten Importzölle zu einem Rückgang der jährlichen Wachstumsrate der Weltwirtschaft um 0,5% bis 2020 führen könnten. Der Fonds beließ seine Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 unverändert.

Das Wachstum in der Eurozone betrug 2017 2,3% (1. Quartal 2018: 2,5%) sowie in der gesamten EU 2,4% (2,4%). Vorläufige Schätzungen für das 2. Quartal 2018 zeigen eine Wachstumsrate von 2,1% für die Eurozone sowie 2,2% für die EU28. Im Vergleich zu den vorangegangenen drei Monaten wuchs das BIP in der Eurozone im zweiten Quartal 2018 um 0,3%, was den niedrigsten Wert seit zwei Jahren darstellt und die Sorge aufkommen lässt, dass die Aussicht auf einen eskalierenden Handelskrieg zwischen Europa und den USA den Exporten der Region schaden könnte.

Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote bewegte sich in der Eurozone mit 8,3% (nach 9,0% im Juni 2017) bzw. in der EU insgesamt mit 6,9% (nach 7,6% im Juni 2017) auf dem niedrigsten Stand seit Oktober 2008. Die Staatsverschuldung betrug zum Ende des 1. Quartals 2018 86,8% in der Eurozone (81,5% in den EU28); die Jahresinflationsrate lag mit geschätzten 2,1% im Juli 2018 leicht über dem Zielwert der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Juni 2018: 2,0%).

Laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat (Juni 2018) hat die Arbeitslosenrate in **Deutschland** mit 3,4% ein neues Rekordtief erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2017 ein BIP-Wachstum von 2,2% (1. Quartal 2018: 2,3%). Starke Exportzahlen aufgrund der weltweiten Konjunkturerholung, steigende Steuereinnahmen und eine Kombination aus Reallohnwachstum und einem historisch niedrigen Zinsniveau haben auch den privaten Konsum in Europas größter Volkswirtschaft angekurbelt.

Die Inflationsrate für Deutschland wurde im Juni 2018 mit 2,1% angegeben. Die Wirtschaft **Österreichs** ist mit einem Anstieg des realen BIP 2017 um 2,9% (1. Quartal 2018: 3,4%) weiter gewachsen. Die Inflationsrate lag im Juni 2018 bei 2,3%, die Arbeitslosenquote bei 4,7%.

Der bereits in den Vorjahren zu beobachtende positive konjunkturelle Trend auf den Kermärkten der CA Immo in der **CEE-Region** konnte über das Jahr 2017 weiter an Dynamik zulegen und hat sich bis ins Jahr 2018 fortgesetzt. Mit dem Rückenwind der starken deutschen Volkswirtschaft verzeichnete Osteuropa das größte Wachstum seit 9 Jahren. Ein starkes Beschäftigungswachstum und damit verbundene Reallohnzuwächse stimulieren den privaten Konsum. Hinzu kommt ein deutlicher Effekt durch hohe Zuflüsse von EU-Fonds, die einen wesentlichen Hebel für die osteuropäischen Volkswirtschaften darstellen.

Innerhalb der CEE-Kermärkte verzeichnete Rumänien 2017 mit 7,0% das größte BIP-Wachstum und übertraf damit die Erwartungen deutlich (1. Quartal 2018: 4,2%). Auch die Wirtschaft Polens entwickelte sich mit einem Anstieg des BIP um 4,6% (1. Quartal 2018: 5,0%) außergewöhnlich gut. In der Tschechischen Republik wuchs das BIP 2017 um 4,3% (1. Quartal 2018: 4,4%), in Ungarn im selben Zeitraum um 4,0% (4,7%). Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern liegt deutlich unter dem Durchschnitt der Eurozone; sie lag im Juni 2018 in der Tschechischen Republik bei 2,4%, in Ungarn bei 3,6%, in Polen bei 3,7% und in Rumänien bei 4,5%.

GELDMARKT UND ZINSUMFELD²⁾

Nach der Konjunkturerholung in Europa kündigte die Europäische Zentralbank (EZB) auf ihrer Sitzung im Juni 2018 an, dass sie ihre Politik der quantitativen Lockerung bis Ende 2018 schrittweise beenden wird. Im Juli gab EZB-Präsident Mario Draghi eine optimistische Einschätzung der Aussichten für die Eurozone ab. Er betonte aber auch, dass die Zinsen bis mindestens September 2019 extrem niedrig bleiben würden. Auf seiner letzten Sitzung am 8. März 2018 hatte der EZB-Rat beschlossen, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungs- und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% und -0,40% zu belassen. Der 3-Monats-Euribor blieb im 1. Halbjahr 2018 im negativen Bereich.

¹⁾ Internationaler Währungsfonds, Bloomberg, Financial Times, The Economist, Eurostat

²⁾ Quellen: EZB, Eurostat, Financial Times, Bloomberg

IMMOBILIENMÄRKTE

Immobilien-Investmentmarkt¹⁾

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien lag nach sechs Monaten mit 128 Mrd. € im Wesentlichen auf dem hohen Niveau des Vorjahres (2017: 132 Mrd. €).

Deutschland verzeichnete weiterhin sehr dynamische Investitionstätigkeiten. Das Transaktionsvolumen nach 2 Quartalen summierte sich auf rund 25,6 Mrd. €, 1% unter dem Wert des Vorjahrs. Der Renditerückgang setzte sich weiter fort: Die Büro-Spitzenrendite wird im 2. Quartal für Frankfurt mit 3,25% (Q2 2017: 3,50%) angegeben, Berlin steht bei 2,90% (3,00%) und München liegt bei 3,20% (3,30%). Die positive Entwicklung auf den Bürovermietungsmärkten führt zu einer ungebremst hohen Investoren nachfrage. In den ersten sechs Monaten wurden rund 12,1 Mrd. € in deutsche Büroimmobilien investiert (+0,4 Mrd. € bzw. +3% zum Vorjahr).

In **Wien** lag die Büro-Spitzenrendite im 2. Quartal 2018 bei 3,80%. Für 2018 wird eine ungebrochen hohe Nachfrage erwartet, welche jedoch durch mangelnde Produktverfügbarkeit gedämpft werden könnte. In **CEE** deutet die aktuelle Marktaktivität auf ein neues Rekord-Investitionsvolumen in 2018 hin. Die Büro-Spitzenrenditen lagen zum Stichtag in Warschau bei 5,00%, Prag lag bei 4,75%, Budapest bei 6,00% und Bukarest bei 7,50%.

Büroimmobilienmärkte²⁾

Die deutschen Bürovermietungsmärkte zeigen weiterhin eine sehr starke Entwicklung mit kontinuierlich sinkenden Leerständen und steigenden Mietpreisen.

Der Büroflächenumsatz in **Berlin** summierte sich in den ersten 2 Quartalen 2018 auf rund 378.000 m² (-7% zum Vorjahresniveau). Die anhaltend positive Nachfrage führt in Kombination mit geringen Fertigstellungszahlen zu einer sinkenden Leerstandsrate, die aktuell mit 2,7% angegeben wird. Innerhalb eines Jahres ist nach Angaben von CBRE der Leerstand um 30% auf rd. 480.000 m² gesunken. Die zunehmende Flächenknappheit unterstützt den Aufwärtstrend der Spitzenmiete, die aktuell mit 31,50 €/m²/Monat angegeben wird. Das Bürofertigstellungs volumen ist vergleichsweise gering und wird für 2018 mit rund 273.000 m² erwartet, wovon gemäß CBRE ein wesentlicher Teil (> 80%) bereits absorbiert ist.

In **Frankfurt** lag der Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten bei rund 254.000 m² (+13% zum Vorjahr). Die

Leerstandsrate sank im Jahresvergleich um 210 Basispunkte auf aktuell 8,5%. CBRE sieht weiterhin eine positive Marktentwicklung mit anhaltend hoher Nachfrage nach zentral gelegenen und erstklassig ausgestatteten Büroflächen. Die Spitzenmiete stieg im Jahresvergleich nur geringfügig auf 40,0 €/m²/Monat (2017: 39,50).

München verzeichnete im 1. Halbjahr einen Büroflächenumsatz von rund 479.000 m² und damit das umsatzstärkste Halbjahr seit 15 Jahren. Der Standort ist weiterhin von Angebotsknappheit in Toplagen geprägt. Der weiter sinkende Leerstand steht aktuell bei 3,2%, 30 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahrs. Die erzielbare Spitzenmiete wird mit 37,0 €/m²/Monat angegeben. Die Fertigstellungsprognose lässt in den nächsten beiden Jahren keine Entspannung erwarten.

Die Vermietungsleistung in **Wien** belief sich nach dem ersten Quartal auf rund 60.000 m² (17% über dem Niveau von 2017). Die Leerstandsrate liegt aktuell bei 4,9%.

Am Büromarkt in **Warschau** wurden in den ersten sechs Monaten rund 425.000 m² vermietet, der bisher höchste registrierte Halbjahreswert. Für das Gesamtjahr rechnet CBRE ebenfalls mit einem Rekordwert. Der Markt bleibt von extensiver Bautätigkeit geprägt, im 1. Halbjahr wurden 15 Büroobjekte mit rund 174.000 m² fertig gestellt. Die Leerstandsrate sank um 2,8 Prozentpunkte auf 11,1% im Jahresvergleich. Auch in **Budapest** wurde im 2. Quartal 2018 eine starke Nachfrage nach Büroflächen registriert (106.800 m², +64% zum Vorjahr). Die Leerstandsrate hat sich bei 7,6% stabilisiert. Die Entwicklungstätigkeit gewinnt mit rund 460.000 m² aktuell in Bau etwas stärker an Dynamik.

In **Prag** wurde im ersten Halbjahr Vermietungsaktivitäten von rund 213.000 m² registriert. Die Leerstandsrate sank weiter auf 6,9%. Das aktuelle Entwicklungsvolumen liegt bei rund 330.000 m², wovon aktuell ca. 38% vorvermietet sind. In **Bukarest** summierte sich die Vermietungsleistung nach zwei Quartalen auf rund 149.000 m², wovon ca. 70% der Flächen schon vor Fertigstellung vermietet waren. Derzeit befinden sich ca. 158.000 m² im Bau, welche noch bis Ende des Jahres fertiggestellt werden sollen. Die Leerstandsrate wird mit 8,0% angeben und stellt damit den niedrigsten Leerstand der jüngeren Vergangenheit dar.

¹⁾ CBRE: European Investment Market Snapshot Q1 2018; Marketview Deutschland Büroinvestmentmarkt Q2 2018/Q2 2017; CEE Investment Market Snapshot Q1 2018; Real Estate Market Outlook 2018 Austria; JLL: Investmentmarktüberblick Deutschland Q2 2018

²⁾ CBRE: European Investment Quarterly MarketView Q1/Q2 2018, Austria Office Market Snapshot Q1 2018, Germany Investment MarketView Q1 2018, Germany Office Investment MarketView Q2 2018, Office Market View Vienna, Berlin, Frankfurt, Munich, Budapest, Bukarest, Warsaw Q2 2018, Office Market Snapshot Prague Q2 2018

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Änderung von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden

Im Zuge ihrer Portfoliooptimierung hat CA Immo den Anteil der Minderheitsbeteiligungen im Portfolio strategiekonform kontinuierlich reduziert. Diese **in Joint Ventures gehaltenen Immobilienbeteiligungen**, die at equity konsolidiert und in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ abgebildet wurden, werden seit 2018 in den Kapiteln „Immobilienvermögen“ und „Portfolioentwicklung“ nicht mehr gesondert parallel zu den vollkonsolidierten (zu 100% im Eigentum der CA Immo stehenden) Immobilien ausgewiesen, sondern lediglich im Bedarfsfall als Fußnote ergänzend angeführt. Sämtliche Kennzahlen dieses Berichts beziehen sich somit – außer anderweitig angeführt – ausschließlich auf die vollkonsolidierten Liegenschaften. Zum 30.6.2018 beläuft sich der Portfoliowert der im anteiligen Eigentum gehaltenen Immobilien auf 132,2 Mio. €¹⁾ (31.12.2017: 390,4 Mio. €), die Gebäude sind zu 94,7%¹⁾ vermietet; die Rendite liegt bei 8,0%¹⁾.

Die ab dem Geschäftsjahr 2018 verpflichtend anzuwendenden **Rechnungslegungsstandards** IFRS 9 und IFRS 15 haben wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss, die im Anhang ab Seite 34 erläutert werden. Die Vergleichswerte wurden entsprechend angepasst.

Das gesamte **Immobilienvermögen** weist zum Stichtag 30.6.2018 einen Portfoliowert von 4,0 Mrd. € (31.12.2017: 3,8 Mrd. €²⁾) auf. 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 (16% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.6.2018 einen Bilanzwert von rund 3,3 Mrd. € (31.12.2017: 3,2 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche³⁾ von 1,3 Mio. m². Rund 49% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 36% auf Deutschland und zu 15% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten 2018 **Mieterlöse** in Höhe von 93,8 Mio. € (30.6.2017: 88,6 Mio. €); das Portfolio rentiert unverändert zum 31.12.2017 mit 6,1%⁴⁾ und ist per 30.6.2018 zu 94,6%⁴⁾ vermietet (31.12.2017: 95,2%). Details hierzu finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 645,8 Mio. € entfallen 84% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 11% auf Osteuropa und 5% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 542,0 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (312,2 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 229,8 Mio. €.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2018

in Mio. €	Bestandsimmobilien ⁵⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ⁶⁾	Immobilien- vermögen	Immobilien- vermögen in %
Österreich	498	30	0	528	13
Deutschland	1.180	542	39	1.762	44
Tschechien	328	11	0	338	9
Ungarn	470	2	0	472	12
Polen	371	0	0	371	9
Rumänien	260	58	0	317	8
Serbien	96	0	0	96	2
Sonstige	93	4	0	97	3
Summe	3.297	646	39	3.982	100
Anteil am Gesamtportfolio	83%	16%	1%		

⁵⁾ inkl. selbst genutzte Immobilien

⁶⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

¹⁾ Kennzahlen inkl. zum Verkauf bestimmte Bestandsimmobilien (IFRS 5)

²⁾ Angepasst gemäß IFRS 9 und IFRS 15

³⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien und Superädikate

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und das im April 2018 fertig gestellte und im Juni 2018 akquirierte Bürogebäude Visionary in Prag, das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

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

Deutschland 36%

Österreich 15%

Ungarn 14%

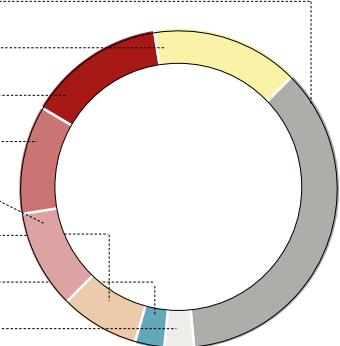
Polen 11%

Tschechien 10%

Rumänien 8%

Sonstige Länder 3%

Serbien 3%

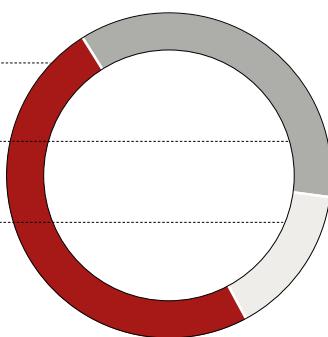


PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH SEGMENTEN (Basis: 3,3 Mrd. €)

Osteuropa 49%

Deutschland 36%

Österreich 15%



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN (Basis: 4,0 Mrd. €)

Deutschland 44%

Österreich 13%

Ungarn 12%

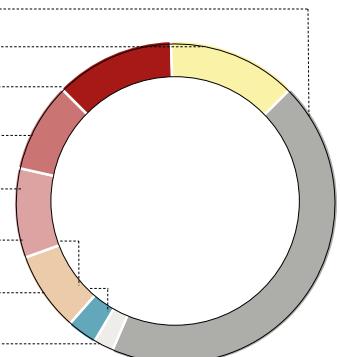
Polen 9%

Tschechien 9%

Rumänien 8%

Sonstige Länder 3%

Serbien 2%

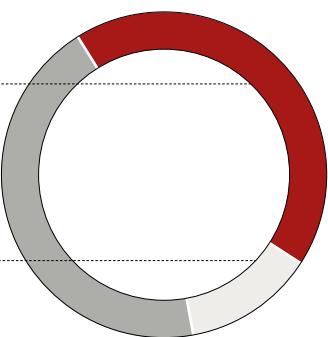


PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH SEGMENTEN (Basis: 4,0 Mrd. €)

Osteuropa 43%

Deutschland 44%

Österreich 13%



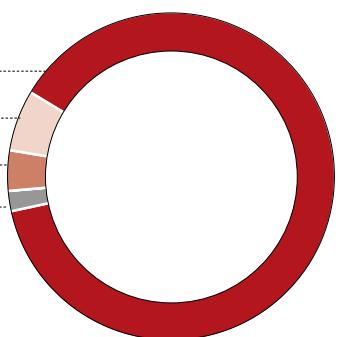
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSARSEN (Basis: 3,3 Mrd. €)

Büroobjekt 88%

Hotelobjekt 6%

Geschäftsobjekt 4%

Sonstige 2%

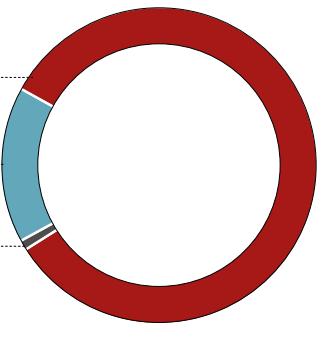


PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GESCHÄFTSFELDERN (Basis: 4,0 Mrd. €)

Bestandsimmobilien 83%

Immobilienvermögen in Entwicklung 16%

Kurzfristiges Immobilienvermögen 1%



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO

IM 1. HALBJAHR 2018

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.6.2018 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte¹⁾ im Wert von 1.178,9 Mio. € (31.12.2017: 1.099,7 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 98,3% (31.12.2017: 98,2%). 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 28,2 Mio. € lukriert (30.6.2017: 25,8 Mio. €).

Von Januar bis Ende Juni wurden in Deutschland rd. 24.800 m² Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert, davon entfielen rd. 8.000 m² auf die Vorvermietung von Projektentwicklungen.

Im März stellte CA Immo das Bürogebäude für den Mieter KPMG in der Berliner Europacity fertig; das rd. 12.800 m² fassende, voll vermietete Gebäude mit einem Gesamtinvestment von rund 57 Mio. € ist nun Teil des CA Immo Bestandsportfolios.

Projektentwicklungen

Zum Stichtag 30.6.2018 hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von

927,9 Mio. € in Entwicklung (exkl. Landreserven). Der Bilanzwert des deutschen Immobilienvermögens in Entwicklung²⁾ (inkl. Landreserven) liegt zum Stichtag bei 542,0 Mio. €, davon entfallen 229,8 Mio. € auf Liegenschaftsreserven und 312,2 Mio. € auf Projekte in Bau (siehe auch die Tabelle auf der nächsten Seite).

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten sechs Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 40,6 Mio. € erzielt.

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.6.2018 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte¹⁾ im Wert von 494,6 Mio. € (31.12.2017: 494,2 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 92,4% (31.12.2017: 96,2%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 13,9 Mio. € (30.6.2017: 15,5 Mio. €).

Von Jänner bis Ende Juni wurden in Österreich rd. 3.700 m² Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. Ende Juni unterzeichnete das Marktforschungsinstitut GfK einen Mietvertrag über 2.200 m² im Büroobjekt ViE am Wiener Donaukanal, das im Herbst 2018 fertig gestellt und in den Bestand übernommen wird.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.6.2018³⁾

	Portfoliowert in Mio. €	Vermietbare Fläche ⁴⁾ in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	494,6	318.263	92,4	27,9	5,6
Deutschland	1.178,9	307.961	98,3	56,0	4,7
Tschechien	266,7	105.892	97,1	18,4	6,9
Ungarn	470,4	234.525	89,5	33,1	7,0
Polen	370,9	115.302	96,3	25,9	7,0
Rumänien	259,9	105.480	95,1	20,5	7,9
Serbien	96,4	46.130	91,0	7,6	7,9
Sonstige	93,2	69.305	90,4	7,4	7,9
Gesamt	3.230,9	1.302.857	94,6	196,8	6,1

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. dem im April 2018 fertig gestellten und im Juni 2018 erworbenen Bürogebäude Visionary in Prag, das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

⁴⁾ Inkl. Superädikative in Österreich (rd. 106.000 m²)

¹⁾ Exkl. selbst genutzte sowie zum Handel oder Verkauf bestimmte Bestandsimmobilien

²⁾ Exkl. zum Handel oder Verkauf bestimmte Projekte und Grundstücksreserven

Projektentwicklungen

Im Jänner übergab CA Immo 220 Mietwohnungen im Kontext des Wohnprojekts Laendyard am Wiener Donaukanal an den Investor, die ESTRELLA Immobilien Invest AG. Auch die restlichen 270 Eigentums- und Vorsorgewohnungen, die CA Immo im Joint Venture mit JP Immobilien am Nachbargrundstück entwickelt hat, wurden im Sommer 2018 fertig gestellt. Als letzter Baustein dieses

Gesamtprojekts in unmittelbarer Nähe zu den Naherholungsräumen Lände und Grünem Prater entsteht das Bürogebäude ViE, das im Herbst 2018 fertig gestellt werden soll.

Verkäufe

In den ersten sechs Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 25,1 Mio. € erzielt.

PROJEKTE IN UMSETZUNG ¹⁾

in Mio. €	Gesamtes Investitions- volumen ²⁾	Offene Baukos- ten	Gepl. vermieltbare Fläche in m ²	Bruttoer- stellungs- rendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil ³⁾ in %	Vorver- wertungs- grad in %	Baustart	Gepl. Fertigstel- lung
Projekte (für eigenen Bestand)										
Erdberger Lände, ViE	37,6	11,8	14.727	6,4	Wien	Büro	100	23	Q3 2016	Q3 2018
MY.O	96,0	62,9	26.986	6,4	München	Büro	100	19	Q2 2017	Q4 2019
Bürogebäude am Kunstcampus (BT2)	13,4	8,3	2.710	5,7	Berlin	Büro	100	0	Q4 2016	Q2 2019
Europacity, MY.B	67,6	43,2	14.533	5,5	Berlin	Büro	100	0	Q3 2017	Q4 2019
Zollhafen Mainz, Hafenspitze	15,9	15,7	4.000	4,2	Mainz	Büro	100	0	Q2 2018	Q4 2019
Steigenberger ⁴⁾	58,3	12,2	17.347	6,2	Frankfurt	Hotel	100	99	Q3 2016	Q4 2018
Baumkirchen, NEO	64,3	40,2	13.490	4,9	München	Büro	100	28	Q1 2017	Q2 2020
Europaviertel, ONE	353,6	296,4	66.187	5,3	Frankfurt	Büro	100	27	Q3 2017	Q2 2021
Orhideea Towers	73,9	26,9	36.918	8,6	Bukarest	Büro	100	55	Q4 2015	Q3 2018
Summe	780,6	517,6	196.897	5,8						
Projekte (für Verkauf)										
Europacity, cube berlin	104,2	59,4	16.876	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019
Bürogebäude am Kunstcampus (BT1)	32,2	18,8	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q2 2019
Rheinallee III	59,7	15,0	19.682	n.m.	Mainz	Wohnen	100	100	Q3 2016	Q4 2018
JV Baumkirchen WA 3	35,4	10,8	6.831	n.m.	München	Wohnen	50	100	Q3 2016	Q2 2019
Baumkirchen Mitte (MK)	27,6	17,2	5.782	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2017	Q2 2020
Summe	259,0	121,2	54.386							
Gesamt	1.039,5	638,9	251.283							

¹⁾ Diese Tabelle enthält zum Handel oder Verkauf bestimmte Projekte sowie Projekte, die in Joint Ventures gehalten werden

²⁾ Inkl. Grundstück ³⁾Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

⁴⁾ Der dem Hotel benachbarte Busbahnhof Mannheimer Straße im Wert von 4,7 Mio. € ist dem Immobilienvermögen in Entwicklung noch als Zwischennutzung zugeordnet, aber nicht in der Tabelle enthalten

OSTEUROPA

Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios¹⁾ liegt zum 30.6.2018 bei rd. 1.618,3 Mio. € (31.12.2017: 1.561,8 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 701.906 m² erzielte in den ersten sechs Monaten 2018 Mieterlöse in Höhe von 51,7 Mio. € (30.6.2017: 47,3 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 93,4%²⁾ (31.12.2017: 93,6%).

In Summe wurden in Osteuropa in den ersten sechs Monaten rd. 26.400 m² Nutzfläche neu vermietet sowie bestehende Verträge über insgesamt rd. 39.000 m² Nutzfläche verlängert.

Ankäufe

Anfang Mai hat CA Immo das **Bürogebäude Campus 6.1 in Bukarest** von Skanska erworben; das Transaktionsvolumen beträgt rd. 53 Mio. €. Das Closing der Transaktion unterliegt den marktüblichen Bedingungen und wird für Ende 2018 erwartet. Campus 6.1 ist ein Class-A-Büroprojekt mit einer BGF von 22.000 m² und befindet sich im zentral-westlichen Bereich Bukarests. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2018 geplant, bis zum Jahresende wird eine Vollvermietung des Gebäudes erwartet.

Ende Juni erwarb CA Immo ein weiteres Bürogebäude von Skanska; das Brutto-Transaktionsvolumen lag bei rund 65 Mio. €. Das **Class-A-Bürogebäude Visionary in Prag** wurde im April 2018 fertig gestellt und verfügt über eine Bruttomietfläche von 23.000 m². Das Gebäude befindet sich in Prag 7, einem sich dynamisch entwickelnden Prager Bezirk und ist aktuell zu rund 91% vermietet. Das Closing der Transaktion erfolgte zeitgleich mit der Vertragsunterzeichnung.

MITARBEITER

Zum 30.6.2018 beschäftigte CA Immo insgesamt 374 Mitarbeiter³⁾ (31.12.2017: 378⁴⁾) in Österreich (20% des

gesamten Mitarbeiterbestands), Deutschland (55%) und Osteuropa (25%). 53% der Mitarbeiter sind Frauen.

MITARBEITER NACH SEGMENTEN ZUM 30.6.2018⁵⁾

	Headcounts	Headcounts	Veränderung
	zum 30.6.2018	zum 31.12.2017	zum 31.12.2017
Österreich	77	81	-5%
Deutschland/Schweiz ⁶⁾	205	195	5%
Osteuropa	92	102	-11%
Summe	374	378	-1%

⁵⁾ Inkl. karenzierte Mitarbeiter

⁶⁾ Inkl. Mitarbeiter der CA Immo Deutschland GmbH und der 100%-Bau-
tochter omniCon sowie der 21 Mitarbeiter in der omniCon Zweigstelle in
Basel; exkl. Mitarbeiter der 49%-Tochter DRG und der 50%-Tochter Main-
zer Zollhafen GmbH & Co.KG

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.6.2018 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Die IMMOFINANZ Gruppe ist mit einem Anteil von rund 26% des Grundkapitals an CA Immo sowie vier Namensaktien größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo an SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l., eine Gesellschaft der Starwood Capital Group, verkauft. Am 18.7.2018 hat der Vorstand der CA Immo die Zustimmung zur Übertragung der vier Namensaktien an die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l. erteilt. Die Transaktion steht unter den aufschiebenden Bedingungen der kartellrechtlichen Freigaben.

Verkäufe

Im Juli erfolgte das Closing des Verkaufs des 49%-An-
teils am insgesamt rd. 48.000 m² vermietbare Nutzfläche
fassenden Bürogebäude Megapark in Sofia, Bulgarien. Mit
dem Verkauf dieser Beteiligung erreichte CA Immo den
Exit aus dem Sekundärmarkt sowie eine weitere Reduk-
tion der Minderheitsbeteiligungen.

¹⁾ Exkl. selbst genutzte sowie zum Handel oder Verkauf bestimmte Immobilien

²⁾ Exkl. dem im April 2018 fertig gestellten und im Juni 2018 erworbenen
Bürogebäude Visionary in Prag, das sich noch in der Stabilisierungsphase
befindet

³⁾ Davon rund 11% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter; exkl.
12 Headcounts in Joint Ventures (DRG, Mainzer Zollhafen GmbH & Co.
KG

⁴⁾ Davon rund 9% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl.
Headcounts in Joint Ventures

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2018 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 5,9% auf 93.761 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des Warsaw Spire Building B in Warschau und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Darüber hinaus sorgten die Fertigstellung des KPMG-Gebäudes sowie eine großflächige Neuvermietung in Berlin für Wachstumsimpulse.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – reduzierten sich im Jahresvergleich auf –6.965 Tsd. € (2017: –8.479 Tsd. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten zwei Quartalen auf 86.796 Tsd. € (2017: 80.082 Tsd. €), ein Zuwachs von 8,4% im Jahresvergleich. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 92,6% über dem Niveau des Vorjahreswerts von 90,4%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten sechs Monaten bei –1.375 Tsd. € (2017: –1.858 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 7.333 Tsd. € und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 5.759 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 zum Stichtag bei 5.074 Tsd. € (2017: 2.216 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.06.2018 auf 4.383 Tsd. € (2017: 4.222 Tsd. €). Der darin enthaltene größte Ergebnisbeitrag stammt aus dem Verkauf eines nicht-strategischen Grundstücks in München.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten sechs Monaten mit –23.341 Tsd. € 13,8% über dem Vorjahresniveau (2017: –20.502 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschrieben Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 445 Tsd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert 2017 von 380 Tsd. €.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um 12,8% auf 79.316 Tsd. € (2017: 70.298 Tsd. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten sechs Monaten auf 62.030 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –13.324 Tsd. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis bei 48.706 Tsd. € zum Stichtag und lag damit über dem Referenzwert des Vorjahres (2017: 39.899 Tsd. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Wertanpassungen des deutschen Immobilienportfolios auf Basis von gestiegenen Bodenwerten 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 Ergebnis in Höhe von 22.943 Tsd. € (2017: 39.682 Tsd. €) beinhaltet einen positiven Effekt im Zusammenhang mit dem Verkauf des Tower 185 in Frankfurt (Closing im ersten Quartal 2018) in Höhe von 10.166 Tsd. € (davon entfallen 8.531 Tsd. € auf die Auflösung von latenten Steuern).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 149.816 Tsd. € 0,9% über dem Vorjahresergebnis (2017: 148.504 Tsd. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten sechs Monaten auf –26.549 Tsd. € (2017: –13.269 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich um –0,9% gegenüber 2017 und stand mit –18.331 Tsd. € zu Buche.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet einen unbaren Bewertungseffekt in Zusammenhang mit der Wandelanleihe und belief sich auf –16.800 Tsd. € (2017: 774 Tsd. €). Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in Aktien der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Der beizulegende Zeitwert des Derivats ent-

spricht im Begebungszeitpunkt der Residualgröße zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Wandelschuldverschreibung und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 5.902 Tsd. € über dem Referenzwert der Vorperiode (2017: 4.519 Tsd. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf 2.679 Tsd. € (2017: –59 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen des Vorjahrs enthielt eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 123.266 Tsd. €, –8,9% unter dem Vorjahreswert in Höhe von 135.235 Tsd. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –33.687 Tsd. € (2017: –28.494 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 89.577 Tsd. € um 16,1% unter dem Vorjahreswert (2017: 106.741 Tsd. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf € 0,96 je Aktie (2017: € 1,14 je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 wurde ein FFO I in Höhe von 63.200 Tsd. € generiert, der 12,8% über dem Vorjahreswert von 56.010 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 € 0,68 – eine Steigerung von 13,2% zum Vorjahreswert (2017: 0,60 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 63.429 Tsd. €, 15,7% über dem Wert 2017 in Höhe von 54.815 Tsd. €. FFO II je Aktie stand bei € 0,68 je Aktie (2017: € 0,59 je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017 angepasst
Nettomietergebnis (NRI)	86,8	80,1
Erlöse aus Dienstleistungen	7,3	5,8
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–1,4	–1,9
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	0,4
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	6,4	4,3
Indirekte Aufwendungen	–23,3	–20,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	3,7	3,5
Finanzierungsaufwand	–18,3	–18,5
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	4,7	4,5
Sonstige Anpassungen ²⁾	3,3	2,6
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	63,2	56,0
Ergebnis aus Immobilienhandel	5,1	2,2
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4,4	4,2
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	–0,1	0,9
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	9,0	2,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	18,4	9,9
Tatsächliche Ertragsteuer	–31,6	–7,7
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,4	–0,1
Sonstige Anpassungen	–6,0	–3,3
Sonstige Anpassungen FFO II ³⁾	19,8	0,0
FFO II	63,4	54,8

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Steuern im Zusammenhang mit Verkauf Tower 185

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.237.425 Tsd. € auf (87,5% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.291.745 Tsd. € (31.12.2017: 3.155.677 Tsd. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.06.2018 bei 645.810 Tsd. € (31.12.2017: 579.274 Tsd. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.982.011 Tsd. € (31.12.2017: 3.813.811 Tsd. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 197.163 Tsd. € belief (31.12.2017: 214.950 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 332.691 Tsd. € (31.12.2017: 383.288 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.420.674 Tsd. € (31.12.2017: 2.419.270 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote lag mit 50,0% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 51,0%, zum Jahresende 2017.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.697.757 Tsd. € (31.12.2017: 1.749.330 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) blieben im Jahresvergleich stabil und standen Ende Juni 2018 bei 1.364.043 Tsd. € (2017: 1.365.068 Tsd. €). 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.06.2018 34,3% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 35,8% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 56,3% (31.12.2017: 56,4%).

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.06.2018 bei 2.420.674 Tsd. € (26,02 € je Aktie) und blieb damit stabil im Vergleich zum Endjahreswert 2017 von 2.419.219 Tsd. € (25,95 € je Aktie). Der Wert zum 30.06.2018 reflektiert unter anderem die Ausschüttung der Dividende im Mai 2018 in Höhe von 74.423 Tsd. €.

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 30,42 € je Aktie (31.12.2017: 30,09 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30.6.2018 auf 27,46 € je Aktie (31.12.2017: € 27,29 je Aktie). Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 93.028.299 Stück (31.12.2017: 93.226.282).

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.6.2018	31.12.2017 angepasst
Eigenkapital (NAV)	2.420,6	2.419,2
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.420,6	2.419,2
NAV/Aktie in €	26,02	25,95
Wertanpassung für ¹⁾		
- Selbst genutzte Immobilien	6,5	6,3
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	109,5	79,8
- Finanzinstrumente	0,3	0,8
Latente Steuern	293,1	298,9
EPRA NAV nach Anpassungen	2.829,9	2.805,1
EPRA NAV je Aktie in €	30,42	30,09
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-0,3	-0,8
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-57,8	-41,8
Latente Steuern	-216,9	-218,6
EPRA NNNAV	2.555,0	2.543,8
EPRA NNNAV je Aktie in €	27,46	27,29
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	0,6%	10,9%
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1	3,9%	-5,4%
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	93.028.299	93.226.282

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 insbesondere Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes, konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Projektentwicklungen oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Seit Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 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 zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die Darstellung im Konzernlagebericht 2017 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017 angepasst	2. Quartal 2018	2. Quartal 2017 angepasst
Mieterlöse	93.761	88.560	47.576	44.780
Weiterverrechnete Betriebskosten	29.346	27.442	12.308	11.216
Betriebskostenaufwand	-31.807	-29.527	-13.242	-11.268
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.504	-6.394	-2.559	-2.895
Nettomietergebnis	86.796	80.082	44.083	41.832
Sonstige den Projektentwicklungen				
direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.375	-1.858	538	-876
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	23.790	16.776	9.837	9.376
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-18.716	-14.560	-9.277	-8.455
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	5.074	2.216	560	921
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4.383	4.222	783	6.241
Erlöse aus Dienstleistungen	7.333	5.759	3.619	3.044
Indirekte Aufwendungen	-23.341	-20.502	-11.229	-10.042
Sonstige betriebliche Erträge	445	380	209	203
EBITDA	79.316	70.298	38.564	41.322
Abschreibungen und Wertminderungen				
langfristiges Vermögen	-1.150	-1.376	-584	-577
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.150	-1.376	-584	-577
Neubewertungsgewinn	62.030	79.660	60.164	62.555
Neubewertungsverlust	-13.324	-39.760	-10.865	-32.028
Ergebnis aus Neubewertung	48.706	39.899	49.299	30.526
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	22.943	39.682	5.962	34.472
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	149.816	148.504	93.241	105.743
Finanzierungsaufwand	-18.331	-18.503	-8.758	-8.198
Kursdifferenzen	3.997	-354	3.969	-287
Ergebnis aus Derivaten	-16.800	774	-7.508	-233
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5.902	4.519	4.853	3.947
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	-3.459	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.319	3.754	-1.112	3.754
Finanzergebnis	-26.549	-13.269	-8.557	-1.017
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	123.266	135.235	84.684	104.727
Tatsächliche Ertragsteuer	-31.611	-7.745	-2.593	-5.193
Latente Steuern	-2.076	-20.749	-21.353	-15.952
Ertragsteuern	-33.687	-28.494	-23.947	-21.145
Ergebnis der Periode	89.579	106.741	60.737	83.581
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2	6	1	5
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des				
Mutterunternehmens	89.577	106.735	60.736	83.576
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€0,96	€1,14	€0,65	€0,89
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€0,96	€1,14	€0,65	€0,89

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017 angepasst	2. Quartal 2018	2. Quartal 2017 angepasst
Ergebnis der Periode	89.579	106.741	60.737	83.581
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	0	1.390	0	454
Reklassifizierung Cashflow Hedges	742	393	375	393
Währungsdifferenzen	-4.090	292	-4.029	162
Bewertung übrige Beteiligungen	0	1.802	0	1.202
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-179	-956	-91	-510
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	-3.527	2.921	-3.745	1.701
Neubewertung Wertpapiere	-5.864	11.509	-4.056	11.509
Neubewertung IAS 19	178	406	178	406
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	122	-818	-35	-818
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-5.564	11.097	-3.913	11.097
Sonstiges Ergebnis der Periode	-9.091	14.018	-7.658	12.798
Gesamtergebnis der Periode	80.488	120.759	53.079	96.379
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2	6	1	5
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	80.486	120.753	53.078	96.373

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2018	31.12.2017 angepasst	1.1.2017 angepasst
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.291.745	3.155.677	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	645.810	579.274	433.049
Selbst genutzte Immobilien	5.347	5.500	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.234	5.462	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	6.300	6.703	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	197.163	214.950	194.838
Finanzielle Vermögenswerte	83.756	86.466	90.199
Aktive latente Steuern	2.070	1.934	1.563
Langfristiges Vermögen	4.237.425	4.055.966	3.663.761
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	87,5%	85,5%	85,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	6.373	40.106	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	39.401	36.459	15.549
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	103.312	90.583	84.934
Ertragsteuerforderungen	11.849	19.343	15.552
Wertpapiere	111.803	117.668	101.555
Liquide Mittel	332.691	383.288	395.088
Kurzfristiges Vermögen	605.429	687.447	639.433
Summe Vermögen	4.842.854	4.743.413	4.303.194
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	718.337	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	789.832	794.493	819.068
Sonstige Rücklagen	9.636	18.727	-894
Einbehaltene Ergebnisse	902.816	887.662	682.525
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.420.621	2.419.219	2.219.036
Nicht beherrschende Anteile	53	51	46
Eigenkapital	2.420.674	2.419.270	2.219.082
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50,0%	51,0%	51,6%
Rückstellungen	29.650	36.756	56.058
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.573.334	1.680.410	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	62.837	50.911	36.965
Passive latente Steuern	298.851	296.871	245.312
Langfristige Schulden	1.964.672	2.064.948	1.750.970
Ertragsteuerverbindlichkeiten	39.619	17.638	16.736
Rückstellungen	120.928	127.386	111.311
Verzinsliche Verbindlichkeiten	124.423	68.920	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	172.537	45.182	52.091
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	71	0
Kurzfristige Schulden	457.509	259.196	333.142
Summe Eigenkapital und Schulden	4.842.854	4.743.413	4.303.194

KONZERNGEFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	123.266	135.235
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-49.316	-41.126
Abschreibungen und Wertänderungen	1.150	1.376
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-4.400	-4.264
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-430	-5.581
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	13.655	13.984
Kursdifferenzen	-3.997	354
Ergebnis aus Derivaten	16.800	-774
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-22.852	-39.977
Cashflow aus dem Ergebnis	73.877	59.227
Zum Handel bestimmte Immobilien	-1.210	-1.427
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-8.401	10.328
Rückstellungen	-3.664	-3.822
Sonstige Verbindlichkeiten	950	2.859
Cashflow aus Veränderungen im Nettovermögen	-12.326	7.939
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	61.552	67.166
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-108.954	-56.459
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 190 Tsd. € (2017: 2.387 Tsd. €)	-59.260	-27.667
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-372	-454
Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen	11	-203
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	0	-3.322
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	18.456	10.177
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 954 Tsd. € (2017: 0 Tsd. €)	38.805	6.527
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	2.147	12.008
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-5.451	-250
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	30	1.814
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-2.181	-1.648
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	154.415	9.075
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-3.413	-1.929
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	2.602	913
Cashflow aus Investitionstätigkeit	36.834	-51.418

Tsd. €	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017 angepasst
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	44.490	8.056
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	0	173.388
Gezahlte Kosten für die Begebung von Wandelschuldverschreibungen	-112	0
Rückzahlung von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	-600	0
Erwerb von eigenen Anteilen	-4.662	-1.496
Ausschüttung an Aktionäre	-74.423	-60.691
Rückzahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	0	1.409
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-92.758	-181.911
Übrige gezahlte Zinsen	-19.240	-22.483
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-48.919	-67.980
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	383.512	395.088
Fremdwährungskursänderungen	-1.732	683
Fonds der liquiden Mittel 30.6.	332.861	327.791
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-170	0
Liquide Mittel 30.6. (Bilanz)	332.691	327.791

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt im 1. Halbjahr 2018 -22.654 Tsd. € (1. Halbjahr 2017: -24.412 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Halbjahr 2018 -2.610 Tsd. € (1. Halbjahr 2017: -7.228 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2017 (wie berichtet)	718.337	906.148	-87.080
Änderung aufgrund IFRS 15	0	0	0
Stand am 1.1.2017 (angepasst)	718.337	906.148	-87.080
Bewertung / Reklassifizierung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere und übrige Beteiligungen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2017 angepasst	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	-20.541	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-608
Stand am 30.6.2017 angepasst	718.337	885.607	-87.687
Stand am 31.12.2017 (wie berichtet)	718.337	885.607	-91.113
Änderung aufgrund IFRS 9/IFRS 15	0	0	0
Stand am 1.1.2018	718.337	885.607	-91.113
Bewertung / Reklassifizierung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2018	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-4.662
Stand am 30.6.2018	718.337	885.607	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
667.984	-3.201	2.307	2.204.495	46	2.204.541
14.541	0	0	14.541	0	14.541
682.525	-3.201	2.307	2.219.036	46	2.219.082
0	1.271	0	1.271	0	1.271
0	0	292	292	0	292
0	0	12.179	12.179	0	12.179
0	0	277	277	0	277
106.735	0	0	106.735	6	106.741
106.735	1.271	12.747	120.753	6	120.759
-40.149	0	0	-60.691	0	-60.691
0	0	0	-608	0	-608
749.111	-1.930	15.054	2.278.491	52	2.278.543
862.689	-842	23.782	2.398.459	51	2.398.510
24.972	0	-4.213	20.760	0	20.760
887.662	-842	19.569	2.419.219	51	2.419.270
0	563	0	563	0	563
0	0	-4.090	-4.090	0	-4.090
0	0	-5.685	-5.685	0	-5.685
0	0	121	121	0	121
89.577	0	0	89.577	2	89.579
89.577	563	-9.654	80.486	2	80.488
-74.423	0	0	-74.423	0	-74.423
0	0	0	-4.662	0	-4.662
902.816	-279	9.915	2.420.621	53	2.420.674

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €	Bestand	Develop- ment	Österreich Summe	Bestand	Develop- ment	Deutschland Summe	Bestand
1. Halbjahr 2018							
Mieterlöse	13.893	0	13.893	26.240	3.030	29.270	48.841
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	266	0	266	258	5	263	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.463	0	3.463	6.600	344	6.944	17.789
Betriebskostenaufwand	-3.956	0	-3.956	-7.072	-463	-7.536	-19.183
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-975	0	-975	-1.178	-334	-1.511	-1.592
Nettomietergebnis	12.691	0	12.691	24.849	2.581	27.430	45.855
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-21	-21	0	-1.706	-1.706	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	14.177	14.177	0	8.129	8.129	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	60	0	60	-1.496	5.441	3.945	85
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	355	6.120	6.474	306
Indirekte Aufwendungen	-581	-45	-626	-2.952	-10.065	-13.017	-5.865
Sonstige betriebliche Erträge	10	0	10	305	80	386	53
EBITDA	12.180	14.111	26.291	21.061	10.580	31.640	40.434
Abschreibungen und Wertänderungen	-335	0	-335	-51	197	146	-215
Ergebnis aus Neubewertung	-367	53	-313	4.976	53.126	58.102	-3.683
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	11.478	14.164	25.642	25.986	63.903	89.889	36.535

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	0	0	0	0	7.363	7.363	0
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen - zeitpunktbezogene Realisierung	22.053	0	22.053	760.010	20.902	780.912	86
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	22.053	0	22.053	760.010	28.265	788.275	86
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	26.457	26.457	0	38.898	38.898	0
Erlöse aus Dienstleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	0	0	355	6.120	6.474	306
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - Zeitraumbezogene Realisierung	0	26.457	26.457	355	45.017	45.372	306
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	22.053	26.457	48.510	760.365	73.282	833.647	392

30.6.2018

Immobilienvermögen ¹⁾	498.438	34.966	533.403	1.108.863	796.328	1.905.191	1.556.968
Sonstiges Vermögen	41.764	55.442	97.206	525.201	541.696	1.066.897	125.266
Aktive latente Steuern	0	0	0	239	1.455	1.694	688
Segmentvermögen	540.201	90.408	630.609	1.634.303	1.339.478	2.973.782	1.682.921
Verzinsliche Verbindlichkeiten	130.839	34.416	165.255	599.274	216.823	816.097	698.896
Sonstige Verbindlichkeiten	10.817	12.395	23.211	26.498	323.994	350.492	46.808
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	40.492	1.743	42.235	209.156	74.460	283.615	38.625
Schulden	182.148	48.554	230.702	834.928	615.277	1.450.204	784.328
Eigenkapital	358.053	41.854	399.907	799.376	724.201	1.523.577	898.593
Investitionen ²⁾	935	13.871	14.806	3.107	104.447	107.554	64.897

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 22.433 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 29.264 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe	Bestand	Development	Summe				
0	48.841	7.034	0	7.034	99.038	0	-5.277	93.761
0	0	0	0	0	529	0	-529	0
0	17.789	2.364	0	2.364	30.560	0	-1.214	29.346
0	-19.183	-2.549	0	-2.549	-33.224	0	1.417	-31.807
0	-1.593	-282	0	-282	-4.360	0	-143	-4.504
0	45.855	6.567	0	6.567	92.542	0	-5.747	86.796
-111	-111	0	-13	-13	-1.852	0	477	-1.375
0	0	0	0	0	22.306	0	-17.232	5.074
0	85	0	89	89	4.178	0	205	4.383
0	306	0	0	0	6.780	6.669	-6.115	7.333
-248	-6.113	-328	-50	-377	-20.133	-10.214	7.006	-23.341
340	394	0	0	0	789	86	-429	445
-19	40.415	6.239	26	6.265	104.611	-3.460	-21.835	79.316
0	-215	0	0	0	-403	-223	-523	-1.150
474	-3.210	1.785	0	1.785	56.364	0	-7.657	48.706
0	0	0	0	0	0	0	22.943	22.943
455	36.990	8.024	26	8.050	160.572	-3.683	-7.073	149.816
0	0	0	0	0	7.363	0	-7.038	325
0	86	0	1.118	1.118	804.169	0	-760.989	43.180
0	86	0	1.118	1.118	811.532	0	-768.027	43.505
0	0	0	0	0	65.354	0	-41.889	23.465
0	306	0	0	0	6.780	6.669	-6.115	7.333
0	306	0	0	0	72.134	6.669	-48.005	30.798
0	392	0	1.118	1.118	883.667	6.669	-816.032	74.303
69.949	1.626.917	178.636	3.910	182.546	4.248.057	0	-265.753	3.982.304
8.388	133.653	9.078	12.278	21.356	1.319.112	880.953	-1.341.584	858.480
205	893	876	0	876	3.463	28.785	-30.178	2.070
78.542	1.761.463	188.590	16.188	204.778	5.570.632	909.738	-1.637.516	4.842.854
47.662	746.557	122.182	9.238	131.420	1.859.330	1.011.501	-1.173.073	1.697.757
14.651	61.459	3.904	6	3.910	439.072	45.209	-98.329	385.952
123	38.748	3.591	562	4.153	368.752	6	-30.287	338.471
62.436	846.764	129.678	9.806	139.483	2.667.154	1.056.717	-1.301.690	2.422.180
16.106	914.699	58.913	6.382	65.295	2.903.478	-146.979	-335.826	2.420.674
14.696	79.594	1.111	0	1.111	203.065	187	-13.875	189.377

Tsd. €		Österreich		Deutschland			
1. Halbjahr 2017 angepasst	Bestand	Develop- ment	Summe	Bestand	Develop- ment	Summe	Bestand
Mieterlöse	15.463	0	15.463	37.245	2.186	39.431	44.384
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	261	0	261	448	5	453	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.839	0	3.839	9.777	210	9.987	16.769
Betriebskostenaufwand	-4.239	0	-4.239	-10.081	-46	-10.127	-18.260
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.251	0	-1.251	-3.282	-66	-3.348	-3.241
Nettomietergebnis	14.073	0	14.073	34.107	2.289	36.397	39.652
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-193	-193	0	-2.615	-2.615	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	5.148	5.148	0	1.646	1.646	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	377	0	377	206	3.769	3.975	914
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	171	5.934	6.105	446
Indirekte Aufwendungen	-730	-43	-773	-4.536	-9.289	-13.825	-5.733
Sonstige betriebliche Erträge	74	0	74	67	98	165	122
EBITDA	13.794	4.913	18.706	30.015	1.832	31.847	35.402
Abschreibungen und Wertänderungen	-521	0	-521	-62	-247	-310	-246
Ergebnis aus Neubewertung	-174	-11	-185	151.601	10.608	162.209	-27.854
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	13.098	4.902	18.000	181.554	12.192	193.746	7.302
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung							
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	0	0	0	0	-35	-35	0
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen - zeitpunktbezogene Realisierung	15.869	0	15.869	0	957	957	12.848
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	15.869	0	15.869	0	923	923	12.848
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	23.586	23.586	0	28.467	28.467	0
Erlöse aus Dienstleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	0	0	171	5.934	6.105	446
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - Zeitraumbezogene Realisierung	0	23.586	23.586	171	34.401	34.572	446
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	15.869	23.586	39.455	171	35.323	35.494	13.294
31.12.2017 angepasst							
Immobilienvermögen ¹⁾	535.088	32.588	567.677	1.872.411	681.610	2.554.020	1.495.908
Sonstiges Vermögen	47.445	55.184	102.629	164.671	385.173	549.844	136.925
Aktive latente Steuern	0	0	0	587	1.354	1.941	859
Segmentvermögen	582.533	87.773	670.305	2.037.670	1.068.136	3.105.806	1.633.692
Verzinsliche Verbindlichkeiten	224.551	45.450	270.001	919.303	150.852	1.070.155	691.516
Sonstige Verbindlichkeiten	9.616	10.474	20.090	35.122	220.090	255.212	46.832
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	43.068	6.417	49.486	232.671	60.658	293.328	35.696
Schulden	277.236	62.341	339.577	1.187.096	431.600	1.618.695	774.044
Eigenkapital	305.298	25.432	330.729	850.574	636.536	1.487.110	859.647
Investitionen ²⁾	4.872	36.981	41.854	16.059	195.876	211.936	155.601

Development	Osteuropa Kernregionen			Osteuropa übrige Regionen			Summe Segmente		Überleitung		Summe
	Summe	Bestand	Development	Summe		Holding	Konsolidierung				
1.073	45.457	6.580	0	6.580	106.931	0	-18.371	88.560			
0	0	0	0	0	715	0	-715	0			
488	17.257	2.262	0	2.262	33.345	0	-5.902	27.442			
-437	-18.697	-2.424	0	-2.424	-35.487	0	5.960	-29.527			
-79	-3.320	-334	0	-334	-8.253	0	1.858	-6.394			
1.045	40.697	6.084	0	6.084	97.251	0	-17.169	80.082			
-79	-79	0	-23	-23	-2.910	0	1.051	-1.858			
0	0	0	0	0	6.794	0	-4.578	2.216			
0	914	0	0	0	5.266	0	-1.044	4.222			
0	446	0	0	0	6.551	6.195	-6.987	5.759			
-357	-6.090	-484	-58	-542	-21.230	-8.336	9.064	-20.502			
8	130	0	0	0	368	133	-122	380			
617	36.018	5.600	-82	5.518	92.090	-2.008	-19.784	70.298			
-2	-248	0	0	0	-1.078	-258	-39	-1.376			
294	-27.560	-4.407	0	-4.407	130.056	0	-90.157	39.899			
0	0	0	0	0	0	0	39.682	39.683			
909	8.211	1.193	-82	1.111	221.068	-2.266	-70.298	148.505			

0	0	0	0	0	-35	0	35	0
0	12.848	0	0	0	29.674	0	-13.268	16.405
0	12.848	0	0	0	29.639	0	-13.234	16.405
0	0	0	0	0	52.053	0	-35.277	16.776
0	446	0	0	0	6.551	6.195	-6.987	5.759
0	446	0	0	0	58.604	6.195	-42.265	22.535
0	13.294	0	0	0	88.243	6.195	-55.498	38.940

54.779	1.550.687	175.770	4.860	180.630	4.853.014	0	-1.039.203	3.813.811
10.628	147.554	6.768	15.859	22.627	822.653	929.744	-824.729	927.669
205	1.064	164	0	164	3.168	37.113	-38.347	1.934
65.612	1.699.304	182.702	20.719	203.421	5.678.836	966.856	-1.902.279	4.743.413
36.299	727.815	123.363	13.228	136.591	2.204.563	911.596	-1.366.829	1.749.330
13.163	59.995	3.437	45	3.482	338.780	33.564	-112.037	260.306
118	35.815	2.781	560	3.341	381.970	1.301	-68.763	314.509
49.580	823.624	129.581	13.833	143.415	2.925.311	946.461	-1.547.629	2.324.144
16.032	875.680	53.120	6.885	60.006	2.753.525	20.395	-354.650	2.419.269
19.988	175.590	2.260	0	2.260	431.639	206	-131.213	300.633

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.6.2018 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2017 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 30.6.2018 (jedoch ohne der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., 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 30.6.2018 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 1.1.2018 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2018 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	1.1.2018
Änderung zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen - Klarstellungen	1.1.2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018
Änderung an IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 Versicherungsverträgen	1.1.2018
Jährliche Verbesserungen (2014-2016)	diverse	1.1.2018
Änderung zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen	1.1.2018
Änderung zu IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1.1.2018
IFRIC 22	Währungsumrechnung bei Anzahlungen	1.1.2018

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

Die erstmalige Anwendung der überarbeiteten Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die erstmalige Anwendung von IFRS 9 und IFRS 15 haben wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss und werden nachfolgend näher erläutert.

Auswirkungen von IFRS 9 und IFRS 15 auf den Konzernabschluss

IFRS 9: Finanzinstrumente

„IFRS 9 Finanzinstrumente“ ersetzt die bisher unter „IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vorgeschriebene Bilanzierung von Finanzinstrumenten. Die CA Immo Gruppe wendet den IFRS 9 ohne Anpassung der Vorjahresvergleichswerte an und erfasst sämtliche Änderungen aus der Umstellung zum 31.12.2017 erfolgsneutral in der Bilanz.

Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte/Verbindlichkeiten richtet sich nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch aus dem Geschäftsmodell, in dem das Instrument gehalten/gesteuert wird. Als zu „Fortgeführte Anschaffungskosten“ bewertete Finanzinstrumente qualifizieren sich nur jene, deren Geschäftsmodell die Vereinnahmung von Zahlungsströmen aus Tilgungen und Zinsen (SPPI – „solely payments of principal and interests“) vorsehen. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden somit zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung bewertet. Für Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten/gesteuert werden, d.h. bei denen keine kurzfristige Wertsteigerung/Realisierung im Vordergrund steht, gibt es weiterhin ein Wahlrecht zur Erfassung der Wertänderungen im sonstigen Ergebnis. Die CA Immo Gruppe übt dieses Wahlrecht für die bisher als zur Veräußerung verfügbar (AFS – „available for sale“) klassifizierten Wertpapiere aus.

IFRS 9 sieht für die Erfassung von Wertberichtigungen ein dreistufiges Modell vor. Dementsprechend ist im ersten Schritt bereits bei Zugang ein erwarteter 12-Monats-Verlust zu erfassen. Im zweiten Schritt ist bei einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos die Risikoversorgung auf den erwarteten Verlust der gesamten Restlaufzeit zu erhöhen. Im dritten Schritt hat, mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung, die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikovorsorge) zu erfolgen. Für Leasingforderungen gemäß IAS 17 besteht ein Wahlrecht die Risikovorsorge in Höhe des erwarteten Verlusts der gesamten Restlaufzeit bereits bei Zugang zu erfassen. Die CA Immo Gruppe übt dieses Wahlrecht aus: zum 31.12.2017 beträgt die erforderliche zusätzliche Erfassung von Wertberichtigungen für Leasingforderungen 56 Tsd. €. Die zusätzlichen Wertberichtigungen auf Bankguthaben der CA Immo Gruppe wurden in Höhe von 223 Tsd. € erfasst, während die zusätzlichen Wertberichtigungen für sonstige finanzielle Vermögenswerte 71 Tsd. € betragen haben.

Auswirkungen ergeben sich aus der erfolgswirksamen Erfassung von Wertänderungen von als zur Veräußerung verfügbar (AFS - „available for sale“) klassifizierten Anteilen an Personengesellschaften gem. IAS 39 in Deutschland, da diese Wertänderungen bisher erfolgsneutral erfasst wurden. Nun werden diese Wertänderungen erfolgswirksam erfasst. Die Änderung zum 31.12.2017 resultiert nur in einer Umgliederung innerhalb des Eigenkapitals.

Die Anwendung des IFRS 9 führt im Zusammenhang mit der Modifikation von Schuldinstrumenten zu Änderungen im Abschluss der CA Immo Gruppe, weil die bisherige Bilanzierungsmethode der CA Immo Gruppe gem. IAS 39 eine Fortschreibung der Verbindlichkeit (Effektivzinsmethode) vorgesehen hat. Gemäß IFRS 9 sind Barwertänderungen durch Kreditmodifikationen sofort erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu verteilen. Diese Änderung erhöht das Eigenkapital zum 31.12.2017 um 3.291 Tsd. €.

IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 ersetzt die Standards IAS 11, IAS 18 und die dazugehörigen Interpretationen und schreibt vor, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind. Erlöse aus Leasingverhältnissen (Mieterlöse), die in den Anwendungsbereich von IAS 17 bzw. ab dem Jahr 2019 von IFRS 16 fallen sind vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgenommen. IFRS 15 sieht ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell zur Umsatzrealisierung vor, das, abgesehen von einigen Ausnahmen, auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

1. Bestimmung des Vertrages mit dem Kunden
2. Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen im Vertrag
3. Bestimmung des Transaktionspreises
4. Verteilung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen auf Basis von Einzelveräußerungspreisen
5. Erfassung der Erlöse über den Zeitraum oder den Zeitpunkt der Erfüllung der Leistungsverpflichtung

Die CA Immo Gruppe wendet den IFRS 15 retrospektiv mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte, unter der Inanspruchnahme von praktischen Erleichterungen wie z.B. keine Neubeurteilung von bereits abgeschlossenen Verträgen, an.

IFRS 15 regelt, dass sofern durch die Leistung des Unternehmens ein Vermögenswert erstellt wird, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Unternehmen aufweist und das Unternehmen einen Rechtsanspruch auf Bezahlung hat, der Erlös zeitraumbezogen zu realisieren ist. Diese Beurteilung erfordert Ermessensausübung im Hinblick auf die Auslegung der Bestimmungen des IFRS 15. Dies trifft, abhängig vom jeweiligen Vertrag und des rechtlichen Umfelds, auf Wohnbauprojekte ab dem Verkaufszeitpunkt zu. Dies führt dazu, dass alle entstehenden Kosten gemäß IAS 2 inklusive Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 für das Wohnbauprojekt als Kosten der Vertragserfüllung aufwandswirksam erfasst werden. Im Gegenzug dazu wird der vertragliche Anspruch auf Zahlung des Verkaufspreises entsprechend dem Fertigstellungsgrad als Erlös realisiert. Kosten zur Anbahnung eines Vertrages werden ebenso als Vermögenswert aktiviert und entsprechend dem Fertigstellungsgrad als Aufwand erfasst. Erhaltene Anzahlungen werden mit den vertraglichen Vermögenswerten saldiert und können zu einer vertraglichen Verbindlichkeit führen.

Dies beeinflusst auch das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen, da einige Wohnbauprojekte im Rahmen von Gemeinschaftsunternehmen umgesetzt werden.

Die Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen in Verbindung mit der Bestimmung des Kunden führen zu einer unterschiedlichen Realisierung von Erlösen aus städtebaulichen Verträgen. Daraus resultiert, dass bisher abgegrenzte Erlöse bereits als realisiert zu beurteilen sind und Kosten für städtebauliche Verträge als Rückstellungen erfasst werden. Die Differenz in Höhe der Marge erhöht das Eigenkapital.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 (retrospektiv ohne Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) und IFRS 15 (voll retrospektiv mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) haben folgende Auswirkungen auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz sowie Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1. Halbjahr 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1. Halbjahr 2017 laut IFRS 15 angepasst
Mieterlöse	88.560	0	88.560
Weiterverrechnete Betriebskosten	27.442	0	27.442
Betriebskostenaufwand	-29.527	0	-29.527
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.394	0	-6.394
Nettomietergebnis	80.082	0	80.082
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.858	0	-1.858
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	7.874	8.902	16.776
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-6.546	-8.014	-14.560
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	1.328	888	2.216
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	7.279	-3.057	4.222
Erlöse aus Dienstleistungen	5.759	0	5.759
Indirekte Aufwendungen	-20.502	0	-20.502
Sonstige betriebliche Erträge	380	0	380
EBITDA	72.467	-2.169	70.298
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.376	0	-1.376
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.376	0	-1.376
Neubewertungsgewinn	79.818	-159	79.660
Neubewertungsverlust	-39.760	0	-39.760
Ergebnis aus Neubewertung	40.058	-159	39.899
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	36.999	2.683	39.682
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	148.148	356	148.504
Finanzierungsaufwand	-18.504	1	-18.503
Kursdifferenzen	-354	0	-354
Ergebnis aus Derivaten	774	0	774
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	4.432	87	4.519
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	-3.459	0	-3.459
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.754	0	3.754
Finanzergebnis	-13.358	89	-13.269
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	134.790	445	135.235
Tatsächliche Ertragsteuer	-7.745	0	-7.745
Latente Steuern	-21.794	1.045	-20.749
Ertragsteuern	-29.538	1.045	-28.494
Ergebnis der Periode	105.252	1.489	106.741
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	6	0	6
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	105.246	1.489	106.735
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€1,13	€0,01	€1,14
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€1,13	€0,01	€1,14

Tsd. €

	1. Halbjahr 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15/ Umgliederung IFRS 9	1. Halbjahr 2017 laut IFRS 15/IFRS 9 angepasst
Ergebnis der Periode	105.252	1.489	106.741
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges	1.390	0	1.390
Reklassifizierung Cashflow Hedges	393	0	393
Währungsdifferenzen	292	0	292
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	13.312	-13.312	0
Bewertung übrige Beteiligungen	0	1.802	1.802
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-1.645	689	-956
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	13.741	-10.820	2.921
Bewertung Wertpapiere	0	11.509	11.509
Neubewertung IAS 19	406	0	406
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-130	-689	-818
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	277	10.820	11.097
Sonstiges Ergebnis der Periode	14.018	0	14.018
		0	
Gesamtergebnis der Periode	119.270	1.489	120.759
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	6	0	6
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	119.264	1.489	120.753

Tsd. €	31.12.2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 9	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	31.12.2017 laut IFRS 9 und IFRS 15 angepasst
VERMÖGEN				
Bestandsimmobilien	3.155.677	0	0	3.155.677
Immobilienvermögen in Entwicklung	579.274	0	0	579.274
Selbst genutzte Immobilien	5.500	0	0	5.500
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.462	0	0	5.462
Immaterielle Vermögenswerte	6.703	0	0	6.703
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	207.182	0	7.768	214.950
Finanzielle Vermögenswerte	85.570	-35	931	86.466
Aktive latente Steuern	2.025	0	-91	1.934
Langfristiges Vermögen	4.047.393	-35	8.608	4.055.966
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,9%			85,5%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	40.106	0	0	40.106
Zum Handel bestimmte Immobilien	79.317	0	-42.858	36.459
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	81.314	-92	9.361	90.583
Ertragsteuerforderungen	19.343	0	0	19.343
Wertpapiere	117.668	0	0	117.668
Liquide Mittel	383.512	-223	0	383.288
Kurzfristiges Vermögen	721.259	-316	-33.497	687.447
Summe Vermögen	4.768.653	-351	-24.888	4.743.413
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
Grundkapital	718.337	0	0	718.337
Kapitalrücklagen	794.493	0	0	794.493
Sonstige Rücklagen	22.940	-4.213	0	18.727
Einbehaltene Ergebnisse	862.689	7.153	17.819	887.662
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.398.459	2.940	17.819	2.419.219
Nicht beherrschende Anteile	51	0	0	51
Eigenkapital	2.398.510	2.940	17.819	2.419.270
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50,3%			51,0%
Rückstellungen	5.646	0	31.110	36.756
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.684.170	-3.760	0	1.680.410
Sonstige Verbindlichkeiten	86.434	0	-35.523	50.911
Passive latente Steuern	291.305	468	5.098	296.871
Langfristige Schulden	2.067.555	-3.291	685	2.064.948
Ertragsteuerverbindlichkeiten	17.638	0	0	17.638
Rückstellungen	100.658	0	26.728	127.386
Verzinsliche Verbindlichkeiten	68.920	0	0	68.920
Sonstige Verbindlichkeiten	115.303	0	-70.121	45.182
Schulden in Veräußerungsgruppen	71	0	0	71
Kurzfristige Schulden	302.588	0	-43.393	259.196
Summe Eigenkapital und Schulden	4.768.653	-351	-24.888	4.743.413

Tsd. €	31.12.2016 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	31.12.2016 laut IFRS 15 angepasst
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	2.923.676	0	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	433.049	0	433.049
Selbst genutzte Immobilien	6.643	0	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.599	0	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	8.195	0	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	191.369	3.469	194.838
Finanzielle Vermögenswerte	89.713	486	90.199
Aktive latente Steuern	1.563	0	1.563
Langfristiges Vermögen	3.659.806	3.955	3.663.761
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,9%		85,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	26.754	0	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	34.147	-18.598	15.549
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	76.235	8.699	84.934
Ertragsteuerforderungen	15.552	0	15.552
Wertpapiere	101.555	0	101.555
Liquide Mittel	395.088	0	395.088
Kurzfristiges Vermögen	649.332	-9.899	639.433
Summe Vermögen	4.309.138	-5.943	4.303.194
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	718.337	0	718.337
Kapitalrücklagen	819.068	0	819.068
Sonstige Rücklagen	-894	0	-894
Einbehaltene Ergebnisse	667.984	14.541	682.525
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.204.495	14.541	2.219.036
Nicht beherrschende Anteile	46	0	46
Eigenkapital	2.204.541	14.541	2.219.082
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	51,2%		51,6%
Rückstellungen	13.242	42.816	56.058
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.412.635	0	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	87.180	-50.215	36.965
Passive latente Steuern	239.969	5.343	245.312
Langfristige Schulden	1.753.026	-2.056	1.750.970
Ertragsteuerverbindlichkeiten	16.736	0	16.736
Rückstellungen	84.766	26.545	111.311
Verzinsliche Verbindlichkeiten	153.004	0	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	97.064	-44.973	52.091
Kurzfristige Schulden	351.571	-18.429	333.142
Summe Eigenkapital und Schulden	4.309.138	-5.943	4.303.194

Tsd. €	1. Halbjahr 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1. Halbjahr 2017 laut IFRS 15 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern	134.790	445	135.235
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-41.284	158	-41.126
Abschreibungen und Wertänderungen	1.376	0	1.376
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-7.321	3.057	-4.264
Gezahlte/Rückstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-5.581	0	-5.581
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	14.072	-88	13.984
Kursdifferenzen	354	0	354
Ergebnis aus Derivaten	-774	0	-774
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-37.294	-2.683	-39.977
Cashflow aus dem Ergebnis	58.339	888	59.227
Zum Handel bestimmte Immobilien	-10.573	9.146	-1.427
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.198	5.130	10.328
Rückstellungen	-2.822	-1.000	-3.822
Sonstige Verbindlichkeiten	17.024	-14.165	2.859
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlauvermögen	8.827	-888	7.939
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	67.166	0	67.166
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-56.459	0	-56.459
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.387 Tsd. €	-27.667	0	-27.667
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-454	0	-454
Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen	-203	0	-203
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-3.322	0	-3.322
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	10.177	0	10.177
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. €	6.527	0	6.527
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	12.008	0	12.008
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-250	0	-250
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	1.814	0	1.814
Gezahlte/Rückstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	-1.648	0	-1.648
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	9.075	0	9.075
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-1.929	0	-1.929
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	913	0	913
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-51.418	0	-51.418

Tsd. €	1. Halbjahr 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1. Halbjahr 2017 laut IFRS 15 angepasst
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen	8.056	0	8.056
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	173.388	0	173.388
Erwerb von eigenen Anteilen	-1.496	0	-1.496
Ausschüttung an Aktionäre	-60.691	0	-60.691
Rückzahlung/Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern	1.409	0	1.409
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-181.911	0	-181.911
Übrige gezahlte Zinsen	-22.483	0	-22.483
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-67.980	0	-67.980
Liquide Mittel 1.1.	395.088	0	395.088
Fremdwährungskursänderungen	683	0	683
Liquide Mittel 30.6.	327.791	0	327.791

Die folgenden Tabellen zeigen die ursprünglichen Bewertungskategorien gem. IAS 39 und die neuen Bewertungskategorien gem. IFRS 9 für jede Kategorie der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten zum 31.12.2017:

Tsd. €	Klassifizierung gem. IAS 39 ¹⁾	Klassifizierung gem. IFRS 9 ²⁾	Buchwert gem. IAS 39	Buchwert gem. IFRS 9
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	L&R	AC	10.066	10.031
Derivative Finanzinstrumente	HFT	FVTPL	293	293
Originäre Finanzinstrumente	L&R	AC	3.160	3.160
Ausleihungen assoziierte Unternehmen	L&R	FVTPL	15.176	15.176
übrige Beteiligungen	AFS	FVTPL	56.875	56.875
Finanzielle Vermögenswerte			85.570	85.535
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	L&R	AC	3.679	3.655
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	L&R	AC	58.639	58.571
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			62.318	62.226
Wertpapiere	AFS	FVOCI	117.668	117.668
Liquide Mittel	L&R	AC	383.512	383.288
Summe			649.068	648.717

Tsd. €	Klassifizierung gem. IAS 39 ¹⁾	Klassifizierung gem. IFRS 9 ²⁾	Buchwert gem. IAS 39	Buchwert gem. IFRS 9
Wandelschuldverschreibung	FLAC	AC	184.334	184.334
Anleihen	FLAC	AC	648.447	648.447
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	FLAC	AC	920.308	916.549
Verzinsliche Verbindlichkeiten			1.753.089	1.749.330
Derivative Finanzinstrumente	HFT	FVTPL	23.021	23.021
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	FLAC	AC	55.098	55.098
Sonstige Verbindlichkeiten			78.120	78.120
			1.831.209	1.827.450

¹⁾ HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), AFS – available for sale (zur Veräußerung verfügbar), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen), FLAC – financial liabilities at amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

²⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (zum beizulegenden Zeitwert über die GuV bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (zum beizulegenden Zeitwert über das sonstige Ergebnis bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Ausblick auf den neuen Standard IFRS 16

Die CA Immo Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen des neuen Standards IFRS 16 (Inkrafttreten 1.1.2019) in einem Projekt, um erforderliche Anpassungen bei der Bilanzierung sowie bei Prozessen und Systemen festzustellen.

IFRS 16: Leasing

Der neue Standard definiert ein Leasingverhältnis als einen Vertrag, bei dem das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum gegen Entgelt übertragen wird. Um als Leasingverhältnis eingestuft zu werden, muss ein Vertrag die beiden folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Erfüllung des Vertrags hängt von der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts ab.
- Mit dem Vertrag wird das Recht zur Kontrolle der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts übertragen.

Der Leasinggeber muss weiterhin eine Abgrenzung zwischen Operating und Finance Leases entsprechend der Vorgehensweise nach IAS 17 vornehmen. Der Leasingnehmer muss keine Abgrenzung vornehmen, sondern bei der Erstbilanzierung einheitlich für alle Leasingverträge einen

Vermögenswert in Form des Nutzungsrechts („Right of use“) aktivieren und korrespondierend hierzu eine Leasingverbindlichkeit ausweisen. Ausgenommen sind Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse.

Die Änderungen des IFRS 16 für Operating Leasing Verhältnisse der CA Immo Gruppe werden keinen wesentlichen Effekt auf den Abschluss der CA Immo Gruppe haben, da dies hauptsächlich Leasingverträge für Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. Mietverhältnisse in Deutschland betrifft.

Die Anwendung des IFRS 16 kann in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit führen. Derzeit werden die relevanten Verträge, die bei der CA Immo Gruppe in Osteuropa auftreten, einer genaueren Analyse unterzogen. Aus derzeitiger Sicht ist der Effekt auf den Abschluss der CA Immo Gruppe nicht wesentlich.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im ersten Halbjahr 2018 erfolgte das Closing des Verkaufs der Tower 185 Betriebs GmbH (zum 31.12.2017 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert), das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Österreich (zum 31.12.2017 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert) sowie das Closing des Verkaufs einer Holding und einer Gesellschaft mit einem Grundstück in der Ukraine.

Im Juni 2018 erwarb die CA Immo Gruppe das Bürogebäude Visionary in Prag. Der vorläufige Transaktionswert für die kürzlich fertiggestellte Immobilie liegt bei rund 65 Mio. €. Es liegt kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 vor. Das Closing der Transaktion fand am 27.6.2018 statt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2017. Bei der Beobachtung von wesentlichen markt- sowie objektbezogenen Veränderungen beauftragt die CA Immo Gruppe eine externe Bewertung. Daher erfolgte in Österreich für 5,6 %, in Deutschland für 31,7 % sowie in Osteuropa für 5,3 % des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung zum Stichtag 30.6.2018. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

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

Tsd. €	30.6.2018	31.12.2017 angepasst
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	2.988	3.061
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	11.586	15.176
übrige Beteiligungen	58.102	56.875
übrige finanzielle Vermögenswerte	11.080	11.354
Finanzielle Vermögenswerte	83.756	86.466

Zum 30.6.2018 wird eine Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen in Bulgarien (Osteuropa übrige Regionen) unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen mit einem Gesamtwert von 6.373 Tsd. € ausgewiesen. Das Closing des Verkaufs erfolgte nach dem Bilanzstichtag im Juli 2018.

Zum 30.6.2018 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 332.691 Tsd. €, die in Höhe von 11.831 Tsd. € (31.12.2017: 16.140 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalteten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen bzw. Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte dienen.

Generell dienen die verfügbungsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), laufende 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. €	30.6.2018	31.12.2017 angepasst
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	9.178	10.031
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	10.121	3.655
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	19.299	13.686

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis im 1. Halbjahr 2018 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 62.030 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland) und Abwertungen in Höhe von rund -13.324 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Osteuropa Kernregionen und Osteuropa übrige Regionen).

Die Neubewertung der erworbenen Immobilie Visionary in Prag, in Höhe der Differenz zwischen vorläufigen Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie, beträgt 1.717 Tsd. €.

Die Kursdifferenzen im 1. Halbjahr 2018 beinhalten die Reklassifizierung der Fremdwährungsrücklage aufgrund des Verkaufs von zwei ukrainischen Gesellschaften in Höhe von 4.090 Tsd. €.

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-816	1.146
Ineffektivität von Zinsswaps	0	20
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	-742	-393
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	-15.242	0
Ergebnis aus Derivaten	-16.800	774

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Die Reklassifizierungen sind auf vorzeitige Tilgungen der Kreditverbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017 angepasst
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-30.521	-3.677
Ertragsteuer (Vorjahre)	-1.090	-4.068
Tatsächliche Ertragsteuer	-31.611	-7.745
Veränderung der latenten Steuern	-1.957	-21.555
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital	-119	806
Ertragsteuern	-33.687	-28.494
Steuerquote (gesamt)	27,3%	21,1%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von -26.571 Tsd. € aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungen für Feststellungen aus Betriebsprüfungen in Deutschland. Die Veränderung der latenten Steuern im 1. Halbjahr 2018 beinhalten gegenläufige Effekte zur Ertragsteuer (laufendes Jahr) aus Immobilienverkäufen und Projektrealisierungen in Höhe von 22.072 Tsd. €.

Ergebnis je Aktie

	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück 93.077.934	93.372.781
Konzernergebnis	Tsd. € 89.577	106.735
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€ 0,96	1,14

	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück 93.077.934	93.372.781
Verwässerungseffekt:		
Wandelschuldverschreibung	Stück 6.551.574	0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück 99.629.508	93.372.781

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht im 1. Halbjahr 2018 dem unverwässerten Ergebnis je Aktie. Der erfolgswirksame Effekt aus der Wandelschuldverschreibung erhöht das Ergebnis je Aktie, weshalb keine Verwässerung vorliegt.

AKTIENRÜCKKAUFPARAMM

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Stück Aktien (bzw. rund 1 % des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das ursprüngliche Höchstlimit von 17,50 € je Aktie wurde Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30 % unter und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss

der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Im 1. Halbjahr 2018 wurden aus diesem Programm 197.983 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 23,55 € je Aktie erworben.

Per 30.6.2018 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8 % der stimmberechtigten Aktien.

FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2018	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2017
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	9.178	9.224	10.031	10.066
Derivative Finanzinstrumente	809	809	293	293
Originäre Finanzinstrumente	73.769		76.142	
Finanzielle Vermögenswerte	83.756		86.466	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	10.121	10.150	3.655	3.679
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	55.932		59.264	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	37.259		27.664	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	103.312		90.583	
Wertpapiere	111.803	111.803	117.668	117.668
Liquide Mittel	332.691		383.288	
	631.562		678.005	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie der originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Bei den in den originären Finanzinstrumenten enthaltenen übrigen Beteiligungen entspricht der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Sicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2018	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2017
Wandelschuldverschreibung	185.910	186.870	184.334	186.330
Anleihen	643.977	682.836	648.447	687.811
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	867.871	869.839	916.549	921.656
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.697.757		1.749.330	
Derivative Finanzinstrumente	40.271	40.271	23.021	23.021
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	195.103		73.072	
Summe sonstige Verbindlichkeiten	235.374		96.093	
	1.933.131		1.845.423	

Der Börsekurs der Wandelschuldverschreibung beträgt 222.046 Tsd. €. Der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung beträgt 35.176 Tsd. €. Die Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung und das eingebettete Derivat der Wandelschuldverschreibung werden getrennt bilanziert.

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

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominal	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2018		Nominal	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2017	
			Buchwert				Buchwert	
Zinsswaps - Vermögenswerte	0	0	0		92.343	293	293	
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	412.023	-5.095	-5.095		363.645	-3.088	-3.088	
Summe Zinsswaps	412.023	-5.095	-5.095		455.987	-2.795	-2.795	
Zinsfloors	45.000	809	809		0	0	0	
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-35.176	-35.176		0	-19.934	-19.934	
Summe Derivate	457.023	-39.462	-39.462		455.987	-22.729	-22.729	
- davon freistehend (Fair Value Derivate) -								
Vermögenswerte	45.000	809	809		92.343	293	293	
- davon freistehend (Fair Value Derivate) -								
Verbindlichkeiten	412.023	-40.271	-40.271		363.645	-23.021	-23.021	

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultiert aus der Rückzahlungsoption der Wandelschuldverschreibung in Aktien der CA Immo AG und wird zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Tsd. €	Nominal	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2018		Nominal	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2017	
			Buchwert				Buchwert	
- Fair Value Derivate (HFT) -								
Vermögenswerte	0	0	0		92.343	293	293	
- Fair Value Derivate (HFT) -								
Verbindlichkeiten	412.023	-5.095	-5.095		363.645	-3.088	-3.088	
Zinsswaps	412.023	-5.095	-5.095		455.987	-2.795	-2.795	
Zinsfloors	45.000	809	809		0	0	0	
Summe Zinsderivate	457.023	-4.286	-4.286		455.987	-2.795	-2.795	

Zinsderivate	Nominal in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2018	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.6.2018	
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	412.023	7/2016-5/2018	6/2019-12/2029	-0,18% -1,12%	3M-Euribor	-5.095	
Summe Zinsswaps = variabel in fix	412.023					-5.095	
Zinsfloors	45.000	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	809	
Summe Zinsderivate	457.023					-4.286	

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2017	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2017
EUR - freistehend - Vermögenswerte	92.343	12/2016-6/2017	12/2023-6/2027	0,29%–0,66%	3M-Euribor	293
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	363.645	7/2016-12/2017	6/2019-12/2029	–0,18%–1,12%	3M-Euribor	–3.088
Summe Zinsswaps = variabel in fix	455.987					–2.795

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

Tsd. €	2018	2017
Stand 1.1.	–842	–3.201
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	0	1.411
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	0	–20
Reklassifizierung Cashflow Hedges	742	393
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	–179	–512
Stand am 30.6.	–279	–1.930
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	–279	–1.930

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind derivative Finanzinstrumente, Wertpapiere und übrige Beteiligungen. 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. €	30.06.2018	31.12.2017 angepasst
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.573.334	1.680.410
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	124.423	68.920
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	–332.691	–383.288
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	–1.024	–974
Nettoverschuldung	1.364.043	1.365.068
Eigenkapital	2.420.674	2.419.270
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	56,3%	56,4%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung angerechnet, insofern sie der Absicherung für die Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	30.6.2018	31.12.2017 angepasst
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	197.163	214.950
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	6.373	2.276
Ausleihungen	2.988	3.061
Forderungen	12.903	8.582
Verbindlichkeiten	124.757	9.409
Rückstellungen	12.487	12.420

	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017 angepasst
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	23.010	38.773
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	-66	909
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	22.943	39.682
Sonstige Erlöse	1.802	863
Sonstige Aufwendungen	-488	-634
Zinserträge	208	12
Zinsaufwendungen	-2	0

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an sowie ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen resultieren in Höhe von 118.084 Tsd. € aus einer Dividendenvorauszahlung aufgrund des Verkaufs des Tower 185, der von einem Gemeinschaftsunternehmen gehalten wurde.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	30.6.2018	31.12.2017
Ausleihungen	11.586	15.176
	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-1.319	3.754
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.319	3.754
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	0	702

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 10.816 Tsd. € (31.12.2017: 7.226 Tsd. €).

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

Die IMMOFINANZ Gruppe hält über ihre 100%ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von rund 26 % des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 5.480.556 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 4,9 % am Grundkapital der IMMOFINANZ AG). In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde im 1. Halbjahr 2018 für die Wertpapiere ein Dividendenertrag in Höhe von 3.836 Tsd. € erfasst.

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG hatten sich in 2016 darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Am 28.2.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, die Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u.a. einen Verkauf ihrer Beteiligung an der CA Immo AG – zu prüfen. Ein entsprechendes Bieterverfahren für einen Paketverkauf ihrer 26 % Beteiligung an der CA Immo AG wurde gestartet. Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG an SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l., eine Gesellschaft der Starwood Capital Group, verkauft. Am 18.7.2018 hat der Vorstand der CA Immo AG die Zustimmung zur Übertragung der vier Namensaktien an die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l. erteilt. Die Transaktion steht unter den aufschiebenden Bedingungen der kartellrechtlichen Freigaben.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2018 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 566 Tsd. € (31.12.2017: 608 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2017: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (2017: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittsserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2017: 2.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 15.066 Tsd. € (31.12.2017: 11.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 1.027 Tsd. € (31.12.2017: 8.469 Tsd. €) übernommen.

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

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßig wesentlichem Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Es bestehen Unsicherheiten über die mögliche rückwirkende Anwendung von nachträglichen Steueränderungen hinsichtlich abgeschlossener und mit der Finanzbehörde abgestimmter Umstrukturierungen in Osteuropa. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung aufgrund der nachträglichen Änderung der steuerlichen Konsequenzen von in der Vergangenheit vorgenommener Umstrukturierungsmaßnahmen als gering ein.

Die Baugesellschaft eines osteuropäischen Entwicklungsprojekts hat außergerichtlich Forderungen für Baumehrkosten von kumuliert rund 24,5 Mio. € und Bauzeitverlängerung an die CA Immo Gruppe gestellt. Die CA Immo Gruppe hat diese Forderungen zur Gänze als unbegründet zurückgewiesen.

Bestehende Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie zB Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 7.156 Tsd. € (31.12.2017 : 8.789 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 184.537 Tsd. € (31.12.2017 : 153.549 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 6.079 Tsd. € (31.12.2017 : 22.533 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2018 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 12.028 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 16.241 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 30.6.2018 in Österreich 6.035 Tsd. € (31.12.2017: 6.035 Tsd. €), in Deutschland 2.740 Tsd. € (31.12.2017: 1.990 Tsd. €) und in Osteuropa 0 Tsd. € (31.12.2017: 0 Tsd. €). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2018 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 30.6.2018 betraf dies keine Kredite (31.12.2017: keine Kredite).

Das Signing für den Erwerb des Bürogebäudes Campus 6.1 mit einer Fläche von 22.000 m² in Bukarest mit einem voraussichtlichen Transaktionsvolumen von rund 53 Mio. € wurde im Mai 2018 erfolgreich abgeschlossen. Das Closing wird für das 4. Quartal 2018 erwartet.

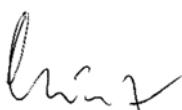
WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo an SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l., eine Gesellschaft der Starwood Capital Group, verkauft. Am 18.7.2018 hat der Vorstand der CA Immo die Zustimmung zur Übertragung der vier Namensaktien an die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l. erteilt. Die Transaktion steht unter den aufschiebenden Bedingungen der kartellrechtlichen Freigaben.

Im Juli 2018 erfolgte das Closing des Verkaufs einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen in Bulgarien.

Wien, 22.8.2018

Der Vorstand




Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)

Dr. Hans Volkert Volckens
(Mitglied des Vorstandes)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURHSICHT

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, für die Periode vom 1. Jänner 2018 bis zum 30. Juni 2018 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2018, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2018 bis zum 30. Juni 2018 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichsten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS 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 Konzernzwischenabschluss abzugeben. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt eine Haftungsgrenze von 12 Millionen Euro 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 2410 "Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft" 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 Konzernzwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

Stellungnahme zum verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß

§ 125 BörseG

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

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die von § 125 Abs 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 22. August 2018

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh
Wirtschaftsprüfer

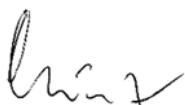
Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh
Wirtschaftsprüferin

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 125 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 Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, 22.8.2018

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volkert Volckens
(Mitglied des Vorstandes)

KONTAKT

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck
 Cornelia Kellner
 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 zugrundeliegenden 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.

IMPRESSUM

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

