



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 30. JUNI 2019

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018
Mieterlöse	Mio. €	111,4	93,8
Nettomietergebnis	Mio. €	96,1	86,8
EBITDA	Mio. €	82,7	79,3
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	195,8	149,8
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	140,0	123,3
Konzernergebnis	Mio. €	103,3	89,6
Operativer Cash-flow	Mio. €	44,3	61,6
Investitionen	Mio. €	125,4	189,4
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	64,5	63,2
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	61,3	63,4

BILANZKENNZAHLEN

		30.6.2019	31.12.2018
Gesamtvermögen	Mio. €	5.555,1	5.355,5
Eigenkapital	Mio. €	2.670,3	2.639,7
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.058,0	1.943,4
Nettoverschuldung	Mio. €	1.737,1	1.566,9
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	3.168,2	3.097,8
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.819,3	2.798,7
Gearing	%	65,1	59,4
Eigenkapitalquote	%	48,1	49,3
LTV (Brutto)	%	43,7	43,5
LTV (Netto)	%	36,9	35,0

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.6.2019	31.12.2018
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ²⁾	m ²	1.571.487	1.586.183
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	4.711,5	4.470,6
Bruttorendite Bestandsimmobilien ³⁾	%	5,7	5,8
Wirtschaftl. Vermietungsgrad ³⁾	%	95,3	94,4

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018
Mieterlöse/Aktie	€	1,20	1,01
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,48	0,66
Ergebnis/Aktie	€	1,11	0,96
Ergebnis/Aktie (verwässert)	€	1,11	0,96
FFO I / Aktie	€	0,69	0,68
FFO II / Aktie	€	0,66	0,68
		30.6.2019	31.12.2018
NAV/Aktie	€	28,70	28,37
EPRA NAV/Aktie	€	34,06	33,30
EPRA NNNAV/Aktie	€	30,31	30,08
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie	%	12,53	-2,66
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende / pro Aktie	€	0,90	0,80
Dividendenrendite ⁴⁾	%	3,26	3,10

AKTIEN

		30.6.2019	31.12.2018
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.755.417
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.052.919
Ø Kurs/Aktie	€	31,49	28,33
Ultimokurs	€	32,30	27,62
Höchstkurs	€	34,25	32,94
Tiefstkurs	€	27,36	21,40

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

²⁾ Inkl. Superadifkate und vermietbare Freiflächen ³⁾ Exkl. der kürzlich fertiggestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhidea Towers (Bukarest) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden ⁴⁾ Ultimokurs zum Vorjahr

VORWORT DES VORSTANDES



Andreas Quint (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)



Keegan Viscius (CIO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo schließt mit sehr guten operativen Ergebnissen im 1. Halbjahr nahtlos an den Erfolgskurs des Wachstumsjahres 2018 an. Mit einem Anstieg der Mieterlöse um 19% profitiert CA Immo u. a. von der intensiven Development- und Akquisitionstätigkeit des Vorjahres. Die erfolgreiche Entwicklungstätigkeit in Deutschland wird – stark unterstützt vom weiterhin dynamischen Marktumfeld – 2019 weiter fortgeführt. Der dadurch kontinuierlich wachsende, effizient bewirtschaftete Portfoliobestand (Vermietungsquote: 95,3%) bildet das stabile Rückgrat der Unternehmensperformance auf Basis nachhaltiger, kalkulierbarer Mieterträge.

Ergebnisse des 1. Halbjahres 2019

FFO I, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, konnte in den ersten sechs Monaten 2019 im Vergleich zum Vorjahreswert um 2,1% auf 64,5 Mio. € gesteigert werden (2018: 63,2 Mio. €). Der FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,69 € – eine Steigerung von 2,1% zum Vorjahreswert (2018: 0,68 € je Aktie).

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2019 einen deutlichen Zuwachs der **Mieterlöse** um 18,9% auf 111,4 Mio. € (2018: 93,8 Mio. €). Bereinigt um IFRS 16-Effekte in Höhe von 8,4 Mio. € beliefen sich die Mieterlöse auf 103,1 Mio. €, eine Steigerung von 9,9% im Jahresvergleich. Diese positive Entwicklung steht in Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum des Jahres 2018. Neben den Projektfertigstellungen KPMG-Gebäude (Berlin), InterCity Hotel Frankfurt Hauptbahnhof und Orhideea

Towers (Bukarest) leisteten die angekauften Bürogebäude Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen deutlich positiven Beitrag im Jahresvergleich.

Das **Nettomietergebnis** belief sich nach den ersten beiden Quartalen auf 96,1 Mio. € (2018: 86,8 Mio. €), ein Zuwachs von 10,7% im Jahresvergleich. Bereinigt um IFRS 16-Effekte stand das Nettomietergebnis bei 95,3 Mio. € (+9,8% im Jahresvergleich). Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten (ebenfalls bereinigt um IFRS 16-Effekte), gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 92,5% auf dem Niveau des Vorjahreswerts (92,6%).

Das **Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 4,3% auf 82,7 Mio. € (2018: 79,3 Mio. €). Das **Neubewertungsergebnis** stand bei 114,8 Mio. € zum Stichtag und lag damit über dem Referenzwert des Vorjahres (2018: 48,7 Mio. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn stellten Wertanpassungen bedingt durch den Baufortschritt der Entwicklungsprojekte Cube und MY.B in Berlin, ein Grundstück in Frankfurt sowie die Portfolien in Tschechien und Ungarn auf Basis von positiven Marktentwicklungen bei. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** lag mit 195,8 Mio. € um 30,7% über dem Vorjahresergebnis (2018: 149,8 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** summierte sich in den ersten sechs Monaten auf –55,9 Mio. € (2018: –26,5 Mio. €) und beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit

der Wandelanleihe (–15,7 Mio. €) sowie mit Zinsabsicherungen und belief sich auf –40,1 Mio. € (2018: –16,8 Mio. €).

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** summierte sich auf 140,0 Mio. € und lag damit insbesondere durch das bessere Neubewertungsergebnis mit 13,5% über dem Vorjahreswert in Höhe von 123,3 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –36,7 Mio. € (2018: –33,7 Mio. €). Das **Periodenergebnis** lag mit 103,3 Mio. € um 15,3% über dem Vorjahreswert (2018: 89,6 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf € 1,11 (2018: € 0,96 je Aktie).

Der **EPRA NAV** (unverwässert) lag zum Stichtag bei 34,06 € je Aktie (31.12.2018: 33,30 € je Aktie). Bereinigt um die Dividendenzahlung in Höhe von 0,90 € je Aktie im Mai 2019 stieg der NAV je Aktie um 5,0% seit Jahresbeginn.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste **Bilanz**, welche eine solide Basis für das dynamische Unternehmenswachstum darstellt. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 48,1%, das Loan-to-value Verhältnis (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) lag bei 36,9%.

Starke Marktperformance

Die **CA Immo Aktie** konnte im 1. Halbjahr 2019 ihren positiven Trend fortsetzen. Seit Jahresbeginn legte der Aktienkurs um 17% zu und schloss per Ultimo mit 32,30 €. Im Vergleich dazu verzeichneten der ATX und der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) ein Plus von rund 8% bzw. 6%.

Neuer Finanzvorstand seit 1. Juni 2019

Dr. Andreas Schillhofer (47), der am 8. März 2019 vom Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG zum Vorstandsmitglied und neuen CFO der Gesellschaft bestellt

wurde, hat am 1. Juni seine Position angetreten. In dieser Funktion verantwortet er die Bereiche Rechnungswesen & Steuern, Controlling & Risikomanagement, Finanzierung, Kapitalmarkt & Investor Relations sowie Immobilienbewertung.

Erfolgreiche Projekt-Vorvermietungen

Die starke Nachfrage nach von CA Immo entwickelten (Büro-)Projekten ist ungebrochen. Die drei Berliner Büroprojekte, deren Fertigstellung im 2. Halbjahr 2019 geplant ist, sind per Ende Juni zu 93% (MY.B) und 100% (Bürogebäude am Kunstcampus und Cube in Berlin) vorvermietet. Zwei der drei Objekte (MY.B und Bürogebäude am Kunstcampus) übernimmt CA Immo nach Fertigstellung in den eigenen Bestand.

Mit dem für 2019 geplanten **Baustart eines weiteren Class-A Bürohochhauses** am Berliner Hauptbahnhof führt CA Immo ihre Strategie, das Bestandsportfolio profitabel durch eigene Projektentwicklungen zu erweitern, fort. Das 84 m hohe Gebäude ist bereits vor Baustart zu 100% an KPMG vorvermietet. Zum Bilanzstichtag hat CA Immo ein Volumen von rd. 151.500 m² vermietbarer Fläche im Bau (entspricht einem Investitionsvolumen von knapp 820 Mio. €), davon sind rd. 129.000 m² (rd. 680 Mio. €) für den eigenen Bestand, der Rest zum Verkauf. Mit einer Projekt-Pipeline von zusätzlichen rd. 600.000 m² Nutzfläche auf Basis ihrer aktuellen Grundstücksreserven (Entwicklungshorizont bis 2028) ist CA Immo ein führender Bestandhalter und Entwickler von hochwertigen Bürogebäuden in deutschen Top-Standorten.

Ausblick

Wir bestätigen die Jahreszielsetzung, das nachhaltige Ergebnis (FFO I) auf über 125 Mio. € zu steigern (gegenüber dem Vorjahreswert von 118,5 Mio. €).

Wien, 21. August 2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstands)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie entwickelte sich im 1. Halbjahr durchwegs positiv. Der Aktienkurs legte seit Jahresbeginn um 17% zu und schloss per Ultimo mit 32,30 €. Im Vergleich dazu verzeichneten der ATX und der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) ein Plus von rund 8% bzw. 6%. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo-Aktie am 22. Mai 2019 mit 34,25 €. Das Jahrestief lag am Jahresbeginn bei 27,36 €. Die CA Immo-Aktie notiert derzeit mit einem Aufschlag von rund 13% zum NAV (innerem Wert).

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. Juni 2019 auf rund 3,2 Mrd. € (31.12.2018: 2,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz verlief mit einem Minus von 24% seit Ende 2018 rückläufig; er lag bei 175,5 Tsd. Stück Aktien versus 231,6 Tsd. Stück per 31. Dezember 2018. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie sank seit Jahresende 2018 ebenfalls um rund 15% und lag bei 5,5 Mio. € (31.12.2018: 6,5 Mio. €).

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (29.6.2018 BIS 28.6.2019)

CA Immo-Aktie	13,17%
ATX	-8,55%
IATX	10,06%
EPRA (ex UK)	-2,06%

Quelle: Wiener Börse

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von acht Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele liegen in einer Bandbreite von 32,50 € und 39,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 37,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. Juni 2019 errechnet sich daraus ein Kurspotenzial von rund 15%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Baader-Helvetia Bank	3.7.2019	34,00 €	Hold
Deutsche Bank	22.5.2019	39,00 €	Buy
Erste Group	2.7.2019	38,00 €	Buy
HSBC	22.3.2019	39,00 €	Buy
Kepler Cheuvreux	15.5.2019	38,00 €	Buy
Raiffeisen Centrobank	11.3.2019	32,50 €	Hold
SRC Research	22.5.2019	36,00 €	Hold
Wood & Company	12.6.2019	34,30 €	Hold
Average		36,35 €	
Median		37,00 €	

ANLEIHEN

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

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 6.8.2019)

CA Immo ATX IATX EPRA (exkl. UK)



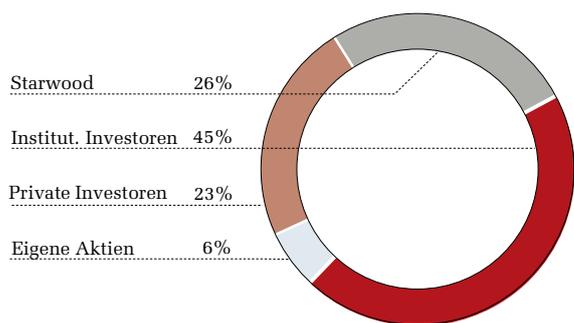
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 26% (25.843.652 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zu den weiteren größeren Aktionären zählen die S IMMO Gruppe (rund 6%), AXA S.A. (rund 5%) und BlackRock Inc. (rund 4%). Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt.

Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



ERGEBNISSE DER HAUPTVERSAMMLUNG

Die 32. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 9. Mai 2019 statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 67% des stimmberechtigten Grundkapitals. Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten (Gewinnverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Aufsichtsratsvergütung sowie

Wahl von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. zum Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019) standen auch die Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien sowie Wahlen in den Aufsichtsrat auf der Agenda. Alle Beschlussanträge der Gesellschaft fanden die gesetzlich notwendige Mehrheit. Dr. Monika Wildner sowie Jeffrey G. Dishner wurden bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023

beschließt, in den Aufsichtsrat von CA Immo gewählt. Der Wahlvorschlag der Aktionärsgruppe Petrus Advisers *et al*, Dr. Martin Hagleitner in den Aufsichtsrat zu wählen, fand keine Zustimmung.

Wesentliche Informationen zu Hauptversammlungen sind unter <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/hauptversammlung/> abrufbar.

AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2019	31.12.2018
NAV/Aktie	€	28,70	28,37
EPRA NAV/Aktie	€	34,06	33,30
EPRA NNNAV/Aktie	€	30,31	30,08
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie	%	12,53	-2,66
Kurs (Stichtag)/EPRA NAV pro Aktie	%	-5,16	-17,06
Kurs (Stichtag)/EPRA NNNAV pro Aktie	%	6,58	-8,19
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.755.417
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.052.919
Ø Kurs/Aktie	€	31,49	28,33
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.191,51	2.729,09
Höchstkurs	€	34,25	32,94
Tiefstkurs	€	27,36	21,40
Ultimokurs	€	32,30	27,62
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,90	0,80
Dividendenrendite ¹⁾	%	3,26	3,10

¹⁾ Ultimokurs zum Vorjahr

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES, WBI
Spezialist:	Tower Research Capital Europe BV
Market Maker:	Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Susquehanna International Securities 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
Head of Capital Markets
Co-Head of Corporate Development
T: +43 1 532 59 07-504
F: +43 1 532 59 07-550
Christoph.Thurnberger@caimmo.com

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

FINANZKALENDER 2019

27. MÄRZ / 28. MÄRZ

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2018 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

21. MAI

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL 2019

29. APRIL

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE
32. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

21. AUGUST / 22. AUGUST

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2019 /
PRESSEKONFERENZ HALBJAHRESERGEBNIS

9. MAI

32. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

20. NOVEMBER

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2019

13. MAI / 14. MAI / 15. MAI

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

25. MÄRZ / 26. MÄRZ (2020)

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2019 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** weist zum Stichtag 30.6.2019 einen Portfoliowert von 4,7 Mrd. € (31.12.2018: 4,5 Mrd. €) auf. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (82% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (17% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. HALBJAHR 2019

Verkäufe

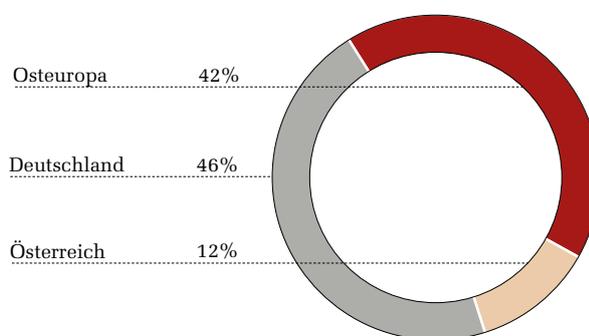
In den ersten sechs Monaten wurden konzernweit in Summe Verkaufserlöse¹⁾ in Höhe von 47,8 Mio. € erzielt.

Projektfertigstellungen

Mitte Juni hat CA Immo den ersten Teil (rund 6.400 m² BGF, Bauteil 1) des **Bürogebäudes am Kunstcampus** in der Berliner Europacity fertiggestellt und an den Mieter, die Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände (ABDA) übergeben. Die restlichen Flächen (Bauteil 2) wurden ebenfalls bereits vermietet und werden im Herbst von dem Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen KPMG bezogen. Nach einer zweijährigen Mietzeit

wird die ABDA ihren Gebäudeteil in den eigenen Bestand übernehmen; die restlichen Flächen des Gebäudes verbleiben im Eigentum der CA Immo. Das Gebäude verfügt über insgesamt 9.800 m² Bruttogrundfläche (BGF), das Gesamtinvestment von CA Immo beläuft sich auf rund 47 Mio. €.

PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH SEGMENTEN (Basis: 4,7 Mrd. €)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2019

in Mio. €	Bestandsimmobilien ²⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	555,7	0,0	0,0	555,7	12
Deutschland	1.343,6	793,1	51,5	2.188,2	46
Tschechien	361,2	10,6	0,0	371,8	8
Ungarn	507,2	1,1	0,0	508,3	11
Polen	511,2	0,0	0,0	511,2	11
Rumänien	395,9	0,0	0,0	395,9	8
Sonstige	180,4	0,0	0,0	180,4	4
Summe	3.855,2	804,8	51,5	4.711,5	100
Anteil am Gesamtportfolio	82%	17%	1%		

²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien ³⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

¹⁾ Inkl. Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert

BESTANDSIMMOBILIEN

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.6.2019 einen Bilanzwert von rund 3,9 Mrd. € (31.12.2018: 3,8 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,4 Mio. m². Rund 50% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 35% auf Deutschland und zu 15% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten 2019 **Mieterlöse** in Höhe von 111,4 Mio. € (30.6.2018: 93,8 Mio. €); das Portfolio rentiert nahezu unverändert zum 31.12.2018 mit 5,7%¹⁾ und ist per 30.6.2019 zu 95,3%¹⁾ vermietet (31.12.2018: 94,4%²⁾).

In Summe wurden im ersten Halbjahr 2019 rd. 83.400 m² vermietbare Nutzfläche neu vermietet oder verlängert. Davon waren 93% Büroflächen. Rund 18% der gesamten **Vermietungsleistung** entfielen auf die Vorvermietung von Projektentwicklungen (siehe Kapitel „Immobilienvermögen in Entwicklung“). 32% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 50% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.6.2019 verfügte CA Immo in Deutschland über

Bestandsobjekte³⁾ im Wert von 1.333,5 Mio. € (31.12.2018: 1.311,3 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 99,2% (31.12.2018: 99,0%). 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 33,2 Mio. € lukriert (30.6.2018: 28,2 Mio. €).

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.6.2019 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte³⁾ im Wert von 552,0 Mio. € (31.12.2018: 560,2 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 89,6%⁴⁾ (31.12.2018: 89,7%⁴⁾). Diese vergleichsweise niedrige Auslastung ist v. a. bedingt durch den Auszug eines ehemaligen Ankermieters aus einem Bestandsgebäude am Areal Lände 3, der in den kommenden Monaten kontinuierlich durch den Zuzug neuer Mieter kompensiert werden wird; entsprechende Mietverträge wurden bereits unterzeichnet. Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 14,6 Mio. € (30.6.2018: 13,9 Mio. €).

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.6.2019⁵⁾

	Portfoliowert in Mio. €	Vermietbare Fläche ⁶⁾ in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	504,6	308.840	89,6	26,5	5,3
Deutschland	1.333,5	336.867	99,2	60,3	4,5
Tschechien	361,2	131.659	95,3	21,0	5,8
Ungarn	507,2	218.628	93,6	34,9	6,9
Polen	511,2	137.154	96,6	31,4	6,2
Rumänien	317,9	128.201	93,5	23,7	7,4
Sonstige	180,4	97.680	95,1	15,1	8,4
Gesamt	3.716	1.359.030	95,3	213,0	5,7

⁵⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. der 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁶⁾ Inkl. Superadifkate in Österreich (rd. 106.000 m²)

¹⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

²⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Visionary (Prag), Orhideea Towers (Bukarest) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

³⁾ Exkl. selbst genutzter sowie zum Handel oder Verkauf bestimmter Bestandsimmobilien

⁴⁾ Exkl. des 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes ViE (Wien), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

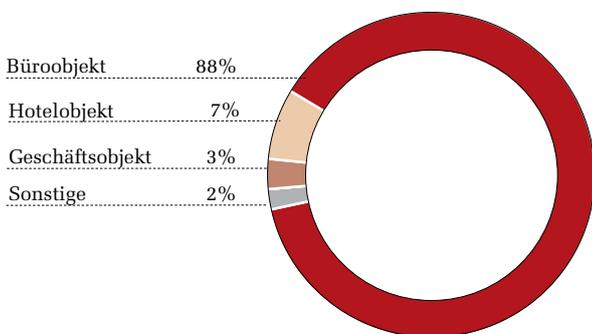
Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios¹⁾ liegt zum 30.6.2019 bei rd. 1.955,9 Mio. € (31.12.2018: 1.883,7 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 750 Tsd. m² erzielte in den ersten sechs Monaten 2019 Mieterlöse in Höhe von 63,7 Mio. € (30.6.2018: 51,7 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 94,8%²⁾ (31.12.2018: 93,4%³⁾).

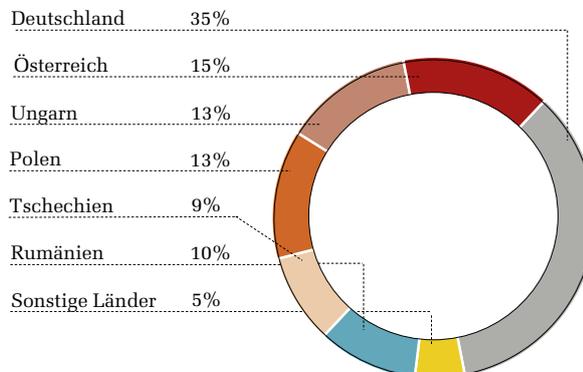


Das von CA Immo entwickelte Bukarester Bürogebäude Orhideea wurde Ende 2018 fertig gestellt und in den Bestand übernommen.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 3,9 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (Basis: 3,9 Mrd. €)



¹⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien

²⁾ Exkl. des Ende 2018 in den Bestand übernommenen Bürogebäudes Orhideea Towers (Bukarest), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

³⁾ Exkl. der Ende 2018 in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers, Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag), die sich zum 31.12.2018 noch in der Stabilisierungsphase befanden

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

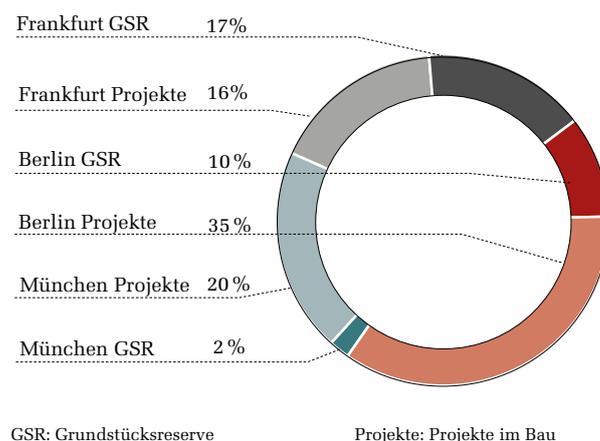
Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 804,8 Mio. € (31.12.2018: 651,6 Mio. €) entfallen zum Stichtag 99% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 1% auf Osteuropa. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 793,1 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (562,0 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 231,1 Mio. €.

Projekt-Vorvermietungen

Im 1. Halbjahr konnte CA Immo in Summe knapp 15.000 m² Fläche in deutschen Projektentwicklungen vorvermieten. U. a. schloss CA Immo im Mai mit dem global operierenden Coworking-Anbieter Spaces einen Mietvertrag über 6.880 m² Bürofläche auf fünf Etagen für das im Bau befindliche Frankfurter **Büro- und Hotelhochhaus ONE** ab. Im April hat CA Immo in Berlin für das sich noch im Bau befindliche **Bürogebäude MY.B** zwei langfristige Mietverträge über rd. 3.400 m² Mietfläche abge-

schlossen. Zum Stichtag ist das Bürogebäude, dessen Fertigstellung im 4. Quartal 2019 geplant ist, bereits zu rd. 93% vermietet.

DEUTSCHLAND: IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG
Basis: 793 Mio. €



PROJEKTE IN UMSETZUNG

Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ¹⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Bauphase
Projekte (eigener Bestand)									
MY.O	101,3	42,0	26.986	6,6	München	Büro	100	82	Q2 2017–Q2 2020
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT2)	14,5	5,3	2.728	6,0	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016–Q4 2019
Europacity, MY.B	68,5	28,8	14.719	7,1	Berlin	Büro	100	93	Q3 2017–Q4 2019
Zollhafen Mainz, ZigZag	16,6	13,2	4.695	5,4	Mainz	Büro	100	0	Q2 2018–Q4 2020
Baumkirchen, NEO	66,3	25,5	13.491	4,7	München	Büro	100	27	Q1 2017–Q2 2020
Europaviertel, ONE	412,0	320,2	66.249	5,3	Frankfurt	Büro	100	34	Q3 2017–Q1 2022
Zwischensumme	679,2	435,1	128.868	5,6					
Projekte (für Verkauf)									
Europacity, cube berlin	109,8	34,1	16.829	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016–Q4 2019
Baumkirchen Mitte (MK)	28,4	10,9	5.782	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2017–Q2 2020
Zwischensumme	138,2	45,0	22.611						
Gesamt	817,4	480,1	151.478						

¹⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 719,5 Mio. €)

²⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

³⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung. Vorverwertung Projekte für Verkauf: Verkauf

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.6.2019 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Projekt-Vorvermietungen

Im Juli hat CA Immo mit KPMG einen langfristigen Mietvertrag über rund 23.000 m² Mietfläche in einem geplanten Class-A Bürogebäude in der Berliner Europacity abgeschlossen. Der Baustart des modernen, rund 84 Meter hohen und zu 100% vorvermieteten Landmark-Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Berliner Hauptbahnhof soll noch in diesem Jahr erfolgen, die Fertigstellung ist für Ende 2023 vorgesehen. Das Gesamtinvestment der CA Immo beträgt rund. 155 Mio. €.

Ebenso Ende Juli hat der Münchner Stadtrat den **Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für ein neues Wohnquartier** auf dem rund 21 Hektar großen Areal des sog. Eggarten im Münchner Norden gefasst. Das Strukturkonzept beschreibt die Eckdaten eines neuen Wohnquartiers mit 1.750 bis 2.000 Wohnungen, das die Joint Venture-Partner CA Immo und Büschl Unternehmensgruppe in den kommenden Jahren zur Baureife führen wollen.

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Am 1.1.2019 trat der IFRS 16 Standard zu Leasingverhältnissen in Kraft, der u. a. Änderungen im Zusammenhang mit Leasingverträgen für PKWs, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Mietverhältnisse und Fruchtgenussrechte mit sich bringt.

Die Anwendung des IFRS 16 führt in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit. Die relevanten Verträge, die bei der CA Immo Gruppe auftreten, betreffen Objekte in Polen und Serbien. Zusätzlich kommt es auch durch die Anmietung von Stellplätzen, die untervermietet werden, zu einem Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Leasingverbindlichkeit. Die Nutzungsrechte aus beiden

Sachverhalten werden im Bilanzposten Bestandsimmobilien gezeigt und nach IAS 40 bewertet. Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 16 erhöht sich der Bilanzposten „Bestandsimmobilien“ zum 1.1.2019 um 31,8 Mio. €.

Darüber hinaus stellt die CA Immo Gruppe beginnend mit 1.1.2019 die Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten getrennt nach Zuordnung der Komponenten zu IFRS 16 oder IFRS 15 dar. Jene Betriebskostenteile, die als Teil der Leasingerlöse gemäß IFRS 16 erfasst werden, werden den Mieterlösen zugeordnet. Damit in Verbindung stehende Aufwendungen werden im Posten „sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen“ erfasst. In den Posten „Betriebskostenaufwand“ und „weiterverrechnete Betriebskosten“ sind ab 2019 nur noch dem IFRS 15 zuzuordnende Komponenten enthalten.

Die Vergleichswerte wurden nicht angepasst. Details zu den Auswirkungen von IFRS 16 auf den Konzernzwischenabschluss finden Sie auf Seite 32-33.

MITARBEITER

Zum 30.6.2019 beschäftigte CA Immo insgesamt 393 Mitarbeiter¹⁾ (31.12.2018: 382²⁾) in Österreich (20% des gesamten Mitarbeiterbestands), Deutschland (56%) und Osteuropa (24%). 52% der Mitarbeiter sind Frauen.

MITARBEITER NACH SEGMENTEN ZUM 30.6.2019 ³⁾

	Headcounts	Headcounts	Veränderung
	zum 30.6.2019	zum 31.12.2018	zum 31.12.2018
Österreich	77	77	0%
Deutschland ⁴⁾	219	210	4%
Osteuropa	97	95	2%
Summe	393	382	3%

³⁾ Inkl. karenzierte Mitarbeiter

⁴⁾ Inkl. Mitarbeiter der CA Immo Deutschland GmbH und der 100%-Bau-tochter omniCon sowie der 22 Mitarbeiter in der omniCon Zweigstelle in Basel; exkl. Mitarbeiter der 49%-Tochter DRG und der 50%-Tochter Mainzer Zollhafen GmbH & Co.KG

¹⁾ Davon rund 13% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter; exkl. 17 Headcounts in Joint Ventures (DRG, Mainzer Zollhafen GmbH & Co. KG

²⁾ Davon rund 12% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. Headcounts in Joint Ventures

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2019 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 18,9% auf 111,4 Mio. € (2018: 93,8 Mio.) Bereinigt um den IFRS 16-Effekt in Höhe von 8,4 Mio. € beliefen sich die Mieterlöse auf 103,1 Mio. €, eine Steigerung von 9,9% im Jahresvergleich. Diese positive Entwicklung steht in Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum des Jahres 2018. Neben den Projektfertigstellungen KPMG-Gebäude (Berlin), InterCity Hotel Frankfurt Hauptbahnhof und Orhideea Towers (Bukarest) leisteten die angekauften Bürogebäude Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen deutlich positiven Beitrag im Jahresvergleich.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – stiegen (bereinigt um den IFRS 16 – Effekt in Höhe von 8,8 Mio. €) im Jahresvergleich auf –7,8 Mio. € (2018: –7,0 Mio. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten beiden Quartalen auf 96,1 Mio. € (2018: 86,8 Mio. €), ein Zuwachs von 10,7% im Jahresvergleich. Bereinigt um IFRS 16-Effekte stand das Nettomietergebnis bei 95,3 Mio. € (+9,8% im Jahresvergleich). Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten (ebenfalls bereinigt um IFRS 16-Effekte), gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 92,5% auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 92,6%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten sechs Monaten bei –2,1 Mio. € (2018: –1,4 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 4,3 Mio. € und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 7,3 Mio. €. 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 Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei –2,0 Mio. € (2018: 5,1 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.06.2019 auf 8,5 Mio. € (2018: 4,4 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten sechs Monaten mit –22,3 Mio. € –4,3% unter dem Vorjahresniveau (2018: –23,3 Mio. €). Jene Aufwendungen, die

den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,2 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahreswert 2018 von 0,4 Mio. €.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 4,3% auf 82,7 Mio. € (2018: 79,3 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten sechs Monaten auf 121,7 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –6,9 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis bei 114,8 Mio. € zum Stichtag und lag damit über dem Referenzwert des Vorjahres (2018: 48,7 Mio. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Wertanpassungen bedingt durch den Baufortschritt der Entwicklungsprojekte Cube und MY.B in Berlin, ein Grundstück in Frankfurt sowie die Portfolien in Tschechien und Ungarn auf Basis von positiven Marktentwicklungen bei.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Der geringe Ergebnisbeitrag in Höhe von 0,6 Mio. € (2018: 22,9 Mio. €) reflektiert das reduzierte Volumen an Joint Ventures im Rahmen der strategischen Portfoliofokussierung.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 195,8 Mio. € 30,7% über dem Vorjahresergebnis (2018: 149,8 Mio. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten sechs Monaten auf –55,9 Mio. € (2018: –26,5 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses belief sich auf –20,5 Mio. € und lag damit 12,1% über dem Vorjahreswert 2018.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit der Wandelanleihe (–15,7 Mio. €) sowie mit Zinsabsicherungen

und belief sich in Summe auf –40,1 Mio. € (2018: –16,8 Mio. €). Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in Aktien der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Der beizulegende Zeitwert des Derivats entspricht im Belegungszeitpunkt der Residualgröße zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Wandelschuldverschreibung und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 8,2 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (2018: 5,9 Mio. €). Der Zuwachs im zweiten Quartal beinhaltet die Dividende aus der Beteiligung an der Immofinanz AG. Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –3,5 Mio. € (2018: 2,7 Mio. €). Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen betrifft die Bewertung der gewährten Ausleihungen an ein assoziiertes Unternehmen in Russland.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 140,0 Mio. € und lag damit insbesondere durch das bessere Neubewertungsergebnis mit 13,5% über dem Vorjahreswert in Höhe von 123,3 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –36,7 Mio. € (2018: –33,7 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 103,3 Mio. € um 15,3% über dem Vorjahreswert (2018: 89,6 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf € 1,11 (2018: € 0,96 je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 wurde ein FFO I in Höhe von 64,5 Mio. € generiert, der 2,1% über dem Vorjahreswert von 63,2 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf € 0,69 – eine Steigerung von 2,1% zum Vorjahreswert (2018: 0,68 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 61,3 Mio. €, –3,4% über dem Wert 2018 in Höhe von 63,4 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei € 0,66 je Aktie (2018: € 0,68 je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Nettomietergebnis (NRI)	96,1	86,8
Erlöse aus Dienstleistungen	4,3	7,3
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–2,1	–1,4
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,4
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	2,4	6,4
Indirekte Aufwendungen	–22,3	–23,3
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	0,2	3,7
Finanzierungsaufwand	–20,5	–18,3
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	7,3	4,7
Sonstige Anpassungen ²⁾	1,4	3,3
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	64,5	63,2
Ergebnis aus Immobilienhandel	–2,0	5,1
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	8,5	4,4
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	–0,5	–0,1
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,7	9,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	6,8	18,4
Tatsächliche Ertragsteuer	–8,4	–31,6
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,1	–0,4
Sonstige Anpassungen	–1,6	–6,0
Sonstige Anpassungen FFO II ³⁾	0,0	19,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	61,3	63,4

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Steuern im Zusammenhang mit Verkauf Tower 185 in Q1 2018

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.925,8 Mio. € auf (88,7% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.841,4 Mio. € (31.12.2018: 3.755,2 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.06.2019 bei 804,8 Mio. € (31.12.2018: 651,6 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.711,5 Mio. € (31.12.2018: 4.470,6 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 191,4 Mio. € belief (31.12.2018: 200,0 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 317,5 Mio. € (31.12.2018: 374,3 Mio. €).

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.670,3 Mio. € (31.12.2018: 2.639,7 Mio. €). Die Eigenkapitalquote liegt mit 48,1% unverändert stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 49,3% zum Jahresende 2018.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.058,0 Mio. € (31.12.2018: 1.943,4 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende Juni 2019 bei 1.737,1 Mio. € (31.12.2018: 1.566,9 Mio. €). 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.06.2019 36,9% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 35,0% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 65,1% (31.12.2018: 59,4%).

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.6.2019 bei 2.670,2 Mio. € (28,70 € je Aktie, unverwässert) und erhöhte sich damit um 1,2% im Vergleich zum Endjahreswert 2018 von 2.639,6 Mio. € (28,37 € je Aktie). Bereinigt um die Dividendenzahlung in Höhe von 0,90 € je Aktie im Mai 2019 stieg der NAV je Aktie um 4,3% seit Jahresbeginn.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV (unverwässert) lag zum Stichtag bei 34,06 € je Aktie (31.12.2018: 33,30 € je Aktie). Der EPRA NNNAV (unver-

wässert) je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30.6.2019 auf 30,31 € je Aktie (31.12.2018: 30,08 € je Aktie). Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 93.028.299 Stück (31.12.2018: 93.028.299).

Ein potenzieller Verwässerungseffekt der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €) wurde bei der Berechnung des Net Asset Values berücksichtigt. Der Wandlungspreis der Wandelanleihe stand bei 30,17 € zum 30.6.2019, verglichen mit dem Aktienkurs von 32,30 €. Eine Wandlung zu diesem Wandlungspreis würde die Anzahl der ausstehenden Aktien im Ausmaß von rund 6,6 Mio. erhöhen.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.6.2019 verwässert	30.6.2019 unverwässert	31.12.2018
Eigenkapital (NAV)	2.670,2	2.670,2	2.639,6
Optionsausübungen	214,1	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.884,3	2.670,2	2.639,6
NAV/Aktie in €	28,94	28,70	28,37
Wertanpassung für ¹⁾			
- Selbst genutzte Immobilien	7,4	7,4	7,3
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	122,9	122,9	111,4
- Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern	367,6	367,6	339,5
EPRA NAV nach Anpassungen	3.382,3	3.168,2	3.097,8
EPRA NAV je Aktie in €	33,94	34,06	33,30
Wertanpassung für Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-40,4	-80,7	-47,1
Latente Steuern	-275,3	-268,1	-252,1
EPRA NNNAV	3.066,7	2.819,3	2.798,7
EPRA NNNAV je Aktie in €	30,77	30,31	30,08
Aktienkurs (Stichtag)	32,30	32,30	27,62
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	99.657.313	93.028.299	93.028.299

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

RISIKOBERICHT

CHANCEN-/RISIKOLAGE

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind – wie insbesondere Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes, konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Projektentwicklungen oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Seit Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die CA Immo Gruppe ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die Darstellung im Konzernlagebericht 2018 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	2. Quartal 2019	2. Quartal 2018
Mieterlöse	111.437	93.761	53.166	47.576
Weiterverrechnete Betriebskosten	26.154	29.346	12.893	12.308
Betriebskostenaufwand	-28.126	-31.807	-13.593	-13.242
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-13.370	-4.504	-3.091	-2.559
Nettomietergebnis	96.094	86.796	49.375	44.083
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.077	-1.375	-614	538
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	9.557	23.790	5.940	9.837
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-11.546	-18.716	-7.560	-9.277
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	-1.989	5.074	-1.620	560
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	8.522	4.383	7.209	783
Erlöse aus Dienstleistungen	4.265	7.333	2.411	3.619
Indirekte Aufwendungen	-22.344	-23.341	-11.903	-11.229
Sonstige betriebliche Erträge	250	445	-266	209
EBITDA	82.720	79.316	44.592	38.564
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-2.226	-1.150	-1.121	-584
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-73	0	-73	0
Abschreibungen und Wertänderungen	-2.299	-1.150	-1.194	-584
Neubewertungsgewinn	121.666	62.030	99.224	60.164
Neubewertungsverlust	-6.852	-13.324	-510	-10.865
Ergebnis aus Neubewertung	114.814	48.706	98.713	49.299
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	601	22.943	244	5.962
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	195.836	149.816	142.355	93.241
Finanzierungsaufwand	-20.547	-18.331	-11.063	-8.758
Kursdifferenzen	-493	3.997	-626	3.969
Ergebnis aus Derivaten	-40.077	-16.800	-11.876	-7.508
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	8.211	5.902	7.405	4.853
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.963	-1.319	24	-1.112
Finanzergebnis	-55.869	-26.549	-16.136	-8.557
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	139.966	123.266	126.219	84.684
Tatsächliche Ertragsteuer	-8.391	-31.611	-4.452	-2.593
Latente Steuern	-28.288	-2.076	-23.902	-21.353
Ertragsteuern	-36.680	-33.687	-28.354	-23.947
Ergebnis der Periode	103.287	89.579	97.865	60.737
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2	2	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	103.285	89.577	97.864	60.736
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€1,11	€0,96	€1,05	€0,65
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€1,11	€0,96	€1,05	€0,65

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	2. Quartal 2019	2. Quartal 2018
Ergebnis der Periode	103.287	89.579	97.865	60.737
Sonstiges Ergebnis				
Reklassifizierung von Cashflow Hedges	0	742	0	375
Währungsdifferenzen	-2	-4.090	5	-4.029
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	0	-179	0	-91
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	-2	-3.527	5	-3.745
Neubewertung Wertpapiere	11.111	-5.864	4.315	-4.056
Neubewertung IAS 19	-1.356	178	-1.356	178
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-262	122	-51	-35
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	9.494	-5.564	2.908	-3.913
Sonstiges Ergebnis der Periode	9.491	-9.091	2.913	-7.658
Gesamtergebnis der Periode	112.778	80.488	100.778	53.079
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2	2	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	112.776	80.486	100.777	53.078

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2019	31.12.2018
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	3.841.374	3.755.196
Immobilienvermögen in Entwicklung	804.806	651.575
Selbst genutzte Immobilien	13.791	5.223
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.033	5.938
Immaterielle Vermögenswerte	5.516	5.689
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	191.394	200.012
Finanzielle Vermögenswerte	59.795	65.163
Aktive latente Steuern	2.071	1.951
Langfristiges Vermögen	4.925.780	4.690.748
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	88,7%	87,6%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	5.976	15.144
Zum Handel bestimmte Immobilien	51.499	44.468
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	117.302	97.115
Ertragsteuerforderungen	22.823	19.184
Wertpapiere	114.235	114.544
Liquide Mittel	317.502	374.302
Kurzfristiges Vermögen	629.337	664.757
Summe Vermögen	5.555.117	5.355.504
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	791.372	789.832
Sonstige Rücklagen	19.945	12.804
Einbehaltene Ergebnisse	1.140.573	1.118.663
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.670.226	2.639.635
Nicht beherrschende Anteile	64	62
Eigenkapital	2.670.290	2.639.697
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	48,1%	49,3%
Rückstellungen	29.305	29.327
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.892.306	1.723.749
Sonstige Verbindlichkeiten	108.914	67.485
Passive latente Steuern	375.036	346.793
Langfristige Schulden	2.405.561	2.167.353
Ertragsteuerverbindlichkeiten	19.294	38.648
Rückstellungen	119.128	119.646
Verzinsliche Verbindlichkeiten	165.713	219.645
Sonstige Verbindlichkeiten	175.131	169.588
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	927
Kurzfristige Schulden	479.266	548.454
Summe Eigenkapital und Schulden	5.555.117	5.355.504

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	139.966	123.266
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-116.354	-49.316
Abschreibungen und Wertänderungen	2.299	1.150
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-8.516	-4.400
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-12.610	-430
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	13.246	13.655
Kursdifferenzen	493	-3.997
Ergebnis aus Derivaten	40.077	16.800
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapieren sowie unbare Beteiligungsergebnisse	1.453	-22.852
Cashflow aus dem Ergebnis	60.055	73.877
Zum Handel bestimmte Immobilien	-6.814	-1.210
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-3.456	-8.401
Rückstellungen	-2.205	-3.664
Sonstige Verbindlichkeiten	-3.326	950
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-15.802	-12.326
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	44.252	61.552
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-100.529	-108.954
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2018: 190 Tsd. €)	-1.848	-59.260
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.509	-372
Tilgung von Finanzvermögen	309	11
Veräußerung von Wertpapieren	11.419	0
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-10	0
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	8.823	18.456
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.007 Tsd. € (2018: 954 Tsd. €)	14.784	38.805
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	460	2.147
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-650	-5.451
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	30
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-17.325	-2.181
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	18.221	154.415
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-2.477	-3.413
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.300	2.602
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-69.033	36.834

Tsd. €	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	90.130	44.490
Gezahlte Kosten für die Begebung von Wandelschuldverschreibungen	0	-112
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	-70	0
Rückzahlung von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	-600
Erwerb von eigenen Anteilen	0	-4.662
Ausschüttung an Aktionäre	-83.725	-74.423
Ausschüttung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-129	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-16.646	-92.758
Übrige gezahlte Zinsen	-21.769	-19.240
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-32.210	-147.304
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-56.990	-48.919
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	374.519	383.512
Fremdwährungskursänderungen	166	-1.732
Fonds der liquiden Mittel 30.6.	317.696	332.861
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-194	-170
Liquide Mittel 30.6. (Bilanz)	317.502	332.691

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt im 1. Halbjahr 2019 -24.246 Tsd. € (1. Halbjahr 2018: -22.654 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Halbjahr 2019 -29.934 Tsd. € (1. Halbjahr 2018: -2.610 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2018	718.337	885.607	-91.113
Bewertung/Reklassifizierung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2018	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-4.662
Stand am 30.6.2018	718.337	885.607	-95.775
Stand am 1.1.2019	718.337	885.607	-95.775
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2019	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
Nachträgliche Anschaffungskosten für Erwerb Anteile im Fremdbesitz	0	1.540	0
Stand am 30.6.2019	718.337	887.147	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
887.662	-842	19.569	2.419.219	51	2.419.270
0	563	0	563	0	563
0	0	-4.090	-4.090	0	-4.090
0	0	-5.685	-5.685	0	-5.685
0	0	121	121	0	121
89.577	0	0	89.577	2	89.579
89.577	563	-9.654	80.486	2	80.488
-74.423	0	0	-74.423	0	-74.423
0	0	0	-4.662	0	-4.662
902.816	-279	9.915	2.420.621	53	2.420.674
1.118.663	0	12.804	2.639.635	62	2.639.697
0	0	-2	-2	0	-2
0	0	10.417	10.417	0	10.417
0	0	-923	-923	0	-923
103.285	0	0	103.285	2	103.287
103.285	0	9.491	112.776	2	112.778
-83.725	0	0	-83.725	0	-83.725
2.350	0	-2.350	0	0	0
0	0	0	1.540	0	1.540
1.140.573	0	19.945	2.670.226	64	2.670.290

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG³⁾

Tsd. €			Österreich				Deutschland	
1. Halbjahr 2019	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	14.577	3	14.581	31.538	2.523	34.061	53.598	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	272	0	272	225	5	230	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.642	0	3.642	4.039	163	4.202	15.554	
Betriebskostenaufwand	-4.157	0	-4.157	-4.537	-259	-4.796	-16.164	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.468	0	-1.468	-3.267	-133	-3.399	-6.596	
Nettomietergebnis	12.865	3	12.868	27.999	2.299	30.297	46.392	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	1	1	0	-2.014	-2.014	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	1.436	1.436	0	-1.591	-1.591	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4.899	0	4.899	0	2.581	2.581	436	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	586	4.650	5.235	172	
Indirekte Aufwendungen	-592	-84	-676	-3.094	-7.461	-10.555	-6.404	
Sonstige betriebliche Erträge	2	2	4	96	453	549	36	
EBITDA	17.174	1.358	18.532	25.586	-1.083	24.502	40.631	
Abschreibungen und Wertänderungen	-317	0	-317	-51	-1.564	-1.615	-299	
Ergebnis aus Neubewertung	-298	0	-298	1.745	82.455	84.200	33.155	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	16.559	1.358	17.917	27.281	79.807	107.088	73.488	
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung								
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	2.205	2.205	0	642	642	0	
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	16.332	0	16.332	0	281	281	442	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	16.332	2.205	18.537	0	924	924	442	
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.642	0	3.642	4.039	163	4.202	15.554	
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	15.848	15.848	0	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	586	4.650	5.235	172	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	3.642	0	3.642	4.625	20.660	25.285	15.727	
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	19.974	2.205	22.179	4.625	21.584	26.208	16.168	
30.6.2019								
Immobilienvermögen ¹⁾	555.701	253	555.954	1.464.348	869.443	2.333.790	1.697.496	
Sonstiges Vermögen	33.248	20.550	53.799	532.744	438.320	971.063	192.998	
Aktive latente Steuern	0	0	0	977	1.091	2.068	623	
Segmentvermögen	588.949	20.803	609.753	1.998.068	1.308.853	3.306.921	1.891.117	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	212.301	0	212.301	688.517	241.617	930.134	783.024	
Sonstige Verbindlichkeiten	36.468	6.119	42.587	37.023	316.128	353.151	46.499	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	48.012	1	48.013	230.269	104.735	335.004	45.328	
Schulden	296.782	6.119	302.901	955.808	662.481	1.618.289	874.852	
Eigenkapital	292.168	14.684	306.852	1.042.260	646.373	1.688.632	1.016.265	
Investitionen ²⁾	3.198	0	3.198	5.080	113.212	118.292	6.981	

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

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 17.703 Tsd. € (31.12.2018: 44.882 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

³⁾ Die Segmentberichterstattung beinhaltet keinen Ansatz von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen gem. IFRS 16, die zwischen Gesellschaften der CA Immo Gruppe bestehen. Diese Intercompany-Verträge werden wie bisher laufend als Ertrag/Aufwand in der Segmentberichterstattung erfasst und in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ eliminiert.

Development	Osteuropa Kernregionen			Development	Osteuropa übrige Regionen		Summe Segmente	Holding	Überleitung		Summe
	Summe	Bestand			Summe				Konsolidierung		
2.685	56.282	7.401	0	7.401	112.325	0	0	-889	111.437		
0	0	0	0	0	502	0	0	-502	0		
659	16.213	2.114	0	2.114	26.170	0	0	-16	26.154		
-778	-16.943	-2.278	0	-2.278	-28.175	0	0	48	-28.126		
-948	-7.543	-886	0	-886	-13.297	0	0	-73	-13.370		
1.618	48.010	6.350	0	6.350	97.526	0	0	-1.431	96.094		
-263	-263	0	-7	-7	-2.283	0	0	206	-2.077		
0	0	0	0	0	-155	0	0	-1.834	-1.989		
0	436	-216	212	-4	7.911	0	0	610	8.522		
0	172	0	0	0	5.408	4.772	0	-5.914	4.265		
-860	-7.264	-663	-27	-689	-19.184	-10.481	0	7.320	-22.344		
0	36	33	15	48	636	20	0	-406	250		
495	41.126	5.505	194	5.698	89.859	-5.689	-1.450	82.720			
-12	-310	-4	0	-4	-2.247	-142	0	90	-2.299		
-507	32.649	-1.737	0	-1.737	114.814	0	0	0	114.814		
0	0	0	0	0	0	0	0	600	601		
-23	73.464	3.763	194	3.957	202.427	-5.831	-759	195.836			
0	0	0	0	0	2.847	0	0	-2.847	0		
0	442	13.150	3.466	16.617	33.672	0	0	541	34.213		
0	442	13.150	3.466	16.617	36.519	0	-2.306	34.213			
659	16.213	2.114	0	2.114	26.170	0	0	-16	26.154		
0	0	0	0	0	15.848	0	0	-6.291	9.557		
0	172	0	0	0	5.408	4.772	0	-5.914	4.265		
659	16.385	2.114	0	2.114	47.426	4.772	-12.222	39.975			
659	16.827	15.264	3.466	18.730	83.945	4.772	-14.528	74.189			
89.701	1.787.196	180.402	0	180.402	4.857.343	0	0	-145.873	4.711.470		
17.885	210.883	8.420	5.332	13.752	1.249.497	975.281	0	-1.383.203	841.576		
0	623	376	0	376	3.067	41.389	0	-42.385	2.071		
107.586	1.998.703	189.198	5.332	194.530	6.109.907	1.016.671	-1.571.460	5.555.117			
67.997	851.022	90.366	9.205	99.571	2.093.028	1.103.385	0	-1.138.393	2.058.020		
9.030	55.529	4.968	0	4.968	456.236	44.120	0	-67.878	432.478		
933	46.261	5.236	0	5.236	434.514	6.232	0	-46.417	394.330		
77.961	952.812	100.571	9.205	109.776	2.983.778	1.153.737	-1.252.688	2.884.827			
29.625	1.045.890	88.627	-3.873	84.754	3.126.128	-137.067	-318.772	2.670.290			
944	7.925	1.529	0	1.529	130.944	196	0	-5.931	125.210		

Tsd. €			Österreich			Deutschland		
1. Halbjahr 2018 angepasst	Bestand	Development	Summe	Bestand ⁴⁾	Development ⁴⁾	Summe ⁴⁾	Bestand	
Mieterlöse	13.893	0	13.893	26.240	3.030	29.270	45.359	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	266	0	266	258	5	263	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.463	0	3.463	6.600	344	6.944	16.516	
Betriebskostenaufwand	-3.956	0	-3.956	-7.072	-463	-7.536	-17.584	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-975	0	-975	-1.178	-334	-1.511	-1.557	
Nettomietergebnis	12.691	0	12.691	24.849	2.581	27.430	42.734	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-21	-21	0	-1.706	-1.706	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	14.177	14.177	0	8.129	8.129	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	60	0	60	-1.496	5.441	3.945	85	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	355	6.120	6.474	306	
Indirekte Aufwendungen	-581	-45	-626	-2.952	-10.065	-13.017	-5.509	
Sonstige betriebliche Erträge	10	0	10	305	80	386	47	
EBITDA	12.180	14.111	26.290	21.061	10.580	31.640	37.664	
Abschreibungen und Wertänderungen	-335	0	-335	-51	197	146	-215	
Ergebnis aus Neubewertung	-367	53	-313	4.976	53.126	58.102	-3.212	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	11.478	14.164	25.642	25.986	63.903	89.889	34.237	
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung								
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	0	0	0	7.363	7.363	0	
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	22.053	0	22.053	760.010	20.902	780.912	86	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	22.053	0	22.053	760.010	28.265	788.275	86	
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	26.457	26.457	0	38.898	38.898	0	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	355	6.120	6.474	306	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	0	26.457	26.457	355	45.017	45.372	306	
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	22.053	26.457	48.510	760.365	73.282	833.647	392	
31.12.2018 angepasst								
Immobilienvermögen ¹⁾	517.394	48.286	565.681	1.303.648	832.689	2.136.337	1.627.900	
Sonstiges Vermögen	12.669	37.579	50.249	516.317	554.266	1.070.583	174.601	
Aktive latente Steuern	0	0	0	952	948	1.900	396	
Segmentvermögen	530.063	85.866	615.929	1.820.917	1.387.903	3.208.821	1.802.897	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	190.150	23.770	213.919	637.452	276.639	914.092	794.916	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.086	12.113	17.198	18.862	317.077	335.939	45.773	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	44.365	3.487	47.852	222.757	109.380	332.137	39.699	
Schulden	239.600	39.370	278.970	879.072	703.096	1.582.167	880.388	
Eigenkapital	290.464	46.496	336.959	941.845	684.807	1.626.652	922.508	
Investitionen ²⁾	2.440	21.759	24.199	72.724	207.372	280.096	224.676	

⁴⁾ In den Segmenten Bestand und Development Deutschland wurden die latenten Steuern und das Eigenkapital in Höhe von insgesamt 9.420 Tsd. € geändert. Die Anpassung war aufgrund einer fehlenden Zuordnung von Steuerlatenzen in der Segmentberichterstattung erforderlich. Durch die korrekte Darstellung verändert sich somit die Spalte „Überleitung Konsolidierung“ um -9.420 Tsd. €. Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss 2018.

Development	Osteuropa Kernregionen			Development	Osteuropa übrige Regionen		Summe Segmente ⁴⁾	Holding	Überleitung	
	Summe	Bestand			Summe				Konsolidierung ⁴⁾	Summe
0	45.359	10.516	0	0	10.516	99.038	0	-5.277	93.761	
0	0	0	0	0	0	529	0	-529	0	
0	16.516	3.637	0	0	3.637	30.560	0	-1.214	29.346	
0	-17.584	-4.149	0	0	-4.149	-33.224	0	1.417	-31.807	
0	-1.557	-317	0	0	-317	-4.360	0	-143	-4.503	
0	42.734	9.687	0	0	9.687	92.542	0	-5.747	86.796	
-111	-111	0	-13	-13	-13	-1.852	0	477	-1.375	
0	0	0	0	0	0	22.306	0	-17.232	5.074	
0	85	0	89	89	89	4.178	0	205	4.383	
0	306	0	0	0	0	6.780	6.669	-6.115	7.333	
-248	-5.756	-684	-50	-50	-734	-20.133	-10.214	7.006	-23.341	
340	388	6	0	0	6	789	86	-429	446	
-19	37.645	9.009	26	26	9.035	104.611	-3.460	-21.835	79.316	
0	-215	0	0	0	0	-403	-223	-523	-1.150	
474	-2.739	1.314	0	0	1.314	56.364	0	-7.657	48.706	
0	0	0	0	0	0	0	0	22.943	22.944	
455	34.692	10.322	26	26	10.348	160.572	-3.683	-7.073	149.817	
0	0	0	0	0	0	7.363	0	-7.038	325	
0	86	0	1.118	1.118	1.118	804.169	0	-760.989	43.180	
0	86	0	1.118	1.118	1.118	811.532	0	-768.027	43.505	
0	0	0	0	0	0	65.354	0	-41.889	23.465	
0	306	0	0	0	0	6.780	6.669	-6.115	7.333	
0	306	0	0	0	0	72.134	6.669	-48.005	30.798	
0	392	0	1.118	1.118	1.118	883.667	6.669	-816.032	74.303	
88.755	1.716.655	193.014	3.900	3.900	196.914	4.615.586	0	-144.981	4.470.606	
18.153	192.755	7.857	16.245	16.245	24.102	1.337.687	1.041.202	-1.495.943	882.947	
0	396	452	0	0	452	2.748	38.499	-39.296	1.951	
106.908	1.909.805	201.323	20.145	20.145	221.468	5.956.023	1.079.702	-1.680.220	5.355.504	
66.214	861.130	90.345	9.448	9.448	99.792	2.088.934	1.089.893	-1.235.433	1.943.394	
9.005	54.778	4.462	7	7	4.469	412.385	45.608	-71.021	386.973	
817	40.517	5.698	559	559	6.257	426.763	4.494	-45.815	385.442	
76.036	956.424	100.505	10.014	10.014	110.519	2.928.081	1.139.995	-1.352.269	2.715.808	
30.873	953.381	100.818	10.131	10.131	110.949	3.027.941	-60.294	-327.951	2.639.696	
24.971	249.647	3.104	0	0	3.104	557.046	264	-78.414	478.895	

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.6.2019 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2018 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2019 (jedoch ohne der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2019 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 1.1.2019 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2019 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRS 16	Leasingverhältnisse	1.1.2019
Änderung an IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	1.1.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1.1.2019
Änderung an IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2019
Änderung an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen	1.1.2019
Jährliche Verbesserungen (2015-2017)	diverse	1.1.2019

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

Die erstmalige Anwendung der überarbeiteten Standards und Interpretationen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die erstmalige Anwendung von IFRS 16 hat wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss und wird nachfolgend näher erläutert.

Auswirkungen von IFRS 16 auf den Konzernabschluss

IFRS 16: Leasing

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

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

Der Leasinggeber muss weiterhin eine Abgrenzung zwischen Operating und Finance Leases entsprechend der Vorgehensweise nach IAS 17 vornehmen. Der Leasingnehmer muss keine Abgrenzung vornehmen, sondern bei der Erstbilanzierung einheitlich für alle Leasingverträge einen Vermögenswert in Form des Nutzungsrechts („Right of use“) aktivieren und korrespondierend hierzu eine Leasingverbindlichkeit ausweisen. Ausgenommen sind Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse sowie Software.

Die Änderungen des IFRS 16 für Operating Leasing Verhältnisse der CA Immo Gruppe betreffen hauptsächlich Leasingverträge für PKWs, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Mietverhältnisse und Fruchtgenussrechte. Die CA Immo Gruppe nimmt bestimmte Wahlrechte in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (kürzer als 1 Jahr), Leasingverhältnisse mit zugrundeliegenden Vermögenswerten von geringem Wert (< 5.000 €) und Software an.

Die Anwendung des IFRS 16 führt in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit. Die relevanten Verträge, die bei der CA Immo Gruppe auftreten, betreffen Objekte in Polen und Serbien. Zusätzlich kommt es auch durch die Anmietung von Stellplätzen, die untervermietet werden, zu einem Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Leasingverbindlichkeit. Die Nutzungsrechte aus beiden Sachverhalten werden im Bilanzposten Bestandsimmobilien gezeigt und nach IAS 40 bewertet.

Im Rahmen des Umsetzungsprojekts für IFRS 16 bzw. IFRS 15 wurden die Komponenten von Betriebskosten analysiert. IFRS 16 unterscheidet zwischen Leasingbestandteilen, sonstigen Leistungen (Nichtleasingkomponenten im Anwendungsbereich des IFRS 15) sowie Bestandteilen eines Vertrags, die nicht zu einer Erbringung einer Leistung des Leasinggebers führen. Die Analyse der Betriebskosten hat ergeben, dass die einzelnen Bestandteile der Betriebskosten separat zu würdigen und zu erfassen sind. Daher wird bei den Bestandteilen der Betriebskosten unterschieden, wo die CA Immo Gruppe eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Betriebskosten im Anwendungsbereich des IFRS 15) und solchen, durch die der Mieter keine separate Leistung erhält, die er aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (beispielsweise Grundsteuern, Gebäudeversicherungen, Aufwendungen aus Fruchtgenussrechten). Im Jahr 2018 hat die CA Immo Gruppe Betriebskosten von Immobilien im Posten Betriebskostenaufwand und die Erlöse aus Betriebskosten im Posten weiterverrechnete Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Seit 2019 stellt die CA Immo Gruppe die Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten getrennt nach Zuordnung der Komponenten zu IFRS 16 oder IFRS 15 dar. Jene Betriebskostenteile, die als Teil der Leasingerlöse gemäß IFRS 16 zu erfassen sind, wurden den Mieterlösen zugeordnet (8.362 Tsd. €). Damit in Verbindung stehende Aufwendungen wurden im Posten sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen erfasst (-8.802 Tsd. €). Seit dem Geschäftsjahr 2019 werden daher in den Posten Betriebskostenaufwand und weiterverrechnete Betriebskosten nur noch jene Komponenten erfasst, für die gemäß IFRS 15 eine Leistungsverpflichtung durch die CA Immo erfüllt wurde.

Die CA Immo Gruppe wendet den IFRS 16 nicht retrospektiv (keine Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) an und erfasst die Nutzungsrechte in gleicher Höhe wie die Leasingverbindlichkeiten zum 1.1.2019.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 (nicht retrospektiv, keine Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) hat folgende Auswirkungen auf die Konzernbilanz:

Tsd. €	31.12.2018 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 16	1.1.2019 laut IFRS 16
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.755.196	31.835	3.787.031
Selbst genutzte Immobilien	5.223	9.561	14.784
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.938	957	6.895
Langfristiges Vermögen	4.690.748	42.353	4.733.101
Kurzfristiges Vermögen	664.757	0	664.757
Summe Vermögen	5.355.504	42.353	5.397.858
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital	2.639.697	0	2.639.697
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	49,3%		48,9%
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.723.749	38.573	1.762.322
Langfristige Schulden	2.167.353	38.573	2.205.926
Verzinsliche Verbindlichkeiten	219.645	3.780	223.426
Kurzfristige Schulden	548.454	3.780	552.235
Summe Eigenkapital und Schulden	5.355.504	42.353	5.397.858

Sonstige Änderungen

Die erstmalige Anwendung der übrigen neuen Regelungen hat keine wesentlichen Auswirkungen.

Ausweismethoden

Die CA Immo Gruppe hat die Ausweismethoden gegenüber dem Konzernabschluss 2018 für die Segmentberichterstattung angepasst. Das interne Berichtswesen wurde aufgrund der Entscheidung des Gesamtvorstands als Hauptentscheidungsträger dahingehend geändert, dass Serbien künftig Teil der übrigen Regionen ist. Daher kommt es zu einer Umgliederung zwischen den zusammengefassten berichteten Regionen: dem Segment Osteuropa übrige Regionen wird Serbien (bisher Osteuropa Kernregionen) zugeordnet.

Das berichtete Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet daher die Länder Tschechien, Ungarn, Polen und Rumänien. Das berichtete Segment Osteuropa übrige Regionen besteht aus den Ländern Kroatien, Slowenien, Russland, Slowakei und Serbien. Die Vergleichszahlen des Jahres 2018 (inkludieren auch noch die Länder Bulgarien und Ukraine im Segment Osteuropa übrige Regionen) wurden entsprechend angepasst.

Tsd. €	Osteuropa Kernregionen			Osteuropa übrige Regionen			
1. Halbjahr 2018	Bestand (wie berichtet)	Development (wie berichtet)	Summe (wie berichtet)	Bestand (wie berichtet)	Development (wie berichtet)	Summe (wie berichtet)	Bestand Änderung
Mieterlöse	48.841	0	48.841	7.034	0	7.034	-3.482
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	0	0	0	0	0	0	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	17.789	0	17.789	2.364	0	2.364	-1.273
Betriebskostenaufwand	-19.183	0	-19.183	-2.549	0	-2.549	1.600
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.592	0	-1.593	-282	0	-282	35
Nettomietergebnis	45.855	0	45.855	6.567	0	6.567	-3.120
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-111	-111	0	-13	-13	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	85	0	85	0	89	89	0
Erlöse aus Dienstleistungen	306	0	306	0	0	0	0
Indirekte Aufwendungen	-5.865	-248	-6.113	-328	-50	-377	356
Sonstige betriebliche Erträge	53	340	394	0	0	0	-6
EBITDA	40.434	-19	40.415	6.239	26	6.265	-2.770
Abschreibungen und Wertänderungen	-215	0	-215	0	0	0	0
Ergebnis aus Neubewertung	-3.683	474	-3.210	1.785	0	1.785	471
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	36.536	455	36.990	8.024	26	8.050	-2.298
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung							
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	0	0	0	0	0	0
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	86	0	86	0	1.118	1.118	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	86	0	86	0	1.118	1.118	0
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	0	0	0
Erlöse aus Dienstleistungen	306	0	306	0	0	0	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	306	0	306	0	0	0	0
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	392	0	392	0	1.118	1.118	0
31.12.2018							
Immobilienvermögen	1.723.900	88.755	1.812.655	97.014	3.900	100.914	-96.000
Sonstiges Vermögen	136.613	18.153	154.767	4.718	16.245	20.963	37.988
Aktive latente Steuern	401	0	401	447	0	447	-5
Segmentvermögen	1.860.914	106.908	1.967.823	102.179	20.145	122.324	-58.017
Verzinsliche Verbindlichkeiten	794.916	66.214	861.130	49.218	9.448	58.666	0
Sonstige Verbindlichkeiten	47.690	9.005	56.695	2.546	7	2.553	-1.917
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	44.479	817	45.296	918	559	1.477	-4.780
Schulden	887.085	76.036	963.121	52.682	10.014	62.696	-6.697
Eigenkapital	973.829	30.873	1.004.702	49.498	10.131	59.628	-51.321
Investitionen	225.926	24.971	250.897	1.854	0	1.854	-1.250

Development Änderung	Osteuropa Kernregionen			Development Änderung	Osteuropa übrige Regionen			Development angepasst	Osteuropa Kernregionen			Development angepasst	Osteuropa übrige Regionen			
	Summe Änderung	Bestand Änderung			Summe Änderung	Bestand angepasst			Summe angepasst	Bestand angepasst			Summe angepasst	Bestand angepasst		
0	-3.482	3.482	0	0	3.482	45.359	0	45.359	10.516	0	10.516	0	0	0	0	10.516
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	-1.273	1.273	0	0	1.273	16.516	0	16.516	3.637	0	3.637	0	0	0	0	3.637
0	1.600	-1.600	0	0	-1.600	-17.584	0	-17.584	-4.149	0	-4.149	0	0	0	0	-4.149
0	35	-35	0	0	-35	-1.557	0	-1.557	-317	0	-317	0	0	0	0	-317
0	-3.120	3.120	0	0	3.120	42.734	0	42.734	9.687	0	9.687	0	0	0	0	9.687
0	0	0	0	0	0	0	-111	-111	0	-13	-13	0	0	0	0	-13
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	85	0	85	0	89	89	0	0	0	0	89
0	0	0	0	0	0	306	0	306	0	0	0	0	0	0	0	0
0	356	-356	0	0	-356	-5.509	-248	-5.756	-684	-50	-734	0	0	0	0	-734
0	-6	6	0	0	6	47	340	388	6	0	6	0	0	0	0	6
0	-2.770	2.770	0	0	2.770	37.664	-19	37.645	9.009	26	9.035	0	0	0	0	9.035
0	0	0	0	0	0	-215	0	-215	0	0	0	0	0	0	0	0
0	471	-471	0	0	-471	-3.212	474	-2.739	1.314	0	1.314	0	0	0	0	1.314
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	-2.298	2.298	0	0	2.298	34.237	455	34.692	10.322	26	10.348	0	0	0	0	10.348

0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	86	0	86	0	1.118	1.118	0	0	0	0	1.118
0	0	0	0	0	0	86	0	86	0	1.118	1.118	0	0	0	0	1.118
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	306	0	306	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	306	0	306	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	392	0	392	0	1.118	1.118	0	0	0	0	1.118

0	-96.000	96.000	0	0	96.000	1.627.900	88.755	1.716.655	193.014	3.900	196.914	0	0	0	0	196.914
0	37.988	3.139	0	0	3.139	174.601	18.153	192.753	7.857	16.245	24.102	0	0	0	0	24.102
0	-5	5	0	0	5	396	0	396	452	0	452	0	0	0	0	452
0	-58.017	99.144	0	0	99.144	1.802.897	106.908	1.909.805	201.323	20.145	221.468	0	0	0	0	221.468
0	0	41.127	0	0	41.127	794.916	66.214	861.130	90.345	9.448	99.792	0	0	0	0	99.792
0	-1.917	1.916	0	0	1.916	45.773	9.005	54.778	4.462	7	4.469	0	0	0	0	4.469
0	-4.780	4.780	0	0	4.780	39.699	817	40.517	5.698	559	6.257	0	0	0	0	6.257
0	-6.697	47.823	0	0	47.823	880.388	76.036	956.424	100.505	10.014	110.519	0	0	0	0	110.519
0	-51.320	51.321	0	0	51.321	922.508	30.873	953.381	100.818	10.131	110.949	0	0	0	0	110.949
0	-1.250	1.250	0	0	1.250	224.676	24.971	249.647	3.104	0	3.104	0	0	0	0	3.104

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im ersten Halbjahr 2019 erfolgte das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Slowenien (zum 31.12.2018 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert) sowie das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einem Grundstück in der Slowakei. Darüber hinaus erfolgte das Closing des Verkaufs einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen in Polen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2018. Bei der Beobachtung von wesentlichen markt- sowie objektbezogenen Veränderungen beauftragt die CA Immo Gruppe eine externe Bewertung. Zum Stichtag 30.6.2019 erfolgte für 46 Liegenschaften, davon 29 in Deutschland und 17 in Osteuropa, eine externe Bewertung (dies entspricht rund 34% des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung). Die Erhöhung der Marktwerte in Deutschland resultiert im Wesentlichen aus Bodenwertsteigerungen bei Entwicklungsflächen und Baugrundstücken sowie aus Baufortschritten bei Entwicklungsprojekten (Reduktion des Risikos führt zur Realisierung von Developerprofits). In Tschechien und Ungarn wurde aufgrund von Veränderungen der beobachteten Renditen und Marktmieten eine Marktwertsteigerung festgestellt. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben, weil keine wesentlichen markt- bzw. objektspezifischen Veränderungen eingetreten sind.

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

Tsd. €	30.6.2019	31.12.2018
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	111	109
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0	10.067
Übrige Beteiligungen	42.008	41.098
Übrige finanzielle Vermögenswerte	17.677	13.888
Finanzielle Vermögenswerte	59.795	65.163

Zum 30.6.2019 werden die Beteiligung sowie die Ausleihungen an ein assoziiertes Unternehmen (Osteuropa übrige Regionen) unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen mit einem Gesamtwert von 5.976 Tsd. € ausgewiesen. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.6.2019 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 317.502 Tsd. €, die in Höhe von 4.747 Tsd. € (31.12.2018: 5.385 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen bzw. Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte dienen.

Generell dienen die verfügbaren beschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

Tsd. €	30.6.2019	31.12.2018
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	13.421	9.750
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	12.236	14.686
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	25.657	24.436

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis im 1. Halbjahr 2019 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 121.666 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland bzw. aus Ungarn und Tschechien im Segment Osteuropa Kernregionen) und Abwertungen in Höhe von rund -6.852 Tsd. € (im Wesentlichen aus Polen und Rumänien im Segment Osteuropa Kernregionen und aus dem Segment Osteuropa übrige Regionen).

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-24.411	-816
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	0	-742
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	-15.665	-15.242
Ergebnis aus Derivaten	-40.077	-16.800

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-6.684	-30.521
Ertragsteuer (Vorjahre)	-1.707	-1.090
Tatsächliche Ertragsteuer	-8.391	-31.611
Veränderung der latenten Steuern	-26.908	-1.957
Steuer auf die Bewertung von Wertpapieren im Eigenkapital	-1.381	-119
Ertragsteuern	-36.680	-33.687
Steuerquote (gesamt)	26,2%	27,3%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von -3.779 Tsd. € aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungen für Feststellungen aus Betriebsprüfungen in Deutschland.

Die Veränderung der latenten Steuern im 1. Halbjahr 2018 beinhalten gegenläufige Effekte zur Ertragsteuer (laufendes Jahr) aus Immobilienverkäufen und Projektrealisierungen in Höhe von 22.072 Tsd. €.

Ergebnis je Aktie

		1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.028.299	93.077.934
Konzernergebnis	Tsd. €	103.285	89.577
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	1,11	0,96

		1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.028.299	93.077.934
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	6.590.671	6.551.574
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	99.618.970	99.629.508

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht im 1. Halbjahr 2019 dem unverwässerten Ergebnis je Aktie. Der erfolgswirksame Effekt aus der Wandelschuldverschreibung erhöht das Ergebnis je Aktie, weshalb keine Verwässerung vorliegt.

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM, DIVIDENDE UND EIGENE AKTIEN

Die CA Immobilien Anlagen AG führt derzeit kein Aktienrückkaufprogramm durch.

Am 15.5.2019 wurde eine Dividende von 0,90 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 83.725 Tsd. €, an die Aktionäre ausgeschüttet.

Per 30.6.2019 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% der stimmberechtigten Aktien.

FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2019	30.6.2019	31.12.2018	31.12.2018
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	13.421	13.493	9.750	9.799
Derivative Finanzinstrumente	1.462	1.462	827	827
Originäre Finanzinstrumente	44.913		54.586	
Finanzielle Vermögenswerte	59.795		65.163	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	12.236	12.287	14.686	14.737
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	56.253		50.170	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	48.813		32.259	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	117.302		97.115	
Wertpapiere	114.235	114.235	114.544	114.544
Liquide Mittel	317.502		374.302	
	608.835		651.124	

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

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2019	30.6.2019	31.12.2018	31.12.2018
Wandelschuldverschreibung	189.126	190.227	187.505	188.690
Anleihen	792.037	838.710	796.269	826.418
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.076.857	1.084.548	959.620	963.359
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.058.020		1.943.394	
Derivative Finanzinstrumente	85.189	85.189	44.429	44.429
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	198.856		192.643	
Summe sonstige Verbindlichkeiten	284.046		237.072	
	2.342.065		2.180.466	

Der Börsenkurs der Wandelschuldverschreibung beträgt 240.370 Tsd. € (31.12.2018: 223.530 Tsd. €). Der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung beträgt 50.505 Tsd. € (31.12.2018: 34.839 Tsd. €). Die Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung und das eingebettete Derivat der Wandelschuldverschreibung werden getrennt bilanziert.

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

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €			30.6.2019			31.12.2018
	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	536.116	-34.685	-34.685	506.558	-9.590	-9.590
Summe Zinsswaps	536.116	-34.685	-34.685	506.558	-9.590	-9.590
Zinsfloors	44.325	1.462	1.462	44.775	827	827
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-50.505	-50.505	0	-34.839	-34.839
Summe Derivate	580.441	-83.727	-83.727	551.333	-43.602	-43.602
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	44.325	1.462	1.462	44.775	827	827
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	536.116	-85.189	-85.189	506.558	-44.429	-44.429

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultiert aus der Barausgleichsoption der Wandelschuldverschreibung durch die CA Immo AG und wird zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2019	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.6.2019
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	536.116	12/2016-4/2019	12/2021-12/2032	0,25%-1,19%	3M-Euribor	-34.685
Summe Zinsswaps = variabel in fix	536.116					-34.685
Zinsfloors	44.325	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	1.462
Summe Zinsderivate	580.441					-33.223

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2018	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2018
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	506.558	7/2016-12/2018	6/2019-12/2032	-0,18%-1,19%	3M-Euribor	-9.590
Summe Zinsswaps = variabel in fix	506.558					-9.590
Zinsfloors	44.775	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	827
Summe Zinsderivate	551.333					-8.763

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedges

Tsd. €	2019	2018
Stand 1.1.	0	-842
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	0	0
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	0	0
Reklassifizierung von Cashflow Hedges	0	742
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	0	-179
Stand am 30.6.	0	-279
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	0	-279

Seit 31.12.2018 gibt es keine Rücklagen aus Cashflow-Hedges.

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

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

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	30.6.2019	31.12.2018
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.892.306	1.723.749
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	165.713	219.645
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-317.502	-374.302
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-3.434	-2.204
Nettoverschuldung	1.737.084	1.566.888
Eigenkapital	2.670.290	2.639.697
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	65,1%	59,4%

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

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	30.6.2019	31.12.2018
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	191.394	200.012
Ausleihungen	111	109
Forderungen	11.802	10.374
Verbindlichkeiten	129.357	127.190
Rückstellungen	11.122	12.858
	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	1.060	23.010
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	-460	-66
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	601	22.943
Sonstige Erlöse	546	1.802
Sonstige Aufwendungen	-515	-488
Zinserträge	262	208
Zinsaufwendungen	0	-2

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

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	30.6.2019	31.12.2018
Ausleihungen	0	10.067
Ausleihungen (zur Veräußerung gehalten)	5.976	0
	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-2.963	-1.319
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.963	-1.319

Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen inkl. Zinsen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 19.249 Tsd. € (31.12.2018: 15.836 Tsd. €).

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

Die IMMOFINANZ Gruppe hielt im Zeitraum von 2.8.2016 bis 27.9.2018 über ihre 100%ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und war mit einem Anteil von rund 26% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe bestand bis 27.9.2018 eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält zum Stichtag 30.6.2019 4.984.096 Inhaberaktien (31.12.2018: 5.480.556 Inhaberaktien) der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 4,4% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG zum 30.6.2019 bzw. von ca. 4,9 % zum 31.12.2018). In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde im 1. Halbjahr 2019 für die Wertpapiere ein Dividendenertrag in Höhe von 4.658 Tsd. € erfasst.

Am 27.9.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG an SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. (vormals: SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l.), eine von der Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, verkaufte. Die Transaktion wurde am 27.9.2018, nach Genehmigung der Kartellbehörden und Zustimmung des Vorstands von CA Immo AG zur Übertragung der vier Namensaktien, vollzogen.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 hält die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l.) 25.843.562 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von 26,16% des Grundkapitals nunmehr größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als SOF-XI, einem Discretionary Fund mit einem Eigenkapital bei Auflage in Höhe von ca. USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit Starwood, einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert. Die Starwood Capital Group ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2019 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 106 Tsd. € (31.12.2018: 91 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2018: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (2018: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2018: 2.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 15.066 Tsd. € (31.12.2018: 15.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 1.027 Tsd. € (31.12.2018: 1.027 Tsd. €) übernommen.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen. Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei (31.12.2018: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Österreich in der Höhe von 15.443 Tsd. € (31.12.2018: 6.743 Tsd. €) und für ein Gemeinschaftsunternehmen in Osteuropa in der Höhe von 15.699 Tsd. € (31.12.2018: 15.699 Tsd. €).

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

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

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von zusätzlichen Kosten und Werklohn von rund 26,27 Mio. € geltend gemacht und damit das Schiedsverfahren eingeleitet. Die Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

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

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

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 10.867 Tsd. € (31.12.2018: 0 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 148.915 Tsd. € (31.12.2018: 212.331 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 2.744 Tsd. € (31.12.2018: 2.668 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2019 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 6.486 Tsd. € (31.12.2018: 8.782 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 30.6.2019 in Deutschland 0 Tsd. € (31.12.2018: 1.990 Tsd.€). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2019 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 30.6.2019 betraf dies keine Kredite (31.12.2018: keine Kredite).

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im August 2019 erfolgte das Closing des Verkaufs der Anteile an einem assoziierten Unternehmen (inkl. der gewährten Ausleihungen an diese Gesellschaft) in Russland.

Wien, 21.8.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 der **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**, für die Periode vom 1. Jänner 2019 bis zum 30. Juni 2019 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2019, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2019 bis zum 30. Juni 2019 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichsten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt eine Haftungsgrenze von 12 Millionen Euro zur Anwendung.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufssüblichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 "Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen", sowie des International Standard on Review Engagements 2410 "Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft" durchgeführt.

Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung gemäß österreichischen oder internationalen Prüfungsstandards und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

Stellungnahme zum verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 BörseG

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

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

Wien, am 21. August 2018

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüfer

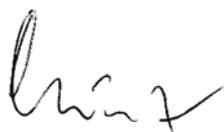
Wirtschaftsprüferin

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 125 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) für die Zwischenberichterstattung (IAS 34), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte 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, 21.8.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Zwischenberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

IMPRESSUM

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

