



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 30. JUNI 2014

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Mieterlöse	Mio. €	73,7	96,1
EBITDA	Mio. €	71,3	77,5
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	80,5	73,1
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	40,3	35,0
Konzernergebnis	Mio. €	32,9	34,6
Operativer Cash-flow	Mio. €	59,0	65,1
Investitionen	Mio. €	43,2	65,3
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	35,8	31,0
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	56,1	34,4

BILANZKENNZAHLEN

		30.6.2014	31.12.2013 angepasst
Gesamtvermögen	Mio. €	3.787,8	4.040,6
Eigenkapital	Mio. €	1.868,2	1.794,3
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.403,0	1.710,9
Nettoverschuldung	Mio. €	1.110,0	1.079,8
Net asset value (EPRA NAV) - verwässert	Mio. €	2.116,9	2.144,4
Substanzwert (EPRA NNAV) - verwässert	Mio. €	1.971,0	1.981,0
Gearing	%	59,4	60,2
Eigenkapitalquote	%	49,3	44,4
LTV (Brutto)	%	53,2	63,2
LTV (Netto)	%	42,1	39,9

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN ²⁾

		30.6.2014	31.12.2013
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ³⁾	m ²	2.351.505	2.379.263
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,9	7,0
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.569	3.468

AKTIENKENNZAHLEN

		01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Mieterlöse/Aktie	€	0,84	1,09
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,67	0,74
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,37	0,39
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,36	n.m.
		30.6.2014	31.12.2013
NAV/Aktie (verwässert)	€	19,30	19,36
EPRA NAV/Aktie (verwässert)	€	21,40	21,75
EPRA NNAV/Aktie (verwässert)	€	19,93	20,09
Kurs (Stichtag)/NNAV pro Aktie -1 ⁴⁾	%	-30	-36
Dividende	€	0,40	0,38
Dividendenrendite	%	2,9	3,0

AKTIEN

		30.6.2014	31.12.2013 angepasst
Anzahl der Aktien (30.06.)	Stk.	95.007.213	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	88.249.381	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	13,4	10,6
Ultimokurs (30.06.)	€	13,85	12,88
Höchstkurs	€	14,40	12,95
Tiefstkurs	€	11,80	8,63

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

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

³⁾ Inkl. Superädfikate und vermietbaren Freiflächen

⁴⁾ Vor latenten Steuern

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

Die CA Immo Gruppe konnte in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 weitere wichtige Impulse zur erfolgreichen Umsetzung des Strategieprogramms 2012-2015 setzen. Während im ersten Quartal mit dem Rückkauf eigener Verbindlichkeiten eine wertschaffende Verwendung der aus den Verkäufen des Vorjahres freigesetzten Mittel erzielt wurde, konnte das nachhaltige Ergebnis des Konzerns im zweiten Quartal weiter ausgebaut und darüber hinaus die strategische Zielsetzung der Bereinigung von Minderheitsanteilen weiter forciert werden.

Während der Verkauf des 25%-Anteils an der UBM AG den Anteil nicht-strategischer Investments reduziert, festigt die vollständige Übernahme des Münchner Büro-Developments Kontorhaus die Position der CA Immo im Core-Bürosegment an einem der attraktivsten Immobilienmärkte Europas.

ERGEBNISSE DER ERSTEN SECHS MONATE 2014

Die Ergebnistrends des ersten Quartals setzten sich im Wesentlichen auch im zweiten fort. Bedingt durch die umfangreichen Verkäufe des Jahres 2013, insbesondere die Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie der Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt, verbuchte CA Immo zum Stichtag einen Rückgang der Nettomieterlöse um

– 24,5% auf 65.295 Tsd. €. Eine positive Entwicklung weiterer operativer Ergebniskomponenten dämpfte jedoch den Rückgang des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) deutlich, das mit 71.333 Tsd. € nur – 7,9% unter dem Vorjahreswert lag.

Das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen (Beitrag der nach der at Equity Methode bilanzierten Joint Ventures) konnte gegenüber dem Halbjahr 2013 um 26,0% auf 10.635 Tsd. € gesteigert werden (2013: 8.440 Tsd. €). Eine positive Entwicklung nahm ebenso das Neubewertungsergebnis, das sich mit 563 Tsd. € deutlich verbessert gegenüber dem Vorjahreswert von – 11.044 Tsd. € darstellte. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) konnte in Folge der höheren Beiträge aus Neubewertung und Gemeinschaftsunternehmen mit 80.524 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr (2013: 73.147 Tsd. €) um 10,1% gesteigert werden.

Das Finanzergebnis nach den ersten beiden Quartal 2014 lag mit – 40.224 Tsd. € geringfügig unter dem Wert des Vorjahres von – 38.144 €. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich deutlich um – 26,5% gegenüber 2013 und stand mit – 43.135 Tsd. € zu Buche. Einer deutlich positiven Entwicklung im ersten Halbjahr des

Vorjahres (14.851 Tsd. €) steht ein negativer unbarer Beitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen gegenüber, der zu einem negativen Ergebnis von – 11.784 Tsd. € führte. Bereinigt um diese Effekte aus Zinsderivaten ergibt sich eine signifikante Verbesserung des Finanzergebnisses von über 46% im Jahresvergleich. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen belief sich zum Stichtag auf – 2.258 Tsd. €, nachdem eine Wertanpassung in Verbindung mit dem 25%-Anteilsverkauf an der UBM AG berücksichtigt wurde.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 40.300 Tsd. €, ein Zuwachs von 15.1% zum Vorjahreswert in Höhe von 35.003 Tsd. €. Abzüglich der Steuern vom Einkommen (-4.031 Tsd. €) stand ein um – 5,3% geringeres Nettoergebnis in Höhe von 32.855 Tsd. €. bzw. € 0,37 je Aktie (2013: € 0,39) je zu Buche.

Im zweiten Quartal gewann die positive Entwicklung des nachhaltigen Ergebnisses an zusätzlicher Dynamik. FFO I, zentraler Indikator für die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit des Konzerns, wurde nach einem stabilen Ergebnis nach den ersten drei Monaten im zweiten Quartal um 15% gesteigert und belief sich nach den ersten sechs Monaten auf 35.775 Tsd. €. Dieser Zuwachs, bei einer gleichzeitig substanziell gestärkten Bilanz und einem deutlich ausgewogeneren Portfolio, verdeutlicht die steigende Ergebnisqualität der CA Immo Gruppe. FFO II, ein Indikator für die Gesamtprofitabilität des Unternehmens, konnte im Jahresvergleich signifikant um mehr als 63% gesteigert werden und summierte sich zum Halbjahr auf 56.084 Tsd. €.

Das Bilanzprofil des Konzerns zeigt sich zum 30.06.2014 äußerst stabil. Die Eigenkapitalquote wurde gegenüber dem Jahresbeginn (31.12.2013: 44,4%) auf 49,3% gesteigert. Das Loan-to-Value (LTV) – Verhältnis stand zum Stichtag bei 42,1% (31.12.2013: 39,9%). Zum 30.06.2014 belief sich der verwässerte EPRA NNNNAV auf € 19,93 je Aktie. Dies entspricht einem leichten Rückgang von 0,8% im Vergleich zum Stichtag 31.12.2013.

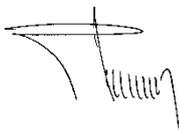
AUSBLICK

Nach einem erfolgreichen ersten Halbjahr gilt der operative Fokus in den verbleibenden sechs Monaten einer weiteren Reduktion des strategisch nicht-relevanten Immobilienanteils sowie der Profitabilitätssteigerung des Bestandsportfolios, die insbesondere durch eine weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur sowie einer Erhöhung des Vermietungsgrades erreicht werden soll.

Die FFO I - Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2014, im ersten Quartal mit mindestens 55 Mio. € definiert, wird auf Basis der positiven operativen Geschäftsentwicklung der ersten sechs Monate angepasst und soll mindestens das Vorjahresniveau von 63 Mio. € erreichen (+15%).

Auch auf der Ebene des FFO II soll eine solide Steigerung zum Vorjahreswert von 68,6 Mio. € erzielt werden. Das geplante Verkaufsvolumen im Jahr 2014 beläuft sich auf rund 200 Mio. €, exklusive etwaiger Verkäufe von Logistkliegenschaften in Osteuropa.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Florian Nowotny

Wien, im August 2014

AKTIE

IMMOBILIENAKTIEN IM TREND

Trotz der jüngsten Entwicklungen in der Ukraine sowie im Nahen Osten und eines mäßigen Wirtschaftswachstums in den USA sowie in der Eurozone entwickelten sich die Finanzmärkte in den ersten sechs Monaten des Jahres durchaus positiv. Für Aktienmärkte scheinen die langfristigen Rahmenbedingungen nach wie vor intakt. Vor allem Immobilienaktien zählten zu den Gewinnern des 1. Halbjahres.

CA Immo-Aktie: Kursentwicklung, Börseumsätze und Marktkapitalisierung

Mit einem Plus von 7,36% seit Jahresbeginn entwickelte sich die CA Immo-Aktie im Branchenvergleich als auch im Vergleich zum ATX (- 1,30%) überaus positiv. Sie startete mit einem Eröffnungskurs von 12,95 € in das neue Geschäftsjahr. Ihren Tiefstkurs von 11,80 € erreichte die Aktie nach einem kurzen Einbruch gegen Ende des

1. Quartals (14.3.2014), der aufgrund der erhöhten Nachfrage im 2. Quartal rasch wettgemacht wurde. Per 30. Juni 2014 schloss die CA Immo-Aktie mit einem Kurs von 13,85 €. Der Höchstkurs des 1. Halbjahres lag bei 14,40 € (12.6.2014). Der NAV-Abschlag der CA Immo-Aktie betrug per Ultimo - 28,22% (31.12.2013: - 33,47%) (Basis: verwässertes NAV/Aktie). Zum Bilanzstichtag wies CA Immo eine Börsenkapitalisierung von 1,3 Mrd. € aus, was einem Plus von rund 16% entspricht (31.12.2013: 1,1 Mrd. €). Die durchschnittliche Liquidität der CA Immo-Aktie betrug im 1. Halbjahr pro Handelstag 4,5 Mio. € versus ca. 2,3 Mio. € im 1. Halbjahr des Vorjahres; der durchschnittliche Stückumsatz erhöhte sich im Vorjahresvergleich um rd. 50% von 224,4 Tsd. Stück auf etwa 335,6 Tsd. Stück Aktien¹. Im ATX ist CA Immo aktuell mit 3,19% gewichtet.

¹ Quelle: Bloomberg (alle Umsatzangaben in Doppelzählung)

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 18.8.2014)



Grundkapital und Aktionärsstruktur

Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft seit Jahresbeginn um 51.988.882,31 € auf 690.702.438,51 € (per 30.6.2014). Es ist in vier Namensaktien sowie 95.007.209 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € zerlegt. Die Lieferaktien laufen unter der ISIN AT0000641352 und sind ab dem Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigt.

Mitte Juli wurde CA Immo informiert, dass ihr maßgeblicher Aktionär, die UniCredit Bank Austria AG, seine derzeitige 16,8% Beteiligung (plus vier Namensaktien) an der Gesellschaft mit dem Ziel evaluiert, die Beteiligung in einem strukturierten Prozess zu verwerten. Zu diesem Zweck hat die UniCredit Bank Austria AG interessierte Parteien eingeladen, diesbezügliche Angebote zu stellen. Angesichts des frühen Prozessstadiums ist dessen Aus-

gang ungewiss und kann daher aktuell nicht vorhergesehen werden. Der Vorstand der CA Immo wird diesen Prozess im Interesse aller Aktionäre unterstützen.

Neben der UniCredit Bank Austria AG sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rd. 83,2% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren.

Erhöhung der Stimmrechtsgesamtzahl nach dem Bilanzstichtag

Die Gesamtzahl der Stimmrechte erhöhte sich nach dem Bilanzstichtag um weitere 2.023.735 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien, sodass sich das Grundkapital nach dem Bilanzstichtag nochmals um 14.712.553,45 € auf 705.414.991,96 € – aufgeteilt in vier Namensaktien sowie 97.030.944 Stück Inhaberaktien – erhöhte.

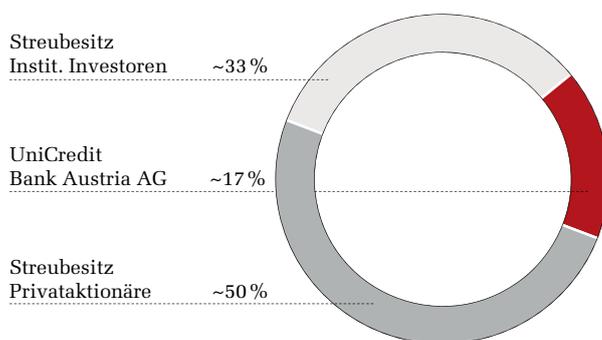
EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(28.6.2013 bis 30.6.2014)

CA Immo-Aktie	56,36%
ATX	12,45%
IATX	29,70%
EPRA Developed Europe	22,29%

Quelle: Bloomberg

AKTIONÄRSSTRUKTUR



ANALYSTEN COVERAGE

CA Immo wird aktuell von neun Investmenthäusern bewertet. Dabei bestätigten zuletzt die Analysten der Baader Bank, der Deutschen Bank sowie von Kepler Cheuvreux und Kempen ihre Kaufempfehlungen für die Aktie. Die Raiffeisen Centrobank startete die Bewertung der CA Immo mit einem Kursziel von 17,50 €. Die Analysten der Erste Group stuften die CA Immo-Aktie von „Hold“ auf „Accumulate“ hoch. Das Kursziel wurde von 14,10 € auf 16,50 € erhöht. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 15,80 € und 18,00 €. Der Schätzungsmedian von 16,50 € impliziert ein Kurspotenzial von 19,1% (Basis Schlusskurs 30. Juni 2014).

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Baader Bank	15.7.2014	16,10	Buy
Deutsche Bank	7.8.2014	16,50	Buy
Erste Group	4.7.2014	16,50	Accumulate
Goldman Sachs	28.7.2014	15,80	Buy
HSBC	16.1.2014	16,00	Overweight
Kempen	17.7.2014	16,50	Overweight
Kepler Cheuvreux	20.8.2014	18,00	Buy
Raiffeisen Centrobank	11.8.2014	17,50	Buy
SRC Research	3.6.2014	16,00	Buy
Average		16,54	
Median		16,50	

AKTIENKENNZAHLEN

		30.06.2014	31.12.2013 angepasst
EPRA NNNNAV/Aktie (verwässert)	€	19,93	20,09
NAV/Aktie (verwässert)	€	19,30	19,36
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie – ¹⁾	%	-28,22	-33,47
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	95.007.213	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	88.249.381	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	13,42	10,63
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.315,85	1.131,59
Höchstkurs	€	14,40	12,95
Tiefstkurs	€	11,80	8,63
Ultimokurs	€	13,85	12,88
Dividende	€	0,40	0,38
Dividendenrendite	%	2,89	2,95

¹⁾vor latenten Steuern

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsenotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, WBI
Spezialist:	Baader Bank AG
Market Maker:	Close Brothers Seydler Bank AG, Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Spire Europe Limited, Virtu Financial Ireland Limited
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

Investor Relations Kontakt:

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

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

FINANZKALENDER 2014

19. MÄRZ
VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2013
BILANZPRESSEKONFERENZ

28. MAI
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2014

8. MAI
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

27. AUGUST
BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2014

12. MAI / 14. MAI
EX-TAG (DIVIDENDE) / DIVIDENDENZAHLTAG

26. NOVEMBER
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2014

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Allgemeines Marktumfeld¹⁾

Im 1. Halbjahr entwickelten sich die Volkswirtschaften der CA Immo-Kernmärkte weitgehend positiv. Gegenüber dem 1. Quartal blieb das saisonbereinigte BIP im Euroraum unverändert – im Vergleich zum 2. Quartal des Vorjahres stieg es um 0,7%. Mit einem BIP-Wachstum von deutlich über 3% schnitten Ungarn und Polen innerhalb der Kernmärkte am besten ab. Überraschend schrumpfte die Wirtschaft in Deutschland zum Vorquartal um 0,2% – im Vergleich zum 2. Quartal 2013 stieg sie dennoch um 1,3%. Österreich verzeichnete ein Wachstum von 0,9%. Die Jahresinflation sank im Euroraum von 0,5% im Juni auf 0,4% im Juli und erreichte gemäß Eurostat-Daten ihren Tiefststand seit Oktober 2009. Im Vorjahr lag der Wert bei 1,6%. Die sog. Kernrate verharrte im Juli bei 0,8%. Innerhalb der Kernmärkte der CA Immo erreichten Österreich (1,7%) und Rumänien (1,5%) die höchsten Inflationsraten innerhalb der Eurozone; in Deutschland waren es 0,8%. Der Arbeitsmarkt hat sich – mit Ausnahme von Ungarn – noch nicht deutlich verbessert. Im Vergleich zum März 2014 verzeichnete die Arbeitslosenrate in der Eurozone im Juni 2014 einen leichten Rückgang von 11,8% auf 11,5%. Österreich (4,9%) und Deutschland (5,1%) verzeichneten die niedrigsten Arbeitslosenquoten.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) sieht Europa auf dem Weg der Besserung und prognostiziert für 2014 ein Wachstum von 1% bzw. 1,4% für 2015. Im Vergleich zu Österreich und Deutschland soll das BIP in Osteuropa vereinzelt stärker ansteigen. Als wesentliche Risiken für die Konjunktur werden die niedrige Inflation in den Industriestaaten sowie Störungen des Wirtschaftsgeschehens aufgrund geopolitischer Ereignisse gesehen.

Zinsumfeld²⁾

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte am 5. Juni 2014 den Leitzins nochmals von 0,25% auf das Rekordtief von 0,15%, der aktuelle Spitzenrefinanzierungssatz beträgt 0,40%. Der 3-Monats-Euribor, schwankte im Berichtszeitraum zwischen 0,21% und 0,35%. Zu dem beschlossenen Antikrisen-Maßnahmenpaket der EZB zählen neben billigem Geld auch neue Notkredite und Strafzinsen für Banken, um ein „Parken“ von überschüssigen Mitteln zu verhindern. Damit soll das Wachstum in der Eurozone angekurbelt und ein drohender Preisverfall verhindert werden.

Zentral- und Osteuropa³⁾

Die gesamtwirtschaftliche Erholung aller osteuropäischen CA Immo-Kernmärkte hielt auch im zweiten Quartal gestützt durch den Konjunkturaufschwung in der Eurozone an.

Das **polnische BIP** hat in den ersten sechs Monaten mit +3,2% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zugelegt, im Vergleich zum 1. Quartal 2014 stieg es um 0,9%. Die wachsende Nachfrage aus dem In- und Ausland führte zu einem raschen Zuwachs bei neuen Aufträgen. Die Arbeitslosenrate sank im Juni erstmals seit März 2012 leicht um 0,1% auf 10,6%. Laut polnischen statistischen Zentralamt GUS stieg die Industrieproduktion im Juni um 3%.

Mit einem Wirtschaftswachstum von +3,7% gegenüber dem Vorjahr verzeichnete **Ungarn** im ersten Halbjahr den höchsten Anstieg innerhalb des Euroraumes. Der Anstieg ist vor allem auf die zunehmende Leistungsbilanz der Fertigungs- und Bauwirtschaft zurückzuführen. Letztere verzeichnete im 1. Halbjahr eine Steigerung von 9,8%.

Auch **Tschechiens** Konjunktur konnte wieder Fuß fassen. Das BIP wuchs im 2. Quartal gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um +2,6% und blieb gegenüber dem Vorquartal stabil. Nachdem zunächst die erhöhte Nachfrage auf den europäischen Absatzmärkten für Belebung gesorgt hat, kommt der Rückenwind nun vom heimischen Privatverbrauch. Die Industrieproduktion wuchs um 8,1%. Lokomotive des Aufschwungs ist erneut die Automobilindustrie. Nach langer Flaute kommt auch die Bauwirtschaft wieder in Schwung. Die Bauleistung stieg im Jahresvergleich um 5,1%.

Die Wirtschaft **Rumäniens** hinkte im 2. Quartal im Vergleich zum Vorquartal mit –1,1% zurück. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum stieg das saisonbereinigte BIP um 1,4%, während es im 1. Quartal 2014 im Jahresvergleich noch +3,8% gewesen waren. Laut IWF wird Rumäniens Wirtschaft 2014 auf Vorkrisen-Niveau wachsen, wenn gleich langsamer als in anderen Staaten. Nach vorläufigen Schätzungen haben sich die Exporte im Jahresvergleich um 5,4% und die Importe um 8,2% erhöht.

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

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

²⁾ Bloomberg; Europäische Zentralbank

IMMOBILIENMÄRKTE

Immobilien-Investmentmarkt¹⁾

Der europäische Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien setzte auch im 2. Quartal 2014 mit einem Volumen von rd. 44,0 Mrd. € (+28% im Jahresvergleich) seinen Aufwärtstrend fort. UK (+15%) und Deutschland (+19%) konnten als bedeutendste Immobilieninvestitionsmärkte Europas im 2. Quartal solide Zuwächse verbuchen. In **Deutschland** entfielen rund 50% des 17 Mrd. € Investitionsvolumens im 1. Halbjahr auf ausländische Investoren. Büroimmobilien sind mit einem Anteil von rund 46% (7,8 Mrd. €) die am stärksten nachgefragte Assetklasse, ca. 50% der Investitionstätigkeit entfiel auf die Top 5 Standorte. Rückgänge im Jahresvergleich verzeichneten im Bürosektor die deutschen Kernmärkte der CA Immo – München (-3%), Frankfurt (-18%) und Berlin (-21%) – primär bedingt durch einen Mangel an „Core“-Produkten am Markt. Diese Knappheit setzt in Verbindung mit einer weiterhin starken Nachfrage den Trend der Renditekompression fort. Die Spitzenrenditen liegen in München bei 4,45%, Berlin erreichte 4,65% und Frankfurt 4,70%. In **Österreich** zeigte das 2. Quartal einen ähnlichen Trend wie das erste. Das Transaktionsvolumen verdreifachte sich im Vergleich zum Vorjahr auf rund 1,3 Mrd. € nach 6 Monaten, mit einem starken Retail-Fokus. Die Spitzenrendite von Büroimmobilien sinkt weiter und wird zum Halbjahr mit 4,65% angegeben.

Die Transaktionsaktivität in **Osteuropa** (inkl. Russland) wurde im 2. Quartal mit einem Volumen von rund 1,9 Mrd. € registriert (+20%), nach 6 Monaten steht eine Summe von rd. 8,8 Mrd. € zu Buche – ein Minus von 17% wesentlich bedingt durch eine Abschwächung in Russland. Den regionalen Transaktionsschwerpunkt in CEE exkl. Russland bildete Polen mit einem Volumen von rd. 1,3 Mrd. € (+20% im Jahresvergleich). Während einige CEE-Märkte im Transaktionsbereich Anzeichen von Erholung zeigen, bleibt das Volumen im europäischen Kontext weiterhin niedrig.

Büroimmobilienmärkte²⁾

In **Berlin** konnte der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr mit rund 274.000 m² um 25% zum Vorjahr gesteigert werden (27% über dem 10-Jahres-Durchschnitt). Die Büro-Spitzenmiete in der deutschen Hauptstadt hält sich stabil bei ca. 22,5 €/m²/Monat, die gewichtete Durch-

schnittsmiete wird mit 13,2 €/m²/Monat angegeben. Die Leerstandsrate liegt bei ca. 8,4%, für 2H 2014 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 214.000 m² erwartet (davon ca. 131.000 m² Eigennutzung). In **Frankfurt** lag das umgesetzte Flächenvolumen mit rd. 165.400 m² 19% unter dem Vorjahreswert. Die Spitzenmiete liegt bei 38 €/m²/Monat, die gewichtete Durchschnittsmiete stieg um 17% auf 19,7 €/m²/Monat. Die Leerstandsrate wird mit 13% (1,53 Mio. m²) angegeben, das erwartete Fertigstellungsvolumen wird mit rund 149.000 m² beziffert (hoher Eigennutzeranteil von mehr als 70%). In **München** wurde im 1. Halbjahr ein Flächenumsatz von rund 309.000 m² realisiert, (-4% im Jahresvergleich). Die Spitzenmiete steht derzeit bei 33,0 €/m²/Monat (+5% im Jahresvergleich), die gewichtete Durchschnittsmiete liegt über 16 €/m²/Monat. Die Leerstandsrate des Gesamtmarktes hält sich stabil bei 7,2% (rund 1,5 Mio. m²). Im 1. Halbjahr wurde mit 165.000 m² ein zum Vorjahr signifikant höheres Fertigstellungsvolumen beobachtet, welches für die zweite Jahreshälfte rd. 75.000 m² betragen soll (größtenteils vorvermietet bzw. eigengenutzt). Die Vermietungsleistung in **Wien** lag im 1. Halbjahr mit ca. 77.000 m² deutlich unter 1H 2013 mit 125.000 m². Die Leerstandsrate liegt konstant bei ca. 6,6%, gestützt durch ein geringes Fertigstellungsvolumen. Die Spitzenmiete liegt bei rund 25,5 €/m²/Monat, für gute Lagen wird eine Durchschnittsmiete von 14,8 €/m²/Monat angegeben.

Der Büromarkt in **Warschau** erfreut sich mit einem Flächenumsatz von rd. 259.000 m² im 1. Halbjahr konstant starker Nachfrage. Die im Bau befindliche Fläche bleibt mit mehr als 600.000 m² weiterhin hoch. Allein im 2. Quartal wurden mehr als 100.000 m² an moderner Bürofläche fertiggestellt. Die Leerstandsrate wird mit rund 12% angegeben, die Spitzenmieten im Central Business District liegen stabil bei 22 - 24 €/m²/Monat. Die Leerstandsrate in **Budapest** liegt mit 17,6% auf dem niedrigsten Niveau seit 5 Jahren. Die durchschnittlichen Headline-Mieten in zentraler Lage liegen im Bereich von 11-15 €/m²/Monat. Der 1H – Büroflächenumsatz lag mit rund 129.000 m² 30% über Vorjahresniveau, die Bauaktivität bleibt weiterhin gering. Die Umsatzentwicklung in **Prag** ging im 2. Quartal um 16% auf rund 61.000 m² zurück (1Q 2014: -27%). Einer Leerstandsrate von 14,6% steht eine Spitzenmiete von 18,5-19,5 €/m²/Monat gegenüber. Nach einem Flächenumsatzzuwachs im 1. Quartal (66.000 m²) registrierte **Bukarest** auch im 2. Quartal eine Steigerung von 14% auf rund 67.000 m². Die Leerstandsrate beläuft sich auf 14,7%, mit lagespezifisch großen Unterschieden. Die Spitzenmiete steht bei 18,5 €/m²/Monat.

¹⁾ CBRE: European Investment Quarterly MarketView, Q2 2014; Deutschland Investment Quarterly MarketView, Q2 2014; Österreich Investment Marktbericht Q2 2014

²⁾ Jones Lang LaSalle: Office Market Profile Poland Q2 2014, City Report Warsaw/Prague/Bucharest Q2 2014; CBRE: Berlin, Frankfurt, Munich, Budapest Office MarketView Q2 2014

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2014 verpflichtend anzuwendenden Standards der Rechnungslegung und deren Änderungen beachtet (Details dazu siehe Kapitel „Allgemeine Erläuterungen“ im Anhang). Diese teilweise neuen Standards wirken sich vor allem dadurch aus, dass nunmehr viele Gesellschaften (z. B. Joint-Ventures), die bisher als Gemeinschaftsunternehmen mit Quote konsolidiert oder bisher unter Berücksichtigung von Anteilen im Fremdbesitz vollkonsolidiert waren, nunmehr mit der Equity-Methode („at equity“) konsolidiert werden.

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

In der Darstellung des Immobilienvermögens wird dieser Änderung Rechnung getragen, indem die vollkonsoli-

dierten, im 100%-Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien getrennt von den im anteiligen Eigentum stehenden, nach der at equity-Methode konsolidierten Immobilien(gesellschaften) gezeigt werden.

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30.6.2014 bei 3,6 Mrd. € (davon vollkonsolidiert: 2,6 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (84% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (14% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 2% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.6.2014 einen Bilanzwert von rund 3,0 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 2,2 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche¹⁾ von 2,1 Mio. m². Rund 49% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 27% auf Deutschland und zu 24% auf Österreich.

¹⁾ Inkl. Superädfikate und vermietete Freiflächen

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2014 (BILANZWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾			Immobilienvermögen			Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	in %
Österreich	704	0	704	0	0	0	3	0	3	707	0	707	27%	0%	20%
Deutschland	644	164	808	411	14	425	42	45	87	1.097	224	1.321	42%	24%	37%
Tschechien	78	162	241	3	3	6	0	0	0	81	165	246	3%	18%	7%
Ungarn	190	117	306	1	0	1	0	0	0	191	117	308	7%	13%	9%
Polen	294	123	418	0	21	21	0	0	0	294	144	438	11%	15%	12%
Rumänien	98	185	283	1	22	23	0	0	0	100	207	307	4%	22%	9%
Sonstige	158	67	225	7	10	17	0	0	0	165	77	242	6%	8%	6%
Summe	2.166	818	2.985	423	70	493	45	45	90	2.635	934	3.569	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil am Gesamtportfolio	82%	88%	84%	16%	8%	14%	2%	5%	2%	100%	100%	100%			

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

At equity: Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert, pro rata (proportional) abgebildet.

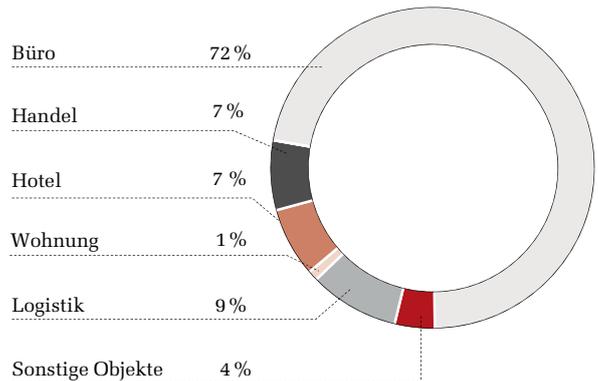
¹⁾ inkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

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

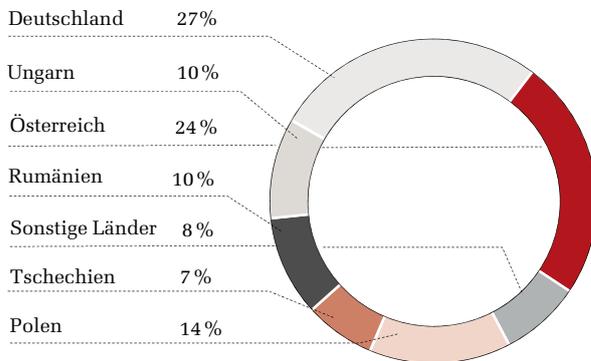
Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 99,5 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,9%. Der **Vermietungsgrad** liegt per 30.6.2014 bei 89,2% (31.12.2013: 88,8%). Details siehe Tabelle im Kapitel „Portfolioentwicklung“.

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 494,0 Mio. € (davon vollkonsolidiert: 423,7 Mio. €) entfallen 86,0% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 14,0% auf Osteuropa. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung im Gesamtbilanzwert von 425,6 Mio. € inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden im Ausmaß von 86,2 Mio. € sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 339,3 Mio. €.

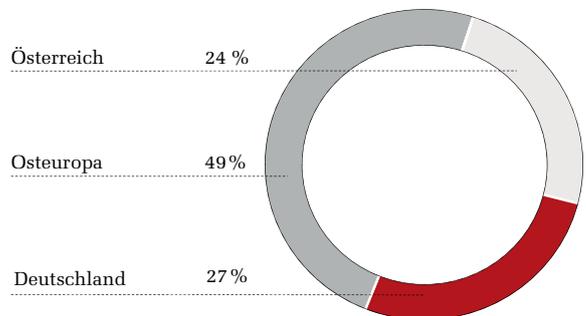
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 2,95 Mrd. €)



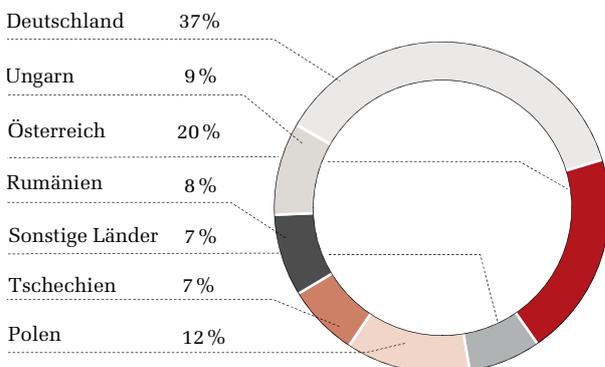
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN
(Basis: 2,98 Mrd. €)



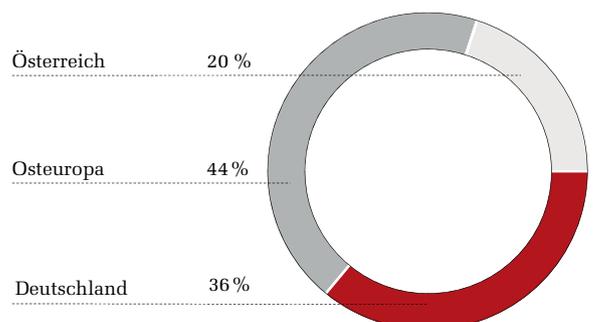
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH SEGMENTEN
(Basis: 2,95 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN
(Basis: 3,6 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH SEGMENTEN
(Basis: 3,6 Mrd. €)



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN HALBJAHR 2014

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.06.2014 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 872,9 Mio. €¹⁾ (davon 663,3 Mio. € zu 100% im Eigentum von CA Immo). Der Vermietungsgrad des gesamten Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 91,1% (31.12.2013: 92,5%). 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 25,1 Mio. € lukriert.

Von Jänner bis Ende Juni wurden in Deutschland rund 14.250 m² Bürofläche neu vermietet bzw. verlängert. Fixiert wurde unter anderem ein Mietvertrag über rund 4.000 m² Bürofläche mit Hyundai Capital Europe GmbH im **Tower 185**.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.6. investierte CA Immo 2014 44,5 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der

Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 306,9 Mio. € in Bau, der Bilanzwert des Immobilienvermögens in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 425,6 Mio. € (davon voll konsolidiert: 411,1 Mio. €).

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

Anfang März erwarb CA Immo zwei Baufelder im **Stadtquartier Zollhafen Mainz**, den die CA Immo Deutschland GmbH gemeinsam mit der Stadtwerke Mainz AG entwickelt. Ziel des Ankaufs der Baufelder „Hafenspitze“ und „Rheinallee III“ ist die Realisierung eines Büroprojekts und einer gemischt genutzten Immobilie. Auf dem Baufeld „Hafenspitze“ am nördlichen Rand des Hafenbeckens ist mit 12.000 m² Geschossfläche ein städtebaulich markantes Bürogebäude mit einer Höhe bis ca. 42 m in attraktiver Wasserlage realisierbar. Auf dem Baufeld „Rhein-

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

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ¹⁾

	Portfoliowert in Mio. €			Vermietbare Fläche ²⁾ in m ²			Vermietungsgrad in %			Annualisierter Mieterlös in Mio. €			Rendite in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	699	0	699	630.380	0	630.380	96,9	0,0	96,9	43,1	0,0	43,1	6,2	0,0	6,2
Deutschland	641	164	805	378.357	33.919	412.276	95,0	76,5	91,3	40,5	8,4	48,9	6,3	5,1	6,1
Tschechien	55	162	217	42.286	74.358	116.645	89,3	86,8	87,6	6,1	11,7	17,8	11,1	7,2	8,2
Ungarn	190	117	306	113.311	111.457	224.768	80,0	79,9	80,0	14,1	8,6	22,8	7,5	7,4	7,4
Polen	294	123	418	93.294	203.962	297.255	90,3	83,1	87,8	20,9	10,2	31,1	7,1	8,2	7,4
Rumänien	98	185	283	42.209	190.333	232.541	97,7	90,3	92,9	9,2	15,2	24,4	9,3	8,2	8,6
Sonstige	158	67	225	95.536	37.688	133.223	84,0	66,3	79,1	12,3	3,8	16,1	7,8	5,6	7,1
Gesamt	2.134	818	2.953	1.395.373	651.717	2.047.090	92,1	82,6	89,2	146	58	204	6,9	7,1	6,9

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

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

¹⁾ Exkl. Selbst genutzte und selbst verwaltete Immobilien

²⁾ Inkl. Superädifikate (Österreich, rd. 315.000 m²) und vermietete Freiflächen (Deutschland, rd. 51.000 m²)

lee III“ ist auf 23.000 m² Geschossfläche eine gemischte Nutzung vorgesehen: Neben Wohnungen, die zum Hafen hin ausgerichtet sind, ist hier auch großflächiger Einzelhandel möglich.

Nach nur einem halben Jahr Bauzeit konnte CA Immo Mitte Juni das Richtfest für das Bürogebäude **Monnet 4 in der Berliner Europacity** feiern. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Sommer 2015 vorgesehen. Das Gesamtinvestment für das Gebäude liegt bei rd. 27 Mio. €. Das insgesamt rd. 10.000 m² Bruttogrundfläche umfassende Bürogebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum Berliner Hauptbahnhof und grenzt an den im Jahr 2012 fertig gestellten Tour Total. Das Gebäude wird von CA Immo als Green Building realisiert und nach DGNB zertifiziert. Aktuell ist Monnet 4 zu rund 47 % vermietet. Hauptmieter ist das Finanz- und Vermögensberatungsunternehmen MLP.

Ebenfalls im Juni feierte das letzte Gebäude, das im Münchner Stadtquartier Arnulfpark realisiert wird, Richtfest. Das von CA Immo und E & G Financial Services in einem Joint Venture entwickelte **Kontorhaus** wird im Herbst 2015 fertiggestellt. Das Gesamtinvestment liegt bei 102 Mio. €. Die Vorvermietungsquote liegt bei 55 %. Hauptmieter auf rund 14.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) ist Google. Die noch für die Vermietung zur Verfügung stehenden 11.000 m² BGF stellen in München aktuell eine der wenigen zusammenhängenden Neubauf Flächen dieser Größenordnung in zentraler Lage dar.

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten sechs Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 23,2 Mio. € erzielt, das Ergebnis aus diesen Verkäufen lag bei 8,7 Mio. €.



Visualisierung des Büroprojekts MONNET 4 in der Berliner Europacity

ÖSTERREICH**Bestandsportfolio**

Per 30.06.2014 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 703,8 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 96,9% (31.12.2013: 94,2%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 21,4 Mio. €. Von Jänner bis Ende Juni wurden in Österreich rund 4.100 m² Bürofläche neu vermietet.

Verkäufe

In den ersten sechs Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 1,9 Mio. € erzielt.

OSTEUROPA**Bestandsportfolio**

CA Immo verfügt in Osteuropa per 30.6.2014 über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.472,7 Mio. € (davon voll konsolidiert: 818,5 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 1,0 Mio. m² (davon voll konsolidiert: 410.381 m²) erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 52,8 Mio. €. Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag unverändert bei 85,7%. In Summe wurden in den ersten sechs Monaten Mietverträge im Ausmaß von rd. 177.000 m² abgeschlossen, davon entfielen 119.400 m² auf Logistik- und rd. 57.600 m² auf Büroflächen.

Verkäufe

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.6.2014 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Anfang Juli veräußerte CA Immo ihren mittelbar durch die Tochtergesellschaft CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien, gehaltenen 25% Anteil (plus 8 Aktien) an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft. Käufer der insgesamt 1.500.008 Stück Inhaberaktien der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (ISIN: AT0000815402) ist die PORR AG. Der Kaufpreis beträgt 36,0 Mio. € bzw. rund 24,00 € je Aktie und liegt damit um rund 38% über dem 6-monatigen,

volumengewichteten Durchschnittskurs der UBM-Aktie vor dem Signing (17,4 €). Unter Voraussetzung der noch einzuholenden Genehmigung der Wettbewerbsbehörden ist das Closing der Transaktion bis 31.10.2014 vorgesehen.

Ebenfalls im Juli wurde CA Immo informiert, dass ihr maßgeblicher Aktionär, die UniCredit Bank Austria AG, die derzeitige 16,8% Beteiligung an der Gesellschaft mit dem Ziel evaluiert, die Beteiligung in einem strukturierten Prozess zu verwerten. Zu diesem Zweck wird die UniCredit Bank Austria AG interessierte Parteien einladen, diesbezügliche Angebote zu stellen.

Ankäufe

Mitte August konnte CA Immo ihre Anteile am Münchener Büroprojekt Kontorhaus von 50 % auf 93 % aufstocken. Verkäufer der Gesellschaftsanteile ist E&G Bridge Equity Fonds GmbH & Co. KG, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Closing der Transaktion ist noch im dritten Quartal 2014 geplant. Details zum Kontorhaus siehe Kapitel „Projektentwicklung Deutschland“.

MITARBEITER

Zum 30.6.2014 beschäftigte CA Immo insgesamt 349 Mitarbeiter¹⁾ (31.12.2013: 355²⁾) in Österreich (22% des gesamten Mitarbeiterbestands), Deutschland (48%) und Osteuropa (30%). Von den 349 Mitarbeitern sind 58% weiblich. Bis auf einen Arbeiter in Wien sind alle Beschäftigten Angestellte.

MITARBEITER NACH SEGMENTEN ZUM 30.6.2014 ³⁾

	Headcounts zum 30.6.2014	Headcounts zum 31.12.2013	Veränderung zum 31.12.2013
Österreich	76	79	-4%
Deutschland ⁴⁾	167	166	1%
Osteuropa	106	110	-4%
Summe	349	355	-2%

³⁾ Inkl. karenzierte Mitarbeiter, exklusive Mitarbeiter der tschechischen Hotelgesellschaften

⁴⁾ CA Immo Deutschland GmbH und omniCon

¹⁾ Davon rund 9% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. Mitarbeiter der tschechischen Hotelgesellschaften

²⁾ Davon rund 8% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. Mitarbeiter der tschechischen Hotelgesellschaften

ERGEBNISSE

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

Nachhaltiges Bestandsergebnis

CA Immo verbuchte im ersten Halbjahr 2014 einen Rückgang der Mieterlöse um – 23,3% auf 73.748 Tsd. €. Diese signifikante Veränderung zum Vorjahr ist auf die umfangreichen Immobilienverkäufe des Jahres 2013, insbesondere die Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie der Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt, zurück zu führen.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, reduzierten sich im Jahresvergleich im Einklang mit dem Mieterückgang auf – 4.885 Tsd. € (– 23,3%). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten zwei Quartalen auf 65.295 Tsd. €. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 88,5% zum Halbjahr unter dem Vorjahreswert von 90,0% nach den ersten sechs Monaten.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen bei – 2.007 € (2013: – 1.482 Tsd. €) in den ersten sechs Monaten. Der Ergebnisbeitrag aus der Hotelbewirtschaftung summierte sich auf 756 Tsd. € zum Stichtag 30.06.2014. Dies entspricht einem um 9,7% höheren Beitrag zum Vorjahresergebnis.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten hingegen deutlich um 40,9% im Jahresvergleich gesteigert werden und beliefen sich auf 7.741 Tsd. €. Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture – Partnern.

Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis aus dem im Umlaufvermögen gehaltenem Immobilienvermögen generierte einen Beitrag von – 1.855 Tsd. € (2013: 1.313). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen konnte im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres um mehr als 200% auf 10.361 Tsd. € gesteigert werden.

Neben der Veräußerung des Lipowy Office Parks in Warschau, konzentrierte sich die Verkaufsaktivität auf das Deutschland-Segment, innerhalb dessen eine Kaufpreisanpassung des Tower 185 den individuell größten positiven Beitrag beisteuerte.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen stehen nach den ersten zwei Quartalen mit – 20.049 Tsd. € leicht über dem Vorjahresniveau (2013: – 19.234). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind im Unterschied zu Vorperioden in dieser Position ebenso enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 11.091 Tsd. €, ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Referenzwert von 831 Tsd. € im Jahr 2013. Während im ersten Quartal ein positiver Effekt in Höhe von 3.600 Tsd. € im Zusammenhang mit dem Rückkauf der OEVAG-Verbindlichkeiten erfasst wurde, wirkte sich im zweiten Quartal unter anderem die Beendigung des Rechtsstreits Maslov mit 5.271 Tsd. € positiv auf das Ergebnis aus.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verbuchte einen relativ zu den Mieterlösen deutlich geringeren Rückgang um – 7,9% auf 71.333 Tsd. €. Dieses gegenüber dem Vorjahr geringere Ergebnis basiert im Wesentlichen auf dem Mieterückgang bedingt durch die umfangreichen Immobilienverkäufe des Vorjahres. Im Vergleich zur Berichterstattung der Vorperiode nach IAS 27 + 28 ergibt sich zudem die signifikante Abnahme mit dem fehlenden Beitrag aus Gemeinschaftsunternehmen, der nicht EBITDA- sondern EBIT-wirksam in das Konzernergebnis einfließt.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im ersten Halbjahr 2014 auf 11.945 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von – 11.382 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis mit 563 Tsd. € zum Stichtag 30.06.2014 leicht positiv, jedoch deutlich verbessert gegenüber dem Vorjahr, dar (2013: – 11.044 Tsd. €).

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Nach den ersten

sechs Monaten summierte sich dieser Beitrag auf 10.635 Tsd. €. Dies entspricht einer deutlichen Ergebnisverbesserung von 26,0% zum Vergleichswert des Vorjahres in Höhe von 8.440 Tsd. €. Jener Ergebnisanteil, welcher der EBITDA-Definition des Konzerns entspricht, stand nach sechs Monaten bei 21.459 Tsd. €, ein Rückgang von 5,7% zum ersten Halbjahr 2013.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) wurde mit 80.524 Tsd. € um 10,1% im Jahresvergleich gesteigert. (2013: 73.147 Tsd. €). Der Rückgang im Konzern-EBITDA konnte folglich mit einem verbesserten Ergebnis aus Neubewertung und Gemeinschaftsunternehmen überkompensiert werden.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2014 fiel mit – 40.224 Tsd. € geringfügig schwächer zum Vorjahreswert von – 38.144 Tsd. € aus. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich um – 26,5% gegenüber 2013 und stand mit – 43.135 Tsd. € zu Buche. Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen wirkte sich insbesondere der im ersten Quartal getätigte Rückkauf eigener Verbindlichkeiten positiv aus. Die Position "Sonstiges Finanzergebnis" in Höhe von 2.408 Tsd. € steht als positiver Einmaleffekt mit dieser Transaktion in Zusammenhang.

Einer positiven Entwicklung in den ersten beiden Quartalen des Vorjahres (14.851 Tsd. €) steht ein negativer unbarrer Beitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen gegenüber, der zu einem negativen Ergebnis von – 11.784 Tsd. € führte. Reklassifizierungen von im Vorjahr im Eigenkapital erfassten Bewertungen hinsichtlich Umfinanzierungen von variabel auf fix verzinste Kredite beliefen sich davon auf – 4.108 Tsd. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis aus Zinsderivatgeschäften ergibt sich jedoch eine signifikante Verbesserung des Finanzergebnisses von über 46% im Jahresvergleich.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 14.236 Tsd. € deutlich höher aus als in der Referenzperiode (2013: 5.386 Tsd. €). Die Konsolidierungsänderungen in Verbindung mit IFRS 10 und 11 führen zu höheren Finanzierungserträgen aus Darlehen, die gegenüber Gemeinschaftsunternehmen gewährt werden. Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen in Höhe von – 2.258 Tsd. € (2013: 2.026 Tsd. €) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM, welches in Folge der Abwertung im Rahmen der Beteiligungsveräußerung im zweiten Quartal ins Minus drehte (– 2.583 Tsd. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf 40.300 Tsd. €, ein Zuwachs von 15,1% zum Vorjahreswert in Höhe von 35.003 Tsd. €. Das Ergebnis aus Ertragssteuern belief sich nach sechs Monaten auf – 7.445 Tsd. € (2013: – 358 Tsd. €). Die tatsächlichen Ertragssteuern resultieren vor allem aus dem Segment Deutschland. Der positive Effekt in den tatsächlichen Ertragsteuern hängt im Wesentlichen mit der Geltendmachung von ertragssteuerlichen Begünstigungen in Steuerklärungen für Vorjahre zusammen, die im Gegenzug zu einer Erhöhung der latenten Steuern führten.

Periodenergebnis

Das etwas schwächere Finanzergebnis führte in Verbindung mit einer höheren Steuerbelastung in den ersten beiden Quartalen zu einem um – 5,3% geringeren Ergebnisbeitrag in Höhe von 32.855 Tsd. €.

FFO – Funds from Operations

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 wurde ein FFO I in Höhe von 35.775 Tsd. € generiert, 15% über dem Vorjahreswert in Höhe von 30.974 Tsd. €. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, konnte signifikant zum Vorjahr um 63% gesteigert werden und summierte sich auf 56.084 Tsd. € (2013: 34.359 Tsd. €).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Halbjahr 2014	1. Halb- jahr 2013 angepasst
Nettomietergebnis (NRI)	65,3	86,5
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,8	0,7
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	7,7	5,5
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2,0	-1,5
Sonstige betriebliche Erträge	11,1	0,8
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	17,6	5,5
Indirekte Aufwendungen	-20,0	-19,3
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	10,6	13,6
Finanzierungsaufwand	-43,1	-58,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	14,2	5,4
Sonstige Anpassungen ²⁾	-8,8	-2,1
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	35,8	31,0
Ergebnis aus Immobilienhandel	-1,9	1,3
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	10,4	3,3
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,5	-0,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	9,0	4,6
Sonstiges Finanzergebnis	2,4	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	0,7	-2,4
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-0,6	-0,9
Sonstige Anpassungen	8,8	2,1
FFO II	56,1	34,4

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

Bilanz – Aktivseite

Bedingt durch die Immobilienverkäufe des Jahres 2013 sowie der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 und 11 kam es zum Stichtag zu einer Bilanzverkürzung gegenüber der Berichterstattung nach IAS 27 + 28 der Vorperiode. Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.343.394 Tsd. € auf (88,3% der Bilanzsumme).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2013 um 6% auf 423.650 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag

bei 2.634.804 Tsd. € und damit 2,7% unter dem Niveau zum Jahresende (2.707.505 Tsd. €).

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 235.540 Tsd. € belief (2013: 219.224 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel reduzierte sich signifikant auf 281.590 Tsd. € zum Bilanzstichtag gegenüber dem Stand zum 31.12.2013 (613.426 Tsd. €). Wesentlicher Faktor ist in diesem Zusammenhang der im Januar 2014 abgeschlossene Rückkauf eigener Verbindlichkeiten von der Österreichischen Volksbanken AG.

**Bilanz – Passivseite
Eigenkapital**

Das Eigenkapital erhöhte sich in den ersten drei Monaten um 4,1% von 1.794.266 Tsd. € auf 1.868.177 Tsd. €. Die Eigenkapitalquote des Konzerns stand zum Stichtag bei 49,3% verglichen mit 44,4% zum Jahresende.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns konnten im ersten Halbjahr weiter reduziert werden und beliefen sich zum Stichtag auf 1.403.027 Tsd. € (31.12.2013: 1.710.942 Tsd. €). Die Nettoverschuldung erhöhte sich seit Jahresbeginn von 1.079.810 Tsd. € geringfügig um knapp 3% auf 1.109.950 Tsd. €. Das Loan-to-Value Verhältnis (LTV) auf Basis der Bilanzwerte beträgt zum 30.06.2014 ca. 42,1% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns). Das Gearing betrug zum Stichtag 59,2% (31.12.2013: 60,2%).

Net Asset Value

Der verwässerte NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.6.2014 bei 1.908.688 Tsd. € (19,30 € je Aktie). In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Da der Kurs der CA Immo-Aktie zum Bilanzstichtag über dem Wandlungspreis der Wandschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAV der vollständige Verwässerungseffekt aus der (zum Teil bereits erfolgten) Ausübung der Wandlungsoption berücksichtigt. Der verwässerte NNNAV lag zum 30.6.2014 bei 19,93 € je Aktie – dies entspricht einem leichten Rückgang von 0,8% gegenüber dem Wert zum Ende des Vorjahres (€ 20,09 je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum Stichtag auf 95.007.213 Stück.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.6.2014 verwässert	30.6.2014 unverwässert	31.12.2013 angepasst verwässert	31.12.2013 angepasst unverwässert
Eigenkapital (NAV)	1.868,2	1.868,2	1.794,3	1.794,3
Optionsausübungen	40,5	0,0	114,5	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.908,6	1.868,2	1.908,8	1.794,3
NAV/Aktie in €	19,30	19,66	19,36	20,42
Wertanpassung für ¹⁾				
- Selbstgenutzte Immobilien	5,6	5,6	4,2	4,2
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	13,6	13,6	10,9	10,9
- Finanzinstrumente	32,5	32,5	34,9	34,9
Latente Steuern	156,6	156,6	185,7	185,7
EPRA NAV nach Anpassungen	2.116,9	2.076,5	2.144,4	2.029,9
EPRA NAV je Aktie in €	21,40	21,86	21,75	23,11
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-32,5	-32,5	-34,9	-34,9
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-12,4	-12,4	-8,6	-8,6
Latente Steuern	-101,0	-101,0	-119,9	-119,9
EPRA NNNAV	1.971,0	1.930,5	1.981,0	1.866,5
EPRA NNNAV je Aktie in €	19,93	20,32	20,09	21,24
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	-0,8%	-4,4%		
Kurs (30.06.)/NNNAV per Aktie -1 in €	-30,5	-31,8	-35,9	-39,4
Anzahl der Aktien	98.914.632	95.007.213	98.595.133	87.856.060

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

RISIKOMANAGEMENTBERICHT

RISIKOMANAGEMENT DER CA IMMO GRUPPE

RISIKOMANAGEMENT UNTERNEHMENSEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Kapitalmarkt-/Finanzierungsrisiko - Wachstumsrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Marktrisiko - Ertragsschwankungsrisiko - Asset-Management-Risiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzrisiko - Rechtliche Risiken - Steuerliche Risiken

RISIKOMANAGEMENT IMMOBILIENEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Größen- bzw. Konzentrationsrisiko - Länder- und Transferrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerisiko - Vermietungsrisiko (Leerstand, Bewirtschaftung, Nachvermietung) - Rentabilitätsrisiko - Immobilienbewertungsrisiko - Mieterrisiko (Mietausfall) - Partnerrisiko - Verwertungsrisiko - Projektentwicklungs- u. Investitionskostenrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltrisiken - Vertrags-/Dokumentationsrisiko

GESAMTEINSCHÄTZUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

Wesentliche Risiken der Gruppe bestehen unverändert in der marktbedingten Gefahr steigender Leerstandsraten, in Mieterinsolvenzen, einem schwierigeren Umfeld für Immobilientransaktionen in Osteuropa und steigenden Renditen bzw. einer Verringerung der Immobilienwerte. Weiters bestehen die mit Projektentwicklungen üblich einhergehenden Kosten- und Leistungsrisiken. Die wesentlichen Risiken der Gruppe sind somit im Vergleich zu den Vorjahren weitgehend ident geblieben. Die im Geschäftsbericht 2013 im „Risikomanagementbericht“ getroffenen Aussagen gelten somit unverändert.

STRATEGISCHE RISIKEN

Portfoliostruktur, Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region, hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Dem Marktrisiko beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor.

Durch die Verkäufe des Tower 185 sowie des Hessen-Portfolios hat sich der regionale Schwerpunkt des Portfolios auf Osteuropa verlagert, wo die geplante Fokussierung auf die definierten Kernregionen Polen, Rumänien, Tschechien und Ungarn aufgrund des herausfordernden Marktumfeldes noch nicht etabliert werden konnte. Deutschland bleibt nach wie vor größter Einzelmarkt der CA Immo. Eine Ausbalancierung des Deutschland- und Osteuropa-Portfolios wird bis Ende 2015 angestrebt. Für Einzelinvestments definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Seit dem anteiligen Verkauf des Tower 185 beinhaltet das Portfolio keine diesen Grenzwert überschreitende Immobilie. Das Bestandsportfolio weist lediglich zwei Einzelimmobilien mit einem IFRS-Bilanzwert von mehr als 100 Mio. € aus (Anteil am Tower 185 in Frankfurt, Skygarden in München). Aktuell besteht kein Konzentrationsrisiko in Bezug auf einzelne Mieter. Bei Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekten besteht allgemein ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Für 2014 sind daher weitere Liegenschaftsverkäufe geplant. Bei Baurechtsschaffungen werden – soweit möglich –

Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder frühzeitig Partner eingebunden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes

Insgesamt verzeichnete der österreichische und deutsche Investmentmarkt ein starkes erstes Halbjahr 2014. In Österreich hat sich die Investmentleistung im Vergleichszeitraum des Vorjahres nahezu verdreifacht. Auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt wurde im 1. Halbjahr 2014 rund ein Drittel mehr als im Vorjahreszeitraum investiert. Während in Österreich Einzelhandelsimmobilien am stärksten nachgefragt wurden, waren Büroobjekte mit einem Anteil von 46% weiterhin die dominierende Assetklasse am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Ein knappes Angebot an modernen Büroflächen, sinkende Leerstandszahlen, eine hohe Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen sowie die Aussicht auf steigende Nachfrage seitens der Büronutzer lenken zunehmend Investitionskapital in den deutschen Immobilienmarkt. Mit Ausnahme von Russland (- 27,5%) und Polen (- 8,1%) entwickelte sich auch der Investmentmarkt in Osteuropa äußerst positiv; das Transaktionsvolumen konnte hier mehr als verdreifacht werden.¹¹ Generell erhöhen Investoren ihre Risikoneigung. Risikoreiche Investitionen werden nicht mehr per se als negativ erachtet. Dennoch besteht die Gefahr das einzelne Märkte (z. B. Ungarn) mangels Zugang zu Krediten gänzlich zum Erliegen kommen könnten, wodurch die von CA Immo vorgesehene Portfoliooptimierung in Osteuropa vereinzelt nicht umsetzbar sein könnte (**Transaktionsrisiko**). Auch ein allfälliges **Länder- und Transferrisiko** ist aufgrund der deutlich angespannten wirtschaftlichen und / oder politischen Lage (siehe „Geopolitische Risiken“) im Auge zu behalten. Dem Transferrisiko beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Dem Länderrisiko begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfo-

liosteuerung ermöglichen, auf wirtschaftliche und politische Ereignisse rechtzeitig reagieren zu können.

Neben den bisher angeführten Risiken könnten sich ändernde ökonomische Rahmenbedingungen zu deutlichen Schwankungen der Immobilienpreise führen. Aufgrund der weiterhin gedämpften Mietwachstumsaussichten in Osteuropa und der Tatsache, dass sich der (Re-) Finanzierungsmarkt hier nur langsam erholt, besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. **Wertänderungen** werden also auch 2014 ein wesentliches Risiko darstellen, da sich ein Anstieg der Renditen nachhaltig in den Bewertungsgutachten niederschlägt und über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen das Konzernergebnis beeinflusst und das Eigenkapital reduziert wird.

Auf der **Vermietungsseite** hat sich der Leerstand in den Kernmärkten der CA Immo als relativ stabil erwiesen. Der höchste Leerstand entfällt aufgrund auslaufender Mietverträge in Osteuropa weiterhin auf die Assetklasse Logistik. Trotz der umfangreichen Flächen in diesem Segment ist das materielle Risiko aufgrund der marküblich geringeren Mietpreise jedoch unterproportional: Das Leerstandsequivalent beläuft sich auf rund 2,3% der Mieterlöse des Gesamtportfolios. Der Verkauf weiterer vollvermieteter Objekte könnte die Leerstandsquoten weiter belasten, ohne dass aktuell Risiken für die absoluten Leerstandsvolumina erkennbar sind. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen; Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich auch das **Mietausfallsrisiko** auf einem moderaten Level eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Durchschnittlich sind rd. 40% der offenen Forderungen wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Auch bei Mietvertragsverlängerungen ist teilweise mit einer Ertragsminderung durch notwendige Mietreduktionen bzw. höhere Incentivierungen zu rechnen.

Risiken aus zurückliegenden Verkäufen

Insbesondere aus den im Vorjahr fixierten bzw. getätigten Verkäufen (Hessen-Portfolio, Tower 185, Skyline Plaza, Belsenpark sowie Lipowy Office Building) können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die zum Teil auf eine Garantie bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus diesen

¹¹ CBRE: European Investment Quarterly MarketView, Q2 2014; Deutschland Büroinvestment MarketView, Q2 2014; Österreich Investment Marktbericht Q2 2014

Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in den entsprechenden Projektkostenanschätzungen erfasst.

Risiken aus der Projektentwicklung

Neben den üblicherweise mit Projektentwicklungen verbundenen Risiken (Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängel, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen, Verzögerungen bei Kreditvergaben, etc.) besteht vor allem die Gefahr einer marktbedingten Verlängerung der Stabilisierungsphase (Erstvermietung), die sich negativ auf das Developmentergebnis auswirken und durch das Ausbleiben von Mieten den Cash-flow belasten könnte. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvorvermietungsquoten, etc.). Projekte werden erst nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditäts-Planung und entsprechender Vorvermietung (z. B. in Deutschland lageabhängig 40–60%) gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter und Auftragnehmer von Bauleistungen, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern oder Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Veräußerungen von Immobilien. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus Anfechtungsklagen seitens der Aktionäre gegen Beschlüsse der Hauptversammlung. Auch die Veränderung von Rechtsnormen, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten obliegt der Abteilung Recht. Sofern erforderlich, werden in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Die derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallkonstellationen aus dem operativen Geschäft. Aktuell

sind somit keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

Geopolitische Risiken

Die geopolitischen Risiken in der Ukraine, Nahost und in Syrien haben sich deutlich verschärft, was zu einem weiteren Abflauen der Konjunktur in der Eurozone führen könnte. Die Folgen der Ukraine-Krise belasteten schon vor den verschärften Sanktionen die wirtschaftliche Lage in Russland, sodass die Ausfuhren der Euro-Länder nach Russland in den ersten vier Monaten des Jahres 2014 um 11% fielen. CA Immo ist von diesen Risiken insbesondere im Rahmen ihrer bestehenden Investments in der Ukraine (Liegenschaftsreserven in Kiev) sowie in Russland (Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg) betroffen. Die politische Lage beeinträchtigt einerseits die ohnehin schwierige Verwertung der ukrainischen Liegenschaften. Zum anderen könnten sich die Wirtschaftssanktionen gegen Russland bzw. Gegensanktionen von Russland insbesondere auf die wirtschaftliche Lage der bestehenden Mieter (Hotel Crowne Plaza, Gazprom) und damit auf ihre Zahlungsfähigkeit auswirken. Und sollte die Europäische Union den USA nachziehen, könnte dies zur Folge haben, dass künftig neben Kapitalmarkttransaktionen auch Finanzierungen durch russische staatsnahe Banken (z. B. Sberbank) unter Sanktion stehen, was auch die bestehende Finanzierung des St. Petersburger Projekts gefährden könnte.

Steuerliche Risiken

Die nationalen Steuersysteme in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe sind laufenden Änderungen unterworfen. Außerordentliche Steuerbelastungen sind durch sich ändernde Rechtslagen ein stetes Ertragsrisiko. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden daher kontinuierlich beobachtet. Für bekannte Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren wird in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen.

Umweltrisiken

Wie viele Unternehmen steht auch CA Immo vor der Problematik, im Zuge ihrer Geschäftstätigkeit unbeabsichtigt Umweltbelastungen zu verursachen, deren Auswirkungen bzw. Beseitigung (z. B. toxische Substanzen / Materialien, Kontaminierungen) beachtliche Kosten verursachen können. Auch die Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen kann dazu führen, dass bisher zulässige Materialien nachträglich entfernt werden müssen. Veränderungen der Rechtsnormen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse von Immobilien sind teilweise

unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Risiken ergeben sich international in unterschiedlicher Intensität aus strengeren gesetzlichen Vorgaben einzelner Regionen und einem steigenden Bewusstsein der Mieter für ökologische Aspekte. Daraus können Investitionen erforderlich werden. Chancen ergeben sich aus einer frühzeitigen Anpassung und entsprechenden Vorteilen gegenüber dem Wettbewerb. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Bestandsimmobilien werden im CA Immo Sustainability Tool (CAST) auch auf Umweltrisiken geprüft. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden automatisch die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen. Auch beim Erwerb von Immobilien wird auf diese Kriterien Bedacht genommen.

FINANZRISIKEN

Die wesentlichsten finanziellen Risiken sind Liquiditäts-, Kredit-, Zinsänderungs- und Währungsrisiken.

Liquiditäts-/ Refinanzierungsrisiko

Das Kreditumfeld zeigt sich insbesondere in Österreich und Deutschland unverändert stabil. Großvolumige Finanzierungen (bis 100 Mio. €) sind derzeit unproblematisch. Der Markteintritt zusätzlicher Anbieter für Immobilienfinanzierungen trägt zu einer Zunahme des Finanzierungsangebots und folglich zu geringeren Margen und höheren Loan-to-Values (LTV) bei. Insbesondere Versicherungen bieten bei moderaten LTVs (ca. 50%) attraktive endfällige Lösungen. Banken stellen bei Kreditvergaben (v.a. im Pricing) zunehmend auf eine Risikogewichtung auf Einzelkredit- bzw. Einzelobjektbasis ab. Folglich ist für Top Immobilien ein Kreditüberangebot zu günstigen Konditionen spürbar. Im Gegenzug sind Immobilien mit höherer Risikokomponente (aufgrund von Lage, Asset Klasse oder Mieterstruktur) oftmals nur zu überbeurteilten Konditionen finanzierbar. Die Situation in Osteuropa hat sich ebenfalls leicht erholt, was die Kapitalbeschaffung etwas erleichtern sollte. Dennoch wollen Ratingagenturen wie Standard & Poor's (S&P) noch keine Entwarnung geben, da Banken weiter ihre Eigenkapitalbasis stärken

und ihre Refinanzierungsrisiken im Auge behalten müssen. Dies äußert sich in einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen sowohl bei Neuabschlüssen von Krediten als auch bei Kreditverlängerungen. In einzelnen osteuropäischen Regionen (z. B. Ungarn, Rumänien) bzw. für einzelne Assetklassen (z. B. Logistik) ist die **Fremdkapitalbeschaffung** überhaupt schwierig, was einen erhöhten **Eigenmittelbedarf** auf Einzelobjektenebene mit sich bringt. Zwar verfügt die CA Immo Gruppe aus heutiger Sicht über ausreichend hohe Liquidität – dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen. Dies liegt daran, dass die vorhandene Liquidität nicht direkt in der Muttergesellschaft sondern auf unterschiedlichen Unternehmensebenen zur Verfügung steht, der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder etwa unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Nachdem die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen darstellt, begegnet sie einem allfälligen Risiko mit einem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Grundstücksreserven sowie Immobilienverkäufe. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert, die z. B. die Rückzahlung teurer Kredite auf Holding-Level sowie vereinzelt die Rückführung von Projektfinanzierungen vorsehen. Ein Teil dieser Maßnahmen konnte bereits erfolgreich umgesetzt werden: Zu Jahresbeginn 2014 erwarb CA Immo von der Österreichischen Volksbanken AG ein Finanzierungs-Portfolio mit einem Nominale von rund 428 Mio. €. Hiervon entfiel jeweils die Hälfte auf besicherte Immobilienkredite von CA Immo Konzerngesellschaften in Osteuropa bzw. auf unbesicherte Finanzierungen auf Holding-Ebene. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb der nächsten zwei Jahre hatte eine stark positive Auswirkung auf das **Fälligkeitsprofil**, sodass dieses für die kommenden Jahre ein weitgehend stabiles Bild zeigt. Neben der Prolongation der immobilienbesicherten Darlehen auf Ob-

jekt- oder Projektebene stellt die 6,125% CA Immo-Anleihe 09-14 die größte Refinanzierungsposition für das laufende Geschäftsjahr dar (Nominale 150 Mio. €); die Tilgung ist planerisch gesichert. Das ausstehende Nominale der ebenfalls in 2014 fälligen Wandelschuldverschreibung verringerte sich aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten auf nunmehr 25,5 Mio. € (Stand: 31.7.2014). Die nicht anleihebezogenen Ausläufe der Jahre 2014 und 2015 konnten durch einzelne Prolongationen sowie den Rückkauf der bei der Österreichischen Volksbanken AG bestehenden Kredite erkennbar reduziert werden. Ein solider Kassenbestand bietet weitere Optimierungsmöglichkeiten. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-)Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern (**Partnerrisiken**) nicht auszuschließen. Zudem weist die CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungsaufwands als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte der CA Immo aus, was wiederum Einfluss auf das Ergebnis und das Eigenkapital der Gesellschaft hat. Denn in Abhängigkeit von der Investmentstrategie setzt CA Immo auf einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden zu rd. 75% durch den Abschluss derivativer Finanzinstrumente – überwiegend in Form von Zinscaps oder Zinsswaps – abgesichert, die marktbedingt auch negative Barwerte ausweisen können. Insgesamt sind

damit ca. 15% der verzinslichen Verbindlichkeiten nicht abgesichert variabel verzinslich. Und obwohl sich der europäische Leitzins nach seiner letzten Senkung im Juni 2014 auf einem neuen Rekordtief von 0,15% befindet und eine weitere Leitzinssenkung nicht auszuschließen ist – kurz: Zinsen sowie Swap-Sätze werden noch für längere Zeit auf niedrigen Niveaus verharren – ist ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit jedoch nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

Währungsrisiken

Aufgrund ihrer Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen ist CA Immo unterschiedlichen Währungsrisiken aus dem Zufluss von Mieterlösen und Mieterforderungen in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD ausgesetzt. Diese Fremdwährungszuflüsse sind durch die Bindung der Mieten an den EUR oder USD abgesichert, sodass aktuell kein wesentliches Risiko besteht. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteneingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in EUR konvertiert wird. Ein indirektes Währungsrisiko besteht jedoch durch die Auswirkung der Bindung der Mieten an EUR/USD auf die wirtschaftliche Bonität der Mieter, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte (insbesondere in Ungarn). Zur Absicherung des Währungsrisikos auf der Passivseite (Finanzierung in CZK mit einem Nominale von rd. 6 Mio. €) stehen Krediten in Fremdwährung im Wesentlichen Mieterlöse in gleicher Währung gegenüber. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten (z.B. AVIA in Krakau und Poleczki Business Park in Warschau) erfolgt nach Bedarf und Einzelfall, wobei hierbei auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt wird.



Visualisierung des Bürogebäudes KONTORHAUS im Arnulfpark München

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013 angepasst	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013 angepasst
Mieterlöse	73.748	96.100	36.260	48.365
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.971	19.323	8.400	9.224
Betriebskostenaufwand	- 20.539	- 22.495	- 10.280	- 10.949
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 4.885	- 6.417	- 2.254	- 3.529
Nettomietergebnis	65.295	86.511	32.126	43.111
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	3.402	3.494	2.017	2.042
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	- 2.646	- 2.805	- 1.446	- 1.595
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	756	689	571	447
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 2.007	- 1.482	- 734	- 948
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	62	6.623	- 277	2.716
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	- 1.917	- 5.310	- 1.776	- 1.375
Ergebnis aus Immobilienhandel	- 1.855	1.313	- 2.053	1.341
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	10.361	3.345	6.058	984
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	7.741	5.493	4.285	3.210
Indirekte Aufwendungen	- 20.049	- 19.234	- 9.911	- 9.369
Sonstige betriebliche Erträge	11.091	831	6.974	257
EBITDA	71.333	77.466	37.316	39.033
Abschreibungen langfristiges Vermögen	- 2.211	- 1.716	- 1.090	- 923
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	204	1	205	- 1
Abschreibungen und Wertänderungen	- 2.007	- 1.715	- 885	- 924
Neubewertungsgewinn	11.945	9.712	10.052	4.441
Neubewertungsverlust	- 11.382	- 20.756	- 6.843	- 12.448
Ergebnis aus Neubewertung	563	- 11.044	3.209	- 8.007
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	10.635	8.440	2.610	4.795
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	80.524	73.147	42.250	34.897
Finanzierungsaufwand	- 43.135	- 58.670	- 20.936	- 29.509
Sonstiges Finanzergebnis	2.408	0	0	0
Kursdifferenzen	360	453	- 60	- 149
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 11.784	14.851	- 3.466	9.407
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	14.236	5.386	8.306	3.481
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	- 51	- 2.190	- 51	- 2.190
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	- 2.258	2.026	- 3.664	78
Finanzergebnis	- 40.224	- 38.144	- 19.871	- 18.882
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	40.300	35.003	22.379	16.015
Tatsächliche Ertragsteuer	669	- 2.395	- 2.264	- 1.197
Latente Steuern	- 8.114	2.037	- 1.150	2.034
Ertragsteuern	- 7.445	- 358	- 3.414	837
Ergebnis der Periode	32.855	34.645	18.965	16.852
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	- 40	0	- 5
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	32.855	34.685	18.965	16.857
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€ 0,37	€ 0,39	€ 0,21	€ 0,19
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€ 0,36	€ 0,39	€ 0,20	€ 0,19

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013 angepasst	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013 angepasst
Ergebnis der Periode	32.855	34.645	18.965	16.852
Sonstiges Ergebnis:				
Bewertung Cash-flow Hedges	- 1.229	28.667	- 240	16.513
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	4.108	0	0	- 154
Währungsdifferenzen	202	- 488	- 39	- 103
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 523	- 4.991	192	- 2.680
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.556	23.188	- 87	13.576
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	- 20	- 12	- 12	- 12
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	4	4	4	4
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	- 16	- 8	- 8	- 8
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.542	23.180	- 95	13.568
Gesamtergebnis der Periode	35.397	57.825	18.870	30.420
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	105	0	71
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	35.397	57.720	18.870	30.349

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2014	31.12.2013 angepasst	1.1.2013 angepasst
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	2.134.417	2.139.564	3.139.372
Immobilienvermögen in Entwicklung	423.650	400.095	535.333
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	31.510	32.813	36.253
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.539	1.700	2.166
Immaterielle Vermögenswerte	19.279	20.054	21.705
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	235.540	219.224	242.818
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	35.416	38.744	36.233
Finanzielle Vermögenswerte	456.732	299.652	213.294
Aktive latente Steuern	5.311	4.300	7.525
Langfristiges Vermögen	3.343.394	3.156.146	4.234.699
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	88,3%	78,1%	90,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25.560	114.467	53.794
Zum Handel bestimmte Immobilien	19.667	20.566	22.258
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	117.544	136.006	178.700
Liquide Mittel	281.590	613.426	193.228
Kurzfristiges Vermögen	444.361	884.465	447.980
Summe Vermögen	3.787.755	4.040.611	4.682.679
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	690.702	638.714	638.714
Kapitalrücklagen	987.062	1.000.536	1.030.410
Sonstige Rücklagen	- 34.881	- 37.423	- 109.829
Einbehaltene Ergebnisse	225.294	192.439	116.700
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.868.177	1.794.266	1.675.995
Nicht beherrschende Anteile	0	0	12.622
Eigenkapital	1.868.177	1.794.266	1.688.617
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	49,3%	44,4%	36,1%
Rückstellungen	6.342	8.116	3.910
Verzinsliche Verbindlichkeiten	962.434	1.102.119	2.004.712
Sonstige Verbindlichkeiten	207.725	203.739	262.960
Passive latente Steuern	149.726	140.304	134.569
Langfristige Schulden	1.326.227	1.454.278	2.406.151
Ertragsteuerverbindlichkeiten	11.879	12.480	14.622
Rückstellungen	52.475	61.074	69.394
Verzinsliche Verbindlichkeiten	440.593	608.823	412.820
Sonstige Verbindlichkeiten	88.404	109.690	91.075
Kurzfristige Schulden	593.351	792.067	587.911
Summe Eigenkapital und Schulden	3.787.755	4.040.611	4.682.679

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013 angepasst
Cash-flow aus dem Ergebnis	58.950	65.136
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	- 3.042	736
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	55.908	65.872
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	- 219.051	- 35.496
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	- 168.392	- 71.616
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 331.535	- 41.240
Liquide Mittel 1.1.	613.420	193.228
Währungsdifferenzen	- 301	- 896
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 331.535	- 41.240
Liquide Mittel 30.6.	281.590	151.092

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
Stand am 1.1.2013 angepasst	638.714	1.030.410	116.700
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	34.685
Gesamtergebnis 2013	0	0	34.685
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 33.385	0
Stand am 30.6.2013 angepasst	638.714	997.025	151.385
Stand am 1.1.2014	638.714	1.000.536	192.439
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	32.855
Gesamtergebnis 2014	0	0	32.855
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 35.142	0
Wandlung von Anleihen	51.988	21.668	0
Stand am 30.6.2014	690.702	987.062	225.294

Bewertungs- ergebnis (Hedging)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
- 107.429	- 2.400	1.675.995	12.622	1.688.617
23.531	0	23.531	145	23.676
0	- 488	- 488	0	- 488
0	- 8	- 8	0	- 8
0	0	34.685	- 40	34.645
23.531	- 496	57.720	105	57.825
0	0	- 33.385	0	- 33.385
- 83.898	- 2.896	1.700.330	12.727	1.713.057
- 34.907	- 2.516	1.794.266	0	1.794.266
2.356	0	2.356	0	2.356
0	202	202	0	202
0	- 16	- 16	0	- 16
0	0	32.855	0	32.855
2.356	186	35.397	0	35.397
0	0	- 35.142	0	- 35.142
0	0	73.656	0	73.656
- 32.551	- 2.330	1.868.177	0	1.868.177

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
1. Halbjahr 2014							
Mieterlöse	21.481	72	21.553	26.595	5.979	32.574	58.880
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	258	0	258	155	0	155	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.783	0	4.783	4.891	618	5.509	20.275
Betriebskostenaufwand	- 5.140	0	- 5.140	- 6.870	- 1.015	- 7.885	- 22.942
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 1.907	0	- 1.907	- 3.054	- 156	- 3.210	- 2.875
Nettomietergebnis	19.475	72	19.547	21.717	5.426	27.143	53.338
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	779
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	0	0	0	- 4.516	- 4.516	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	- 2.912	- 2.912	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	- 107	- 8	- 115	650	10.586	11.236	- 100
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	0	4.665	4.665	446
Indirekte Aufwendungen	- 454	- 86	- 540	- 2.447	- 10.019	- 12.466	- 7.863
Sonstige betriebliche Erträge	177	0	177	421	2.286	2.707	4.211
EBITDA	19.091	- 22	19.069	20.341	5.516	25.857	50.811
Abschreibungen und Wertänderungen	- 414	0	- 414	- 73	- 150	- 223	- 1.361
Ergebnis aus Neubewertung	292	0	292	10.643	8.042	18.685	- 9.703
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	18.969	- 22	18.947	30.911	13.408	44.319	39.747
30.6.2014							
Immobilienvermögen ¹⁾	707.198	0	707.198	1.018.052	687.685	1.705.737	1.661.669
Sonstiges Vermögen	76.313	209	76.522	161.078	341.006	502.084	436.948
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.195	3.512	4.707	2.303
Segmentvermögen	783.511	209	783.720	1.180.325	1.032.203	2.212.528	2.100.920
Verzinsliche Verbindlichkeiten	373.161	4.188	377.349	627.204	383.377	1.010.581	1.307.772
Sonstige Verbindlichkeiten	1.265	0	1.265	80.604	60.402	141.006	261.939
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	56.925	0	56.925	81.195	48.566	129.761	74.665
Schulden	431.351	4.188	435.539	789.003	492.345	1.281.348	1.644.376
Eigenkapital	352.160	- 3.979	348.181	391.322	539.858	931.180	456.544
Investitionen ²⁾	3.929	0	3.929	1.097	57.782	58.879	619

¹⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 170 Tsd. € (31.12.2013: 8.608 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsoli- dierung	
1.372	60.252	8.381	0	8.381	122.760	0	- 49.012	73.748
0	0	0	0	0	413	0	- 413	0
249	20.524	2.596	0	2.596	33.412	0	- 16.441	16.971
- 408	- 23.350	- 3.092	0	- 3.092	- 39.467	0	18.928	- 20.539
- 727	- 3.602	- 341	0	- 341	- 9.060	0	4.175	- 4.885
486	53.824	7.544	0	7.544	108.058	0	- 42.763	65.295
0	779	0	0	0	779	0	- 23	756
- 126	- 126	0	- 15	- 15	- 4.657	0	2.650	- 2.007
0	0	0	0	0	- 2.912	0	1.057	- 1.855
669	569	0	0	0	11.690	0	- 1.329	10.361
0	446	0	0	0	5.111	1.839	791	7.741
- 638	- 8.501	- 667	- 253	- 920	- 22.427	- 6.126	8.504	- 20.049
577	4.788	6	5.188	5.194	12.866	0	- 1.775	11.091
968	51.779	6.883	4.920	11.803	108.508	- 4.287	- 32.888	71.333
- 7	- 1.368	- 1	0	- 1	- 2.006	- 265	264	- 2.007
3.412	- 6.291	- 959	0	- 959	11.727	0	- 11.164	563
0	0	0	0	0	0	0	10.635	10.635
4.373	44.120	5.923	4.920	10.843	118.229	- 4.552	- 33.153	80.524
82.331	1.744.000	242.499	8.900	251.399	4.408.334	0	- 1.773.530	2.634.804
68.583	505.531	14.671	3.481	18.152	1.102.289	782.930	- 737.579	1.147.640
6	2.309	0	0	0	7.016	49.344	- 51.049	5.311
150.920	2.251.840	257.170	12.381	269.551	5.517.639	832.274	- 2.562.158	3.787.755
100.941	1.408.713	169.244	25.779	195.023	2.991.666	443.417	- 2.032.056	1.403.027
5.498	267.437	8.044	57	8.101	417.809	78.673	- 141.536	354.946
6.036	80.701	10.555	5	10.560	277.947	1.363	- 117.705	161.605
112.475	1.756.851	187.843	25.841	213.684	3.687.422	523.453	- 2.291.297	1.919.578
38.445	494.989	69.327	- 13.460	55.867	1.830.217	308.821	- 270.861	1.868.177
3.642	4.261	774	0	774	67.843	239	- 24.906	43.176

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
1. Halbjahr 2013							
angepasst							
Mieterlöse	19.721	91	19.812	38.078	15.428	53.506	60.047
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	257	0	257	159	0	159	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.814	28	4.842	4.284	2.794	7.078	22.335
Betriebskostenaufwand	- 5.271	- 25	- 5.296	- 5.062	- 3.713	- 8.775	- 25.646
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 1.198	- 7	- 1.205	- 2.325	- 1.870	- 4.195	- 4.534
Nettomietergebnis	18.323	87	18.410	35.134	12.639	47.773	52.202
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	689
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 197	- 197	0	- 1.693	- 1.693	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	1.448	1.448	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	44	0	44	443	2.336	2.779	0
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	0	3.330	3.330	1.410
Indirekte Aufwendungen	- 573	- 105	- 678	- 2.940	- 10.613	- 13.553	- 7.904
Sonstige betriebliche Erträge	262	10	272	738	3.622	4.360	3.354
EBITDA	18.056	- 205	17.851	33.375	11.069	44.444	49.751
Abschreibungen und Wertänderungen	- 480	0	- 480	- 79	- 678	- 757	- 814
Ergebnis aus Neubewertung	- 117	- 15	- 132	- 1.408	- 4.491	- 5.899	- 6.465
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	17.459	- 220	17.239	31.888	5.900	37.788	42.472

31.12.2013

angepasst

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

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsolidierung	
1.340	61.387	7.762	0	7.762	142.467	0	- 46.367	96.100
0	0	0	0	0	416	0	- 416	0
328	22.663	2.298	0	2.298	36.881	0	- 17.558	19.323
- 494	- 26.140	- 2.862	0	- 2.862	- 43.073	0	20.578	- 22.495
- 399	- 4.933	- 680	0	- 680	- 11.013	0	4.596	- 6.417
775	52.977	6.518	0	6.518	125.678	0	- 39.167	86.511
0	689	0	0	0	689	0	0	689
- 195	- 195	0	- 43	- 43	- 2.128	0	646	- 1.482
0	0	0	0	0	1.448	0	- 135	1.313
0	0	0	0	0	2.823	0	522	3.345
0	1.410	0	0	0	4.740	1.800	- 1.047	5.493
- 1.139	- 9.043	- 852	- 495	- 1.347	- 24.621	- 4.498	9.885	- 19.234
288	3.642	185	432	617	8.891	228	- 8.288	831
- 271	49.480	5.851	- 106	5.745	117.520	- 2.470	- 37.584	77.466
0	- 814	- 2	- 1	- 3	- 2.054	- 164	503	- 1.715
- 1.063	- 7.528	- 1.103	0	- 1.103	- 14.662	0	3.618	- 11.044
0	0	0	0	0	0	0	8.440	8.440
- 1.334	41.138	4.746	- 107	4.639	100.804	- 2.634	- 25.023	73.147
120.263	1.852.424	242.500	8.900	251.400	4.443.153	0	- 1.735.648	2.707.505
204.033	401.179	13.355	3.479	16.834	1.341.207	442.814	- 455.215	1.328.806
75	1.029	0	0	0	5.223	44.199	- 45.122	4.300
324.371	2.254.632	255.855	12.379	268.234	5.789.583	487.013	- 2.235.985	4.040.611
235.716	1.561.583	187.518	25.137	212.655	3.058.546	533.041	- 1.880.645	1.710.942
8.633	119.559	8.274	72	8.346	290.349	45.728	46.542	382.619
2.073	108.428	9.886	0	9.886	307.649	48	- 154.913	152.784
246.422	1.789.570	205.678	25.209	230.887	3.656.544	578.817	- 1.989.016	2.246.345
77.949	465.062	50.177	- 12.830	37.347	2.133.039	- 91.804	- 246.969	1.794.266
4.968	265.487	2.181	11	2.192	398.668	483	- 30.500	368.651

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.6.2014 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2013 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2014 (jedoch ohne der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die KPMG Austria GmbH, 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 30.6.2014 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2014 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2014 anzuwenden:

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

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

Segmentberichterstattung

Die Darstellung des Segmentes Osteuropa wurde entsprechend der Unternehmensstrategie und der internen Berichterstattung in der Segmentberichterstattung auf zwei Segmente, Osteuropa Kernregionen und Osteuropa übrige Regionen, aufgeteilt. Das Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet die Länder Tschechien, Slowakei, Ungarn, Polen und Rumänien. Das Segment Osteuropa sonstige Regionen besteht aus den Ländern Bulgarien, Kroatien, Serbien sowie Ukraine. Weiters wurde die Darstellung der Segmentberichterstattung dahin gehend geändert, dass unabhängig von der Art der Einbeziehung der Gesellschaft in den Konzern in den Segmenten immer 100% aller Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen gezeigt werden. Anpassungen aufgrund des Einbezuges in die CA Immo Gruppe werden in der Spalte Konsolidierung ausgewiesen.

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

Allgemeine Auswirkungen der neuen IFRS-Standards auf den Konzernabschluss

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

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

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

Der Unterschied im Gesamtergebnis im 1. Halbjahr 2013 ist im Wesentlichen auf dem, im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesenen, Rückkauf eines aushaftenden Kredites einer Gesellschaft von der finanzierenden Bank unter dem Nominalwert zurückzuführen.

Tsd. €	1. Halbjahr 2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1. Halbjahr 2013 laut IFRS 10+11
Mieterlöse	137.678	- 41.578	96.100
Weiterverrechnete Betriebskosten	34.786	- 15.463	19.323
Betriebskostenaufwand	- 39.784	17.289	- 22.495
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 10.469	4.052	- 6.417
Nettomietergebnis	122.211	- 35.700	86.511
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	3.494	0	3.494
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	- 2.805	0	- 2.805
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	689	0	689
Sonstige den Immobilien in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	- 1.719	237	- 1.482
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	6.637	- 14	6.623
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	- 5.744	434	- 5.310
Ergebnis aus Immobilienhandel	893	420	1.313
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.327	18	3.345
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	2.476	3.017	5.493
Aufwendungen aus Development-Dienstleistungen	- 1.649	1.649	0
Indirekte Aufwendungen	- 18.514	- 720	- 19.234
Sonstige betriebliche Erträge	6.146	- 5.315	831
EBITDA	113.860	- 36.394	77.466
Abschreibungen langfristiges Vermögen	- 1.946	230	- 1.716
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	- 248	249	1
Abschreibungen und Wertänderungen	- 2.194	479	- 1.715
Neubewertungsgewinn	12.072	- 2.360	9.712
Neubewertungsverlust	- 26.035	5.279	- 20.756
Ergebnis aus Neubewertung	- 13.963	2.919	- 11.044
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	8.440	8.440
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	97.703	- 24.556	73.147
Finanzierungsaufwand	- 72.771	14.101	- 58.670
Sonstiges Finanzergebnis	3.000	- 3.000	0
Kursdifferenzen	396	57	453
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15.451	- 600	14.851
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	3.278	2.108	5.386
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	- 2.190	0	- 2.190
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.026	0	2.026
Finanzergebnis	- 50.810	12.666	- 38.144
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	46.893	- 11.890	35.003
Tatsächliche Ertragsteuer	- 3.917	1.522	- 2.395
Latente Steuern	- 1.750	3.787	2.037
Ertragsteuern	- 5.667	5.309	- 358
Ergebnis der Periode	41.226	- 6.581	34.645
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	4.997	- 5.037	- 40
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	36.229	- 1.544	34.685

Tsd. €	1. Halbjahr 2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1. Halbjahr 2013 laut IFRS 10+11
Ergebnis der Periode	41.226	- 6.581	34.645
Sonstiges Ergebnis:			
Bewertung Cash-flow Hedges	28.762	- 95	28.667
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	- 42	42	0
Währungsdifferenzen	- 634	146	- 488
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 5.006	15	- 4.991
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	23.080	108	23.188
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	- 12	0	- 12
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	4	0	4
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	- 8	0	- 8
Sonstiges Ergebnis der Periode	23.072	108	23.180
Gesamtergebnis der Periode	64.298	- 6.473	57.825
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	5.034	- 4.929	105
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	59.264	- 1.544	57.720

Auswirkungen der neuen IFRS-Standards in der Konzern-Bilanz

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Bisher eliminierte Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen werden in der Konzern-Bilanz gezeigt und bewertet. Dadurch ergibt sich eine geringere Bilanzsumme und gleichzeitig eine höhere Eigenkapitalquote.

Tsd. €	31.12.2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	31.12.2013 laut IFRS 10+11
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.108.487	- 968.923	2.139.564
Immobilienvermögen in Entwicklung	486.355	- 86.260	400.095
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	32.813	0	32.813
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.069	- 7.369	1.700
Immaterielle Vermögenswerte	35.056	- 15.002	20.054
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	219.224	219.224
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	106.088	- 67.344	38.744
Finanzielle Vermögenswerte	125.214	174.438	299.652
Aktive latente Steuern	5.079	- 779	4.300
Langfristiges Vermögen	3.908.161	- 752.015	3.156.146
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	79,6%	86,4%	78,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	118.190	- 3.723	114.467
Zum Handel bestimmte Immobilien	59.169	- 38.603	20.566
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	149.955	- 13.949	136.006
Liquide Mittel	675.413	- 61.987	613.426
Kurzfristiges Vermögen	1.002.727	- 118.262	884.465
Summe Vermögen	4.910.888	- 870.277	4.040.611
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	638.714	0	638.714
Kapitalrücklagen	1.015.007	- 14.471	1.000.536
Sonstige Rücklagen	- 37.422	- 1	- 37.423
Einbehaltene Ergebnisse	181.900	10.539	192.439
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.798.199	- 3.933	1.794.266
Nicht beherrschende Anteile	66.983	- 66.983	0
Eigenkapital	1.865.182	- 70.916	1.794.266
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	38,0%	8,1%	44,4%
Rückstellungen	8.370	- 254	8.116
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.555.032	- 452.913	1.102.119
Sonstige Verbindlichkeiten	194.343	9.396	203.739
Passive latente Steuern	216.418	- 76.114	140.304
Langfristige Schulden	1.974.163	- 519.885	1.454.278
Ertragsteuerverbindlichkeiten	14.131	- 1.651	12.480
Rückstellungen	73.457	- 12.383	61.074
Verzinsliche Verbindlichkeiten	872.045	- 263.222	608.823
Sonstige Verbindlichkeiten	111.910	- 2.220	109.690
Kurzfristige Schulden	1.071.543	- 279.476	792.067
Summe Eigenkapital und Schulden	4.910.888	- 870.277	4.040.611

Tsd. €	1.1.2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1.1.2013 laut IFRS 10+11
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	4.391.378	- 1.252.006	3.139.372
Immobilienvermögen in Entwicklung	726.988	- 191.655	535.333
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	36.253	0	36.253
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.972	- 7.806	2.166
Immaterielle Vermögenswerte	37.122	- 15.417	21.705
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	242.818	242.818
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	36.233	0	36.233
Finanzielle Vermögenswerte	93.587	119.707	213.294
Aktive latente Steuern	9.812	- 2.287	7.525
Langfristiges Vermögen	5.341.345	- 1.106.646	4.234.699
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	90,7%	91,8%	90,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	53.794	0	53.794
Zum Handel bestimmte Immobilien	52.693	- 30.435	22.258
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	182.866	- 4.166	178.700
Liquide Mittel	257.744	- 64.516	193.228
Kurzfristiges Vermögen	547.097	- 99.117	447.980
Summe Vermögen	5.888.442	- 1.205.763	4.682.679
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	638.714	0	638.714
Kapitalrücklagen	1.030.410	0	1.030.410
Sonstige Rücklagen	- 107.659	- 2.170	- 109.829
Einbehaltene Ergebnisse	131.393	- 14.693	116.700
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.692.858	- 16.863	1.675.995
Nicht beherrschende Anteile	122.884	- 110.262	12.622
Eigenkapital	1.815.742	- 127.125	1.688.617
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	30,8%	10,5%	36,1%
Rückstellungen	4.163	- 253	3.910
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.454.856	- 450.144	2.004.712
Sonstige Verbindlichkeiten	271.435	- 8.475	262.960
Passive latente Steuern	215.863	- 81.294	134.569
Langfristige Schulden	2.946.317	- 540.166	2.406.151
Ertragsteuerverbindlichkeiten	15.448	- 826	14.622
Rückstellungen	78.931	- 9.537	69.394
Verzinsliche Verbindlichkeiten	924.676	- 511.856	412.820
Sonstige Verbindlichkeiten	107.328	- 16.253	91.075
Kurzfristige Schulden	1.126.383	- 538.472	587.911
Summe Eigenkapital und Schulden	5.888.442	- 1.205.763	4.682.679

Auswirkungen der neuen IFRS-Standards in der Konzerngeldflussrechnung

Tsd. €	1. Halbjahr 2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1. Halbjahr 2013 laut IFRS 10+11
Cash-flow aus dem Ergebnis	97.563	- 32.427	65.136
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	- 3.940	4.676	736
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	93.623	- 27.751	65.872
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	- 60.963	25.467	- 35.496
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	- 62.567	- 9.049	- 71.616
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 29.907	- 11.333	- 41.240
Liquide Mittel 1.1.	257.744	- 64.516	193.228
Währungsdifferenzen	- 2.469	1.573	- 896
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 29.907	- 11.333	- 41.240
Liquide Mittel 30.6.2013	225.368	- 74.276	151.092

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

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

	30.6.2014	31.12.2013 angepasst
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	356.483	184.577
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	21.893	21.394
übrige Beteiligungen	56.774	56.728
übrige finanzielle Vermögenswerte	21.582	36.952
Finanzielle Vermögenswerte	456.732	299.652

Zum 30.6.2014 werden 3 Immobilien in Entwicklung in Deutschland und 2 Bestandsobjekte in Österreich unter dem Posten zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen mit einem Gesamtwert von 25.560 Tsd. € ausgewiesen. Zum 30.6.2014 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.6.2014 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 281.590 Tsd. €, die in Höhe von 12.297 Tsd. € (31.12.2013: 7.763 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Darüber hinaus werden unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

Tsd. €	30.6.2014	31.12.2013 angepasst
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	15.511	14.470
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	7.476	13.736
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	22.987	28.206

Die verzinslichen Verbindlichkeiten betreffen zum 30.6.2014 99,7% EUR-Kredite und Anleihen, und 0,3% CZK-Kredite. Davon sind 34,6% fix verzinst, 26,7% über Swaps fix verzinst, 4,0% über Caps abgesichert und 34,6% (mit einem Nominale von 659.423 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 476.620 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht. Zum 30.6.2014 gibt es in der CA Immo Gruppe keine nachrangige Verbindlichkeiten mehr

Gewinn- und Verlustrechnung

Die CA Immo Gruppe hat in 2014 Kredite zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaftendem Kreditbetrag in Höhe von 2.408 Tsd. € (1. Halbjahr 2013: 0 Tsd. €) wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis als eigener Posten dargestellt. In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden 5,2 Mio. € in Zusammenhang mit der Beendigung des Rechtsstreits Maslov sowie 3,5 Mio. € aus Garantien und Kaufpreisminderungen ausgewiesen.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013 angepasst
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	- 7.619	14.929
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 4.108	0
Ineffektivität von Zinsswaps	- 20	- 78
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 37	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 11.784	14.851

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Die Reklassifizierungen in der aktuellen Berichtsperiode sind auf die Umfinanzierung von variabel auf fix verzinsten Krediten und die dadurch nicht mehr gegebenen Sicherungsbeziehung zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013 angepasst
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 7.078	- 3.569
Ertragsteuer (Vorjahre)	7.747	1.174
Tatsächliche Ertragsteuer	669	- 2.395
Veränderung der latenten Steuern	- 9.281	2.041
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften und IAS 19 im Eigenkapital	1.167	- 4
Ertragsteuern	- 7.445	- 358
Steuerquote (gesamt)	18,5%	1,0%

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

Ergebnis je Aktie

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

		1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	88.249.381	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	32.855	34.685
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,37	0,39

Als Folge der Auszahlung der Bardividende an die Aktionäre der CA Immo wurde der Wandlungspreis der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 gemäß den Emissionsbedingungen per 12.5.2014 von bisher 10,6620 € auf 10,3521 € angepasst. Im 1. Halbjahr 2013 entsprach das verwässerte Ergebnis dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich aufgrund der potentiellen Stammaktien kein Verwässerungseffekt ergab.

		1. Halbjahr 2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	88.249.381
Verwässerungseffekt:		
Wandelschuldverschreibung	Stück	3.907.419
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	92.156.800
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	32.855
Verwässerungseffekt:		
Verzinsung für zum 30.6.2014 bestehende Wandelschuldverschreibungen	Tsd. €	834
abzüglich Steuern	Tsd. €	- 209
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	33.480
verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,36

DIVIDENDE

Im Jahr 2014 wurde eine Dividende von 0,40 € (2013: 0,38 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 35.142 Tsd. € (2013: 33.385 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

FINANZINSTRUMENTE

Finanzielle Vermögenswerte				
Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.06.2014	30.06.2014	31.12.2013 angepasst	31.12.2013 angepasst
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	15.511	15.511	14.470	14.470
Derivative Finanzinstrumente	406	406	2.108	2.108
Originäre Finanzinstrumente	440.815	440.815	283.074	283.074
Finanzielle Vermögenswerte	456.732	456.732	299.652	299.652
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	7.476	7.476	13.736	13.736
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	110.068	110.068	122.270	122.270
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	117.544	117.544	136.006	136.006
Liquide Mittel	281.590	281.590	613.426	613.426
	855.866	855.866	1.049.084	1.049.084

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

Finanzielle Verbindlichkeiten				
Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.06.2014	30.06.2014	31.12.2013 angepasst	31.12.2013 angepasst
Wandelschuldverschreibung	40.690	48.803	115.189	139.740
Übrigen Anleihen	348.222	348.350	338.379	347.426
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.014.115	1.015.771	1.257.374	1.258.257
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.403.027	1.412.925	1.710.942	1.745.423
Derivative Finanzinstrumente	112.361	112.361	105.161	105.161
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	183.765	183.765	208.267	208.267
Sonstige Verbindlichkeiten	296.126	296.126	313.427	313.427
	1.699.153	1.709.051	2.024.369	2.058.851

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2014			31.12.2013 angepasst
			Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert
Zinsswaps	828.055	- 112.361	- 112.361	861.764	- 105.161	- 105.161
Swaption	100.000	334	334	100.000	2.109	2.109
Zinsscaps	21.585	73	73	36.800	0	0
Summe	949.640	- 111.954	- 111.954	998.564	- 103.052	- 103.052
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	351.435	- 55.778	- 55.778	434.540	- 48.201	- 48.201
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	598.205	- 56.176	- 56.176	564.024	- 54.851	- 54.851

Zinsswaps

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

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2014			31.12.2013 angepasst
			Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	343.140	- 55.189	- 55.189	422.953	- 46.595	- 46.595
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	8.295	- 589	- 589	11.587	- 1.606	- 1.606
- Fair Value Derivate (HFT)	476.620	- 56.583	- 56.583	427.224	- 56.960	- 56.960
Zinsswaps	828.055	- 112.361	- 112.361	861.764	- 105.161	- 105.161

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2014 in Tsd. €
EUR	72.722	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	- 15.394
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	278.714	05/2006	12/2022	1.295%– 4.789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 40.384
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	476.620	07/2007	12/2023	2.279%– 4.820%	6M-Euribor	- 56.583
Summe = variabel in fix	828.055					- 112.361

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013 angepasst	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 angepasst in Tsd. €
EUR	68.330	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	- 15.321
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	366.210	03/2006 – 12/2011	11/2013 – 12/2022	1,30% – 4,79%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 32.880
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	427.224	07/2007 – 12/2008	12/2015 – 12/2022	4,01% – 4,82%	3M-Euribor	- 56.960
Summe = variabel in fix	861.764					- 105.161

Swaption

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2014 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	06/2013	06/2016	2,50%	6M-Euribor	334
Summe	100.000					334

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

Zinscaps/

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2014 in Tsd. €
Caps EUR	21.585	03/2014	03/2019	2,000%	3M-Euribor	73
Summe	21.585					73

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

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Stand 1.1.	-34.907	-108.306
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	-1.249	28.589
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	20	78
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	4.108	0
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	-523	-4.991
Stand 30.6.	-32.551	-84.630
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	-32.551	-83.898
davon nicht beherrschende Anteile	0	-732

Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährung-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	30.6.2014	31.12.2013 angepasst
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	962.434	1.102.119
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	440.593	608.823
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-281.590	-613.426
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	-11.487	-17.706
Nettoverschuldung	1.109.950	1.079.810
Eigenkapital	1.868.177	1.794.266
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	59,4%	60,2%

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

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

Gemeinschaftsunternehmen		
Tsd. €	30.6.2014	31.12.2013 angepasst
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	235.540	219.224
Ausleihungen	356.483	184.577
Forderungen	14.278	8.835
Verbindlichkeiten	41.791	36.168
	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013 angepasst
Erträge aus Gemeinschaftsunternehmen	13.357	9.944
Aufwendungen aus Gemeinschaftsunternehmen	- 2.721	- 1.504
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	10.635	8.440
Sonstige Erlöse	3.584	2.322
Sonstige Aufwendungen	- 1.241	- 682
Zinserträge	12.059	2.798
Zinsaufwendungen	- 37	- 768

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

Assoziierte Unternehmen		
Tsd. €	30.6.2014	31.12.2013 angepasst
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	35.416	38.744
Ausleihungen	21.893	21.394
	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013 angepasst
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0	2.026
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 2.258	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	- 2.258	2.026
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	492	923

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. Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist auch eine Abwertung in Höhe von 4.139 Tsd. € ausgewiesen.

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 16,8 % (Stichtag: 30.6.2014) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank, im Detail mit folgenden Anteilen:

– Konzern-Bilanz:		
Tsd. €	30.6.2014	31.12.2013
		angepasst
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	33,7%	17,7%
Offene Forderungen	147.648	332.690
Offene Verbindlichkeiten	– 468.244	– 505.240
Beizulegender Zeitwert der Zinsswapgeschäfte	– 69.439	– 63.371
Beizulegender Zeitwert der Swaptiongeschäfte	164	979
– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:		
Tsd. €	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
		angepasst
Finanzierungsaufwand	– 16.500	– 24.174
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften inkl. Reklassifizierung	– 8.947	5.947
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	143	171
Spesen des Geldverkehrs	– 173	– 173
– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):		
Tsd. €	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
		angepasst
Bewertungsergebnis der Periode (Hedging)	2.098	21.273
– Konzern-Geldflussrechnung:		
Tsd. €	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
		angepasst
Tilgungen von Bankkrediten	– 37.418	– 11.170
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgeschäften	– 36	– 626
Gezahlte Zinsen	– 12.997	– 24.041
Erhaltene Zinsen	138	170

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

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2014 Haftungsverhältnisse in Höhe von 65 Tsd. € (31.12.2013: 65 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 99 Tsd. € (31.12.2013: 572 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 5.900 Tsd. € (31.12.2013: 8.666 Tsd. € für drei Gemeinschaftsunternehmen). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 17.800 Tsd. € abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen Gemeinschaftsunternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 6.066 Tsd. € (31.12.2013: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Projektes „Airport City St. Petersburg“ eine Back-to-Back Garantie im Ausmaß von höchstens 6.237 Tsd. € (31.12.2013: 6.237 Tsd. €) zu Gunsten des Joint Venture Partners zu übernehmen.

Die Klage des Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ aus 2011 wurde im 1. Halbjahr 2014 beendet. Das Schiedsgericht hat die Klage zu Gunsten der CA Immo Gruppe entschieden. Die bilanzielle Vorsorge wurde per 30.6.2014 ausgebucht und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 1.130 Tsd. € (31.12.2013: 1.588 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 46.140 Tsd. € (31.12.2013: 48.846 Tsd. €) und keine in Osteuropa (31.12.2013: 884 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2014 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 37.418 Tsd. € (31.12.2013: 47.807 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 30.6.2014 9.089 Tsd. € (31.12.2013: 14.634 Tsd. €).

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

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

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2014 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 30.6.2014 betraf dies zwei Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 62.179 Tsd. € (31.12.2013: drei Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 60.838 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

Im Zusammenhang mit Verkäufen werden marktübliche Garantie der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer abgegeben, für die in ausreichendem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die Anteile an einem Gemeinschaftsunternehmen wurden im Rahmen der Finanzierung zur Besicherung an den Joint Venture Partner verpfändet.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

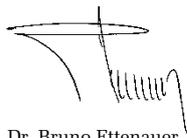
Die Gesamtzahl der Stimmrechte erhöhte sich nach dem Bilanzstichtag um weitere 2.023.735 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien, sodass sich das Grundkapital nach dem Bilanzstichtag nochmals um 14.712.553,45 € auf 705.414.991,96 € – aufgeteilt in vier Namensaktien sowie 97.030.944 Stück Inhaberaktien – erhöhte.

Im Juli 2014 wurde ein Vertrag zur Veräußerung der Anteil an dem assoziierten Unternehmen UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien, geschlossen, an der die CA Immo Gruppe zu 25 % beteiligt ist. Der Buchwert der Beteiligung beträgt zum 30.6.2014 35,4 Mio. € (31.12.2013: 38,7 Mio. €). Das Closing wird im 4. Quartal 2014 erwartet.

Am 21. August wurden die Anteile am Münchner Büroprojekt Kontorhaus von 50 % auf insgesamt 93 % aufgestockt. Das Closing der Transaktion ist noch für das dritte Quartal 2014 geplant.

Wien, 26.8.2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



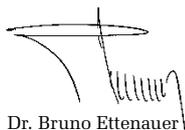
Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

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

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

Wien, 26.8.2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT DES VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2014 bis 30. Juni 2014 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2014, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2014 bis 30. Juni 2014 sowie den verkürzten Konzernanhang, der die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

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

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

Umfang der prüferischen Durchsicht

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

Zusammenfassende Beurteilung

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

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

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

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

Wien, am 26. August 2014

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Helmut Kerschbaumer
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar
Wirtschaftsprüfer

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Zwischenberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden. Dieser Zwischenbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

IMPRESSUM

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

