



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 30. SEPTEMBER 2014

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.09.2014	1.1.-30.9.2013
Mieterlöse	Mio. €	109,4	148,0
EBITDA	Mio. €	96,3	122,7
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	96,7	172,6
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	44,7	57,2
Konzernergebnis	Mio. €	35,0	39,1
Operativer Cash-flow	Mio. €	81,7	100,2
Investitionen	Mio. €	127,3	88,3
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	54,0	47,5
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	88,9	57,7

BILANZKENNZAHLEN

		30.9.2014	31.12.2013
Gesamtvermögen	Mio. €	3.870,7	4.040,6
Eigenkapital	Mio. €	1.899,6	1.794,3
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.448,5	1.710,9
Nettoverschuldung	Mio. €	1.087,4	1.079,8
Net asset value (EPRA NAV) - verwässert	Mio. €	2.111,8	2.144,4
Substanzwert (EPRA NNNAV) - verwässert	Mio. €	1.973,8	1.981,0
Gearing	%	57,2	60,2
Eigenkapitalquote	%	49,1	44,4
LTV (Brutto)	%	52,9	63,2
LTV (Netto)	%	39,7	39,9

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN ²⁾

		30.9.2014	31.12.2013
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ³⁾	m ²	2.365.361	2.379.263
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,6	7,0
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.601	3.468

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Mieterlöse/Aktie	€	1,20	1,68
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,90	1,14
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,38	0,45
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,38	0,43
		30.9.2014	31.12.2013
NAV/Aktie (verwässert)	€	19,34	19,36
EPRA NAV/Aktie (verwässert)	€	21,35	21,75
EPRA NNNAV/Aktie (verwässert)	€	19,95	20,09
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie - ⁴⁾	%	-21	-36
Dividende	€	0,40	0,38
Dividendenrendite	%	2,5	3,0

AKTIEN

		30.9.2014	31.12.2013
Anzahl der Aktien (30.09.)	Stk.	97.581.559	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	91.008.782	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	14,1	10,6
Ultimokurs (30.09.)	€	15,81	12,88
Höchstkurs	€	16,40	12,95
Tiefstkurs	€	11,80	8,63

¹⁾ Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert). Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden angepasst

²⁾ Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity). Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden angepasst

³⁾ Inkl. Superädfikate und vermietbare Freiflächen

⁴⁾ Vor latenten Steuern

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

CA Immo konnte im dritten Quartal 2014 an die solide operative Entwicklung der beiden Vorquartale anknüpfen und erneut das nachhaltige Ergebnis (FFO I) gegenüber dem Vorjahr steigern. Darüber hinaus gelang mit dem Teilverkauf der CEE Logistikimmobilien – veräußert wurden ein Logistikobjekt in Rumänien und zwei Objekte in Polen mit angeschlossenen Grundstücksreserven sowie ein Grundstück in Serbien – die Umsetzung einer Kernmaßnahme des Strategieprogramms 2012-2015, die das strategische Profil und die operative Effizienz des Konzerns weiter verbessert. Das Ergebnis des dritten Quartals wurde von diesen Logistikverkäufen geprägt, die nach Berücksichtigung von positiven Effekten aus der frühzeitigen Rückführung von gewährten konzerninternen Immobilienkrediten insgesamt eine neutrale Wirkung auf den Net Asset Value (NAV) der CA Immo haben werden.

ERGEBNISSE DER ERSTEN NEUN MONATE 2014

Analog zur Entwicklung im ersten Halbjahr reduzierten sich die Nettomieterlöse bedingt durch die umfangreichen Immobilienverkäufe des Jahres 2013 um – 27,7% auf 96.417 Tsd. €. Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag folglich mit 96.310 Tsd. € um – 21,5% unter dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen (Beitrag der nach der at Equity Methode bilanzierten Joint Ventures) reduzierte sich gegenüber den ersten drei Quartalen

2013 um – 87,6% auf 1.061 Tsd. €. Der Ergebnisrückgang zum Vergleichswert des Vorjahres in Höhe von 8.561 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus negativen Bewertungseffekten im Rahmen der Veräußerung von Logistikimmobilien in Osteuropa.

Das Neubewertungsergebnis des Konzerns stand zum 30.9. 2014 bei 2.495 Tsd. €. Der hohe Referenzwert des Vorjahres in Höhe von 44.669 Tsd. € basierte im Wesentlichen auf den Verkaufstransaktionen Hessen-Portfolio sowie Tower 185. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 96.731 Tsd. € (2013: 172.601 Tsd. €) ist somit im Lichte des einerseits hohen Mietrückganges im laufenden Jahr sowie im stark positiven Neubewertungsergebnis des vergangenen Jahres zu sehen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich nach den ersten drei Quartal 2014 signifikant auf – 52.075 Tsd. € (2013: – 115.369 €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich deutlich um – 29,2% gegenüber 2013 und stand mit – 63.082 Tsd. € zu Buche. Der Rückkauf eigener Verbindlichkeiten hatte eine positive Wirkung auf das Ergebnis aus Finanzinvestitionen in Höhe von 34.453 Tsd. € (2013: 7.351 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinvestitionen betrifft mit – 9.475 Tsd. € (2013: – 2.190 Tsd. €) Abwertungen rückgekaufter Kredite an Gemeinschaftsunternehmen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 44.656 Tsd. € (2013: 57.232 Tsd. €). Abzüglich der Steuern vom Einkommen (-9.660 Tsd. €) ergab dies ein um – 11,5% geringeres Nettoergebnis in Höhe von 34.996 Tsd. € bzw. € 0,38 je Aktie (2013: € 0,45).

FFO I, zentraler Indikator für die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit des Konzerns, konnte ein drittes Quartal in Folge auf Jahressicht gesteigert werden und summierte sich nach den ersten neun Monaten auf 54.026 Tsd. € (2013: 47.450 Tsd. €). Dieser Zuwachs, bei einer gleichzeitig substanziell gestärkten Bilanz und einem deutlich ausgewogeneren Portfolio, verdeutlicht die steigende Ergebnisqualität der CA Immo Gruppe. FFO II, ein Indikator für die Gesamtprofitabilität des Unternehmens, konnte im Jahresvergleich signifikant um mehr als 54% auf 88.921 Tsd. € gesteigert werden.

Das Bilanzprofil des Konzerns zeigt sich zum 30.9.2014 weiter gestärkt. Die Eigenkapitalquote wurde gegenüber dem Jahresbeginn (31.12.2013: 44,4%) auf 49,1% gesteigert. Das Loan-to-Value (LTV) – Verhältnis stand zum Stichtag bei 40%. Zum 30.09.2014 belief sich der verwässerte EPRA NNAV auf € 19,95 je Aktie.

NEUER KERNAKTIONÄR

Im Oktober 2014 hat die UniCredit Bank Austria ihren Anteil an der CA Immo von rund 16,15% des Grundkapitals an die O1 Group Limited veräußert. Damit gewinnt die CA Immo einen langfristig orientierten, strategischen Kernaktionär mit hoher Expertise im Büroimmobiliensegment.

O1 Group Limited plant im Rahmen eines freiwilligen Teil-Übernahmeangebots diesen Anteil auf bis zu 26% aufzustocken. Der Angebotspreis wird jenem Preis entsprechen, den O1 an UniCredit bezahlt hat und somit bei EUR 18,50 je Aktie liegen.

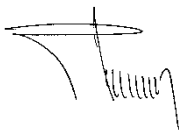
Die mit dem Abschluss des Kaufvertrags zurück getretenen, der UniCredit Bank Austria zuzurechnenden, Aufsichtsräte sollen durch zwei Vertreter der O1 Group Limited ersetzt werden, die sich im Rahmen einer für den 19. Dezember 2014 geplanten außerordentlichen Hauptversammlung zur Wahl stellen werden (einziger geplanter Tagesordnungspunkt).

AUSBLICK

Für die letzten drei Monate des Jahres 2014 wird eine ähnlich positive operative Entwicklung erwartet wie in den Vorquartalen, die in einem erfreulichen Gesamtjahresergebnis resultieren sollte. Die FFO I - Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2014 von mindestens 63 Mio. € wird bestätigt.

Mit dem erfolgreichen Teilverkauf des CEE Logistikportfolios wurden die wesentlichen Meilensteine des Strategieprogramms 2012-2015 bereits vorzeitig erfolgreich umgesetzt. Neben einer Verbesserung des Risikoprofils wurde auch die Effizienz der Unternehmensplattform sowie der Fokus auf das Kerngeschäft Büroimmobilien deutlich erhöht. Neben der weiteren Reduktion des strategisch nicht-relevanten Immobilienanteils sowie der Profitabilitätssteigerung des Bestandsportfolios wird auch das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios wieder verstärkt in den operativen Fokus rücken.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Florian Nowotny

Wien, im November 2014

AKTIE

**GEOPOLITISCHE UNRUHEN BELASTEN
AKTIENMÄRKTE**

Nach einer starken Entwicklung der internationalen Aktienmärkte im 1. Halbjahr belasten seit Herbst die bestehenden geopolitischen Unruhen das Sentiment – v.a. der europäischen Börsen. Auch die Zinssenkungen der EZB brachten bisher noch nicht die gewünschten Effekte in der Realwirtschaft. Bedingt durch die Nähe zu Zentral- und Osteuropa wirkt sich die Russland/Ukraine Krise vergleichsweise stärker auf den heimischen Aktienmarkt aus. Der ATX verzeichnete bis dato eine negative Kursentwicklung.

**CA Immo-Aktie: Kursentwicklung, Börseumsätze und
Marktkapitalisierung**

Im europäischen Branchenvergleich (EPRA + 13,51%) als auch im Vergleich zum ATX (- 13,45%) entwickelte sich die CA Immo-Aktie durchwegs positiv. Seit Jahresbeginn verzeichnete die Aktie einen Wertzuwachs von 27,29%. Das Geschäftsjahr 2014 eröffnete die Aktie mit

einem Kurs von 12,95 €. Nach einem kurzen Einbruch gegen Ende des 1. Quartals (14.3.2014) erreichte sie ihren Tiefstkurs von 11,80 €, der jedoch aufgrund der hohen Nachfrage in den Folgemonaten rasch wettgemacht wurde. Per 30. September 2014 schloss die CA Immo-Aktie mit einem Kurs von 15,81 €. Der Höchstkurs der ersten drei Quartale lag bei 16,40 € (27.8.2014). Der NAV-Abschlag der CA Immo-Aktie betrug per Ultimo – 18,27% (31.12.2013: – 33,47%) (Basis: verwässerter NAV/Aktie). Zum Bilanzstichtag wies CA Immo eine Börsenkapitalisierung von 1,5 Mrd. € aus, was einem Plus von rund 36% entspricht (31.12.2013: 1,1 Mrd. €). Die durchschnittliche Liquidität der CA Immo-Aktie verzweieinhalbfachte sich in den ersten neun Monaten auf 5,3 Mrd. € pro Handelstag; der durchschnittliche Stückumsatz erhöhte sich im Vorjahresvergleich um rd. 33% von 280,4 Tsd. Stück auf etwa 372,0 Tsd. Stück Aktien¹⁾. Im ATX ist CA Immo aktuell mit 3,66% gewichtet.

¹⁾ Quelle: Wiener Börse (alle Umsatzangaben in Doppelzählung)

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 20.11.2014)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA



GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009 - 2014 erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft seit Jahresbeginn von 638.713.556,20 € um 70.704.377,73 € auf 709.417.933,93 € (per 30.9.2014). Es ist in vier Namensaktien sowie 97.581.555 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € zerlegt. Die Aktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352) und sind ab dem Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigt. Das Wandlungsrecht konnte ab 6. Jänner 2010 bis einschließlich 21. Oktober 2014 ausgeübt werden. Von dem ausstehenden Volumen von 114,5 Mio. € wurden insgesamt 113,4 Mio. € in Aktien der CA Immo gewandelt. Das verbleibende Nominale von 1,1 Mio. € wurde am 9. November 2014 zurückgezahlt. Daher erhöhte sich die Gesamtzahl der Stimmrechte nach dem Bilanzstichtag um weitere 1.226.777 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien. Das Grundkapital beträgt aktuell (per Ende November) 718.336.602,72 €.

UniCredit Bank Austria verkauft 16% Anteil an O1 Group Limited

Im Oktober veräußerte UniCredit Bank Austria AG die von ihr gehaltenen 15.954.887 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien (rd. 16,15% des Grundkapitals der CA Immo) zu einem Preis von 18,50 € je Aktie an die O1 Group Limited („O1“). Das Gesamtvolumen der Transaktion belief sich auf 295 Mio. €. Bei den an O1 verkauften Aktien handelte es sich um den gesamten von der

UniCredit gehaltenen Anteil an der CA Immo. Der Vollzug des Erwerbs erfolgte am 28. Oktober 2014. Mit Abschluss des Verkaufs legten auch die beiden dem Verkäufer zuzurechnenden Mitglieder des Aufsichtsrates, Helmut Bernkopf sowie Reinhard Madlencnik, ihr Mandat mit sofortiger Wirkung zurück. Um im Aufsichtsrat wieder die gewünschte Anzahl von sechs Mitgliedern zu erlangen, beabsichtigt CA Immo, am 19. Dezember 2014 eine außerordentliche Hauptversammlung abzuhalten, deren einziger geplanter Tagesordnungspunkt die Wahl von zwei Vertretern der O1 in den Aufsichtsrat der CA Immo sein soll. Bei erfolgreicher Zuwahl in den Aufsichtsrat wären dann zwei von sechs Aufsichtsratsmitgliedern der O1 zuzurechnen. Aktuell beabsichtigt O1 nicht, von den mit den Namensaktien verbundenen Entscheidungsrechten in absehbarer Zeit Gebrauch zu machen.

Im Zuge der Transaktion hat O1 die Gesellschaft auch von der Absicht informiert, ein freiwilliges Teilangebot an die Aktionäre der CA Immo für bis zu 9.735.276 Stück Inhaberaktien zu stellen, sodass zusammen mit den von der UniCredit erworbenen Aktien ein Anteil von 26% am ausstehenden Aktienkapital der CA Immo erreicht wird. Der Angebotspreis beträgt 18,50 €, also den Preis, den O1 an UniCredit bezahlte. Weitere Informationen zum Angebot werden unter www.caimmo.com veröffentlicht.

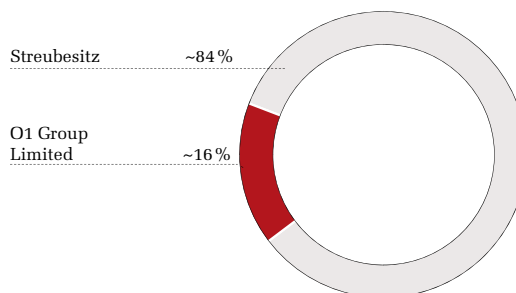
Neben dem neuen Kernaktionär O1 Group Limited sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rd. 84% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH
(27.9.2013 bis 30.9.2014)

CA Immo-Aktie	44,91%
ATX	-13,53%
IATX	15,81%
EPRA Developed Europe	16,39%

Quelle: Bloomberg

AKTIONÄRSSTRUKTUR



ANALYSTEN COVERAGE

Nachdem die Deutsche Bank und Goldman Sachs aufgrund ihrer Beratertätigkeit auf CA Immo- bzw. Käuferseite im Zuge der UniCredit-Transaktion das Coverage vorläufig unterbrochen, wird CA Immo aktuell von sieben Investmenthäusern bewertet. Dabei bestätigten zuletzt die Analysten von Baader Bank und Kepler Cheuvreux, ihre Kaufempfehlungen während die Erste Bank die Aktie auf „Hold“ bzw. HSBC und Kempen auf „Neutral“ herabstufen. Auch die Analysten von SRC Research senkten ihr Rating von „Buy“ auf „Accumulate“, nachdem die Aktie seit Jahresbeginn bereits massiv zulegen konnte. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 16,50 € und 18,00 €. Der Schätzungsmedian von 17,20 € impliziert ein Kurspotenzial von 8,8% (Basis Schlusskurs 30.9.2014).

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Helvea Baader Bank	12.11.2014	17,20	Buy
Deutsche Bank	7.10.2014	-	Restricted
Erste Group	16.9.2014	16,60	Hold
Goldman Sachs	7.10.2014	-	Not rated
HSBC	28.8.2014	17,20	Neutral
Kempen	23.9.2014	16,50	Neutral
Kepler Cheuvreux	3.10.2014	18,00	Buy
Raiffeisen Centrobank	11.8.2014	17,50	Buy
SRC Research	27.8.2014	17,50	Accumulate
Average		17,21	
Median		17,20	

AKTIENKENNZAHLEN

		30.9.2014	31.12.2013 angepasst
EPRA NNNNAV/Aktie (verwässert)	€	19,95	20,09
NAV/Aktie (verwässert)	€	19,34	19,36
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie - ¹⁾	%	-18,27	-33,47
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	97.581.559	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	91.008.782	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	14,12	10,63
Börsenkapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.542,76	1.131,59
Höchstkurs	€	16,40	12,95
Tiefstkurs	€	11,80	8,63
Ultimokurs	€	15,81	12,88
Dividende	€	0,40	0,38
Dividendenrendite	%	2,53	2,95

¹⁾ vor latenten Steuern

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations Kontakt:

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

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

FINANZKALENDER 2015

24. MÄRZ
VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2014
BILANZPRESSEKONFERENZ

26. NOVEMBER
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2015

30. APRIL
28. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

23. MÄRZ
VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2015
BILANZPRESSEKONFERENZ

5. MAI / 7. MAI
EX-TAG (DIVIDENDE) / DIVIDENDENZAHLTAG

3. MAI
29. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

28. MAI
BERICHT ZUM 1. Quartal 2015

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

26. AUGUST
BERICHT ZUM 1. Halbjahr 2015

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Allgemeines Marktumfeld¹⁾

Die EZB hat im Oktober die Ergebnisse eines umfangreichen Stresstests vorgelegt, im Rahmen dessen die Bilanzen von 130 europäischen Banken und die Auswirkungen einer harten Wirtschaftskrise untersucht wurden. Obwohl 25 Banken eine nicht ausreichende Eigenkapitalausstattung attestiert wurde, sind die Ergebnisse als positiv beurteilt worden, da die Erholung der europäischen Konjunktur nicht mehr durch Beschränkungen im Kreditangebot behindert werden sollte. Angesichts der verhaltenen Wirtschaftsentwicklung in Europa verdeutlicht sich allerdings, dass eher die Kreditnachfrage als das Kreditangebot den Engpass darstellt.

Die konjunkturelle Entwicklung verläuft differenziert. Positiven Wachstumstendenzen in den USA und Großbritannien stehen gedämpfte Dynamiken in China, Japan und der Eurozone gegenüber. Während die US Wirtschaft im dritten Quartal eine saisonbereinigte Wachstumsrate von 2,3% im Jahresvergleich aufwies, stieg das BIP im Euroraum um lediglich 0,8%. Deutschland lag mit einer Wachstumsrate von 1,2% deutlich vor Österreich (0,3%), konnte mit einem Wachstum von 0,1% zum Vorquartal jedoch nur knapp eine technische Rezession verhindern und sieht sich generell mit etwas geringeren Wachstumsaussichten konfrontiert. Während im Moment kein Ende der Stagnation in der Eurozone abzusehen ist, könnten niedrige Energiepreise sowie ein schwächerer Euro eine Trendumkehr einleiten.

Die Europäische Kommission erwartet auf Basis einer jüngsten offiziellen Studie die Inflationsrate in der Eurozone zumindest bis 2016 unter 2%. Im Oktober 2014 lag die jährliche Inflationsrate im Euroraum weiterhin sehr niedrig bei 0,4% (gegenüber 0,3% im September). Der niedrige Ölpreis, schwaches nominales Lohnwachstum sowie die Währungsschwäche des Euro und damit verbundene höhere Importpreise unterstützen diesen Trend. Ungarn und Polen wiesen im Oktober eine negative Inflationsrate von je -0,3% aus. Rumänien und Österreich zeigten hingegen mit 1,8% bzw. 1,4% die höchsten Inflations Tendenzen. Tschechien und Deutschland bewegten sich mit 0,7% auf gleichem Niveau.

Im Kampf gegen eine deflationäre Entwicklung hat die Europäische Zentralbank (EZB) Bereitschaft für verschärfte Maßnahmen wie den Ankauf von Staatsanleihen erkennen lassen. Der bereits laufende Erwerb von forderungsbesicherten Papieren wie Pfandbriefe und Kreditverbriefungen soll durch eine Ausdehnung der Geldmen-

ge die Konjunktur beleben. Die EZB verfolgt dabei das Ziel, ihre Bilanz um rund eine Milliarde auszudehnen. Sollten diese Maßnahmen die gewünschte Wirkung nicht erzielen, ist mit einer stärkeren Intervention zu rechnen.

Zinsumfeld²⁾

Die Europäische Zentralbank (EZB) ließ den Leitzins auf dem Rekordtief von 0,05%. Die Einlagenzinsen sind mit -0,20% weiter negativ. Im Oktober haben sich die realen Renditen in der Eurozone wenig verändert. Die 9-jährige deutsche inflationsgeschützte Benchmarkanleihe rentierte Ende September stabil bei rd. -0,5%. Der 3-Monats-Euribor schwankte im Berichtszeitraum auf historisch tiefem Niveau zwischen 0,21% und 0,08%.

Zentral- und Osteuropa³⁾

Die osteuropäischen CA Immo-Kernmärkte konnten auch im dritten Quartal 2013 eine deutlich höhere Wachstumsrate im Vergleich zu den westeuropäischen Ländern ausweisen. Nichtsdestotrotz hat sich das Sentiment angesichts der schwächeren Wirtschaftsdaten der Eurozone sowie der anhaltenden Ukraine-Krise in jüngster Zeit nicht verbessert.

Das **polnische BIP** hat im dritten Quartal mit +3,4% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich zugelegt, im Vergleich zum zweiten Quartal 2014 stieg es um 0,9%. Die Arbeitslosenrate ist weiter leicht gesunken und stand bei 8,7% im September 2014. Mit einem Wirtschaftswachstum von +3,1% gegenüber dem dritten Vorjahresquartal verzeichnete **Ungarn** eine etwas unter dem zweiten Quartal 2014 liegende Wachstumsrate (3,6%). Ungarn meldete einen der höchsten Rückgänge bei der Arbeitslosenrate, die mit August über ein Jahr betrachtet von 10% auf 7,6% gesunken ist. Auch **Tschechiens** Konjunktur bewegt sich deutlich über dem europäischen Durchschnitt. Das BIP wuchs im 3. Quartal um +2,3% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2013 (-2,5% zum Vorquartal). Der positive Ausblick wird auch von einem geringeren privaten wie öffentlichen Verschuldungsgrad getragen. Die Arbeitslosenquote wird im September 2014 mit 5,7% angegeben. **Rumäniens** Wirtschaft gewann im 3. Quartal an Dynamik und wuchs um 3,3% auf Jahressicht (+1,9% im Vergleich zum Vorquartal). Als Reaktion auf die geringe Inflation und schwächeres Wachstum hat die rumänische Nationalbank (BNR) den Leitzins Ende September um 25 Basispunkte auf 3% gesenkt. Die Arbeitslosenquote steht aktuell bei 6,9%.

²⁾ Bloomberg; Europäische Zentralbank

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

¹⁾ Eurostat; Bloomberg; The Economist; Financial Times

IMMOBILIENMÄRKTE

Immobilien-Investmentmarkt¹⁾

Die Investitionsdynamik auf dem europäischen Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien blieb auch im 3. Quartal 2014 mit einem Volumen von rd. 48,4 Mrd. € (+27% im Jahresvergleich) hoch.

Vor allem **Deutschland** (+30%) konnte als einer der bedeutendsten Immobilieninvestitionsmärkte Europas auch im dritten Quartal solide Zuwächse verbuchen. Der Investorenfokus lag mit rund 46% des 25 Mrd. € Transaktionsvolumens in den ersten neun Monaten auf der Assetklasse Büro. Dreiviertel des investierten Volumens entfiel dabei auf die sieben deutschen Bürometropolen. Ausländische Investoren spielen eine zunehmend bedeutende Rolle auf dem deutschen Markt. Nach JLL Research wurden neun der zehn größten Transaktionen des Jahres durch ausländisches Kapital getätigt. In den ersten drei Quartalen wurden rd. 13 Mrd. € in Büroimmobilien investiert (+52% im Jahresvergleich). Die deutschen Kernmärkte der CA Immo zeigten dabei eine unterschiedliche Investitionsdynamik. Während München (+33%) und Berlin (+30%) nach neun Monaten deutliche Zuwächse verzeichneten, lag das Transaktionsvolumen in Frankfurt unter dem Vorjahr (-13%). Das Investitionsvolumen der Bankenmetropole wird jedoch mit Abschluss ausstehender großvolumiger Transaktionen zum Jahresende deutlich ansteigen. Die Spitzenrenditen blieben durchwegs stabil zum Vorquartal. Die Produktnappheit im Core-Segment in den deutschen Metropolen führt dazu, dass Investoren verstärkt in hochwertige Immobilien in Sekundärstädten investieren. In **Österreich** wurde im dritten Quartal ein starker Zuwachs im Gesamttransaktionsvolumen von +48% zum Vorjahr auf 770 Mio. € registriert. Im dritten Quartal entfielen ca. 43% auf den wieder erstarkten Bürosektor.

Die Transaktionsaktivität in **Osteuropa** (inkl. Russland) lag im 3. Quartal bei einem Volumen von rd. 3,3 Mrd. € (+26,4%). Nach 9 Monaten liegt das Volumen in etwa auf dem Niveau des Vorjahrs (rd. 7,3 Mrd. €). Den regionalen Transaktionsschwerpunkt in CEE exkl. Russland bildete nach neun Monaten Polen mit einem Volumen von rd. 1,7 Mrd. € (-13%) sowie Tschechien mit rd. 1 Mrd. € (+11%). Die Investitionen in den übrigen osteuropäischen Ländern bleiben trotz andauernder Erholung weiterhin niedrig. Das gesamte Transaktionsvolumen in CEE ohne Russland belief sich auf rd. 4,3 Mrd. € bis Ende September, (+11% im Vorjahresvergleich).

¹⁾ CBRE: European Investment Quarterly MarketView, Q3 2014; Germany Office Investment MarketView Q3 2014; Austria Investment MarketView Q3 2014; CEE Property Investment MarketView Q3 2014; Jones Lang LaSalle: Investmentmarktüberblick Deutschland, 3.Quartal 2014

Büroimmobilienmärkte²⁾

In **Berlin** konnte der Büroflächenumsatz nach den ersten neun Monaten mit rd. 389.000 m² um 11% zum Vorjahr gesteigert werden. Die gewichtete Durchschnittsmiete wird mit 12,8 €/m²/Monat angegeben. Das Gesamtvolumen an Projektfertigstellungen belief sich nach drei Quartalen auf rd. 110.000 m². In **Frankfurt** lag das umgesetzte Flächenvolumen Q1-3 mit rd. 262.400 m² 18% unter dem Vorjahreswert. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg um 5% auf 18,8 €/m²/Monat, die Leerstandsrate ist deutlich rückläufig. **München** registrierte in den ersten drei Quartalen einen Flächenumsatz von rd. 419.000 m² (-3%). Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt bei 15,8 €/m²/Monat (+5%). Nach neun Monaten wurde mit 170.000 m² ein zum Vorjahr signifikant höheres Fertigstellungsvolumen beobachtet (+51%). Die Vermietungsleistung in **Wien** verzeichnete im dritten Quartal ein deutliches Plus gegenüber den beiden Vorquartalen und lag bei rd. 90.000 m² (1-3Q 2014: 167.000 m²).

Der Büromarkt in **Warschau** ist weiterhin durch eine robuste Mieternachfrage gekennzeichnet. Der Flächenumsatz nach 9 Monaten lag bei rd. 430.000 m². Mit mehr als 600.000 m² Bürofläche in Bau gehört Warschau zu den europäischen Städten mit der größten Pipeline für Büroobjekte. Die Leerstandsrate in **Budapest** sinkt weiter und liegt aktuell bei rd. 16,9%. Die Umsatzentwicklung in **Prag** stieg im 3. Quartal um 50% zum Vorquartal auf mehr als 92.000 m². Gegenwärtig sind rd. 290.000 m² Bürofläche in Bau. **Bukarest** registrierte im dritten Quartal eine Vermietungsleistung von rd. 70.000 m² sowie eine rückläufige Leerstandsrate (14,1%).

BÜROKENNZAHLEN DER CA IMMO MÄRKTE ³⁾

	Spitzenmiete in €/m ² /Monat	Leerstand in %	Flächen- umsatz in m ²	Spitzen- rendite in %
Warschau	24,5 bis 25,5	13,8	162.900	6,0
Prag	18,5 bis 19,5	14,0	92.000	6,0
Budapest	20,0	16,9	59.200	7,25
Bukarest	18,0	14,1	70.000	7,75
Wien	25,8	6,6	90.000	4,65
Berlin	22,0	7,9	112.100	4,65
Frankfurt	35,0	10,7	99.800	4,70
München	33,0	7,0	108.400	4,45

²⁾ Jones Lang LaSalle: pulse Prague, Budapest Office Market Q3 2014; CBRE: Berlin, Frankfurt, Munich, Warsaw, Bucharest Office MarketView Q3 2014

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

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

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

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

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

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30.9.2014 bei 3,6 Mrd. € (davon vollkonsolidiert: 2,7 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (80% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (14% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 6% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.9.2014 einen Bilanzwert von rund 2,9 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 2,2 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche¹⁾ von 1,8 Mio. m². Rund 46% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 30% auf Deutschland und zu 24% auf Österreich.

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

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2014 (BILANZWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾			Immobilienvermögen			kurzfristiges			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	in % Σ
Österreich	694	0	694	0	0	0	9	0	9	703	0	703	26%	0%	20%
Deutschland	683	166	849	455	16	471	34	29	63	1.172	211	1.383	43%	24%	38%
Tschechien	78	162	240	3	3	6	0	0	0	81	165	246	3%	18%	7%
Ungarn	190	117	306	1	0	1	0	0	0	191	117	307	7%	13%	9%
Polen	294	67	361	0	12	12	0	51	51	294	131	425	11%	15%	12%
Rumänien	98	106	204	1	15	16	0	77	77	100	198	298	4%	22%	8%
Sonstige	158	67	225	7	8	14	0	1	1	164	75	240	6%	8%	7%
Summe	2.194	685	2.879	467	54	521	43	157	200	2.704	897	3.601	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil am Gesamtportfolio	81%	76%	80%	17%	6%	14%	2%	18%	6%	100%	100%	100%			

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

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

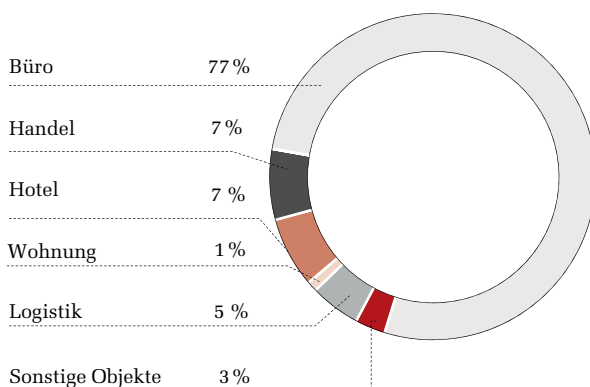
¹⁾ inkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

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

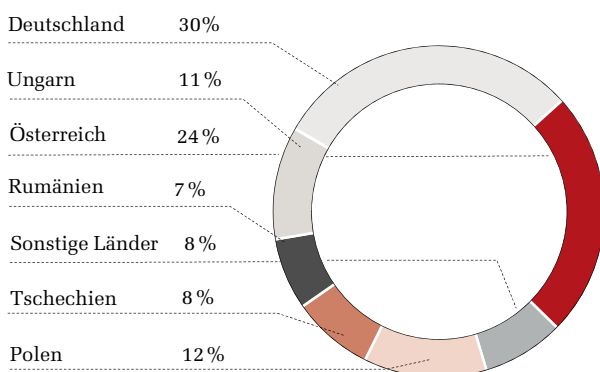
Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten neun Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 150,8 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,6%. Der **Vermietungsgrad** liegt per 30.9.2014 bei 88,7% (31.12.2013: 88,8%). Details siehe Tabelle im Kapitel „Portfolioentwicklung“.

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 521,3 Mio. € (davon vollkonsolidiert: 467,2 Mio. €) entfallen 90,0% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 10,0% auf Osteuropa. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung im Gesamtbilanzwert von 471,0 Mio. € inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden im Ausmaß von 128,9 Mio. € sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 342,2 Mio. €.

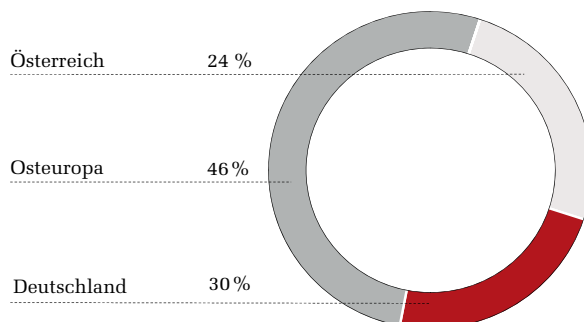
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 2,85 Mrd. €)



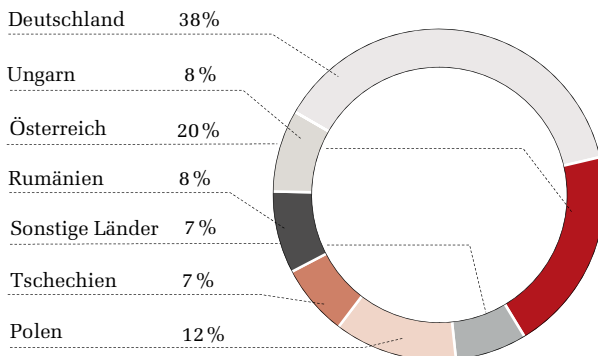
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN
(Basis: 2,85 Mrd. €)



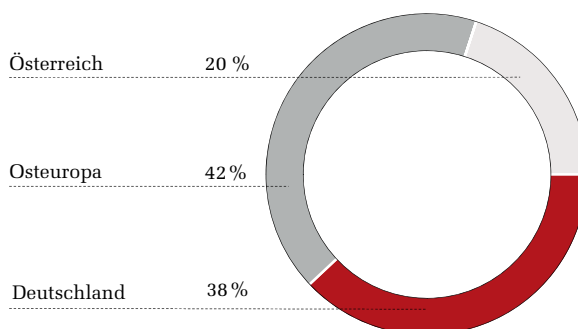
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH SEGMENTEN
(Basis: 2,85 Mrd. €)



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



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



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM DRITTEN QUARTAL 2014

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.9.2014 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 897,2 Mio. €¹⁾ (davon 702,1 Mio. € zu 100% im Eigentum von CA Immo). Der Vermietungsgrad des gesamten Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 88,1% (31.12.2013: 92,5%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 37,9 Mio. € lukriert. Von Jänner bis Ende September wurden in Deutschland rund 15.130 m² Bürofläche neu vermietet bzw. verlängert.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.9. investierte CA Immo 2014 65,6 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 270,6 Mio. € in Bau, der Bilanzwert des Immobilienver-

mögens in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 471,0 Mio. € (davon voll konsolidiert: 455,2 Mio. €).

Mitte September legten die Projektpartner CA Immo und Patrizia den Grundstein für das **Stadtquartier Baumkirchen Mitte in München**. Voraussichtlich bis Ende 2018 werden auf dem rd. 130.000 m² umfassenden Areal im Münchner Bezirk Berg am Laim 560 hochwertige Wohnungen sowie attraktive Büroflächen entstehen. Das Gesamtinvestment in das Quartier beträgt rund 275 Mio. €. Der erste Bauabschnitt WA 1 umfasst insgesamt 170 Eigentumswohnungen. Zur Grundsteinlegung waren bereits rund 50% der Wohnungen verkauft. Die Fertigstellung ist für Sommer 2016 vorgesehen.

Anfang Oktober wurden die Ergebnisse des Architekturwettbewerbs für das Gebäudeensemble „Hafenspitze“ im **Stadtquartier Zollhafen Mainz**, den die CA Immo Deutschland GmbH gemeinsam mit der Stadtwerke Mainz AG entwickelt, vorgestellt. Ziel ist die Realisierung eines städtebaulich markanten Bürogebäudes mit 12.000 m² Geschossfläche mit einer Höhe bis ca. 42 m in attraktiver Lage am Wasser. Wie alle Gebäude der CA Immo wird auch dieses Ensemble unter Einhaltung strenger Nachhaltigkeitsanforderungen realisiert und als Green Building zertifiziert.

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

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2014 ¹⁾

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			Vermietungsgrad			annualisierter Mieterlös			Rendite		
	in Mio. €			in m ²			in %			in Mio. €			in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	689	0	689	619.197	0	619.197	97,0	0,0	97,0	40,6	0,0	40,6	5,9	0,0	5,9
Deutschland	680	166	846	400.067	33.455	433.522	90,9	77,7	88,2	38,4	8,4	46,8	5,6	5,0	5,5
Tschechien	55	162	217	42.286	74.358	116.645	86,9	86,7	86,8	5,9	11,7	17,6	10,7	7,2	8,1
Ungarn	190	117	306	113.323	111.457	224.779	77,3	79,8	78,3	13,5	8,5	22,0	7,1	7,3	7,2
Polen	294	67	361	93.294	33.015	126.309	90,2	96,5	91,5	20,9	5,9	26,8	7,1	8,8	7,4
Rumänien	98	106	204	42.209	50.409	92.618	92,0	94,9	93,4	8,5	8,5	17,0	8,7	8,0	8,3
Sonstige	158	67	225	95.564	37.687	133.250	86,5	67,4	81,1	12,7	3,8	16,5	8,0	5,7	7,3
Gesamt	2.163	685	2.849	1.405.939	340.382	1.746.321	90,4	84,1	88,7	140	47	187	6,5	6,8	6,6

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

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

¹⁾ Exkl. Selbst genutzte und selbst verwaltete Immobilien

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

Ankäufe

Mitte August konnte CA Immo ihre Anteile am Münchner **Büroprojekt Kontorhaus** von 50% auf 93% aufstocken. Verkäufer der Gesellschaftsanteile ist E&G Bridge Equity Fonds GmbH & Co. KG, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Closing der Transaktion ist Ende September erfolgt. Das von CA Immo und E & G Financial Services in einem Joint Venture entwickelte Kontorhaus wird im Herbst 2015 fertiggestellt und bildet den letzten Baustein im Münchner Stadtquartier Arnulfpark. Das Gesamtinvestment liegt bei 97 Mio. €, die Vorvermietungsquote bei 55%. Hauptmieter auf rund 14.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) ist Google.

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten neun Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 35,1 Mio. € erzielt, das Ergebnis aus diesen Verkäufen lag bei 6,9 Mio. €.

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.9.2014 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 693,9 Mio. € mit einem Ver-

mietungsgrad von 97,0% (31.12.2013: 94,2%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 31,3 Mio. €. Von Jänner bis Ende September wurden in Österreich rund 6.150 m² Bürofläche neu vermietet.

Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 10,1 Mio. € erzielt.

OSTEUROPA

Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 30.9.2014 über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.336,5 Mio. € (davon voll konsolidiert: 817,6 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,0 Mio. m² (voll konsolidiert: 410.421 m²) erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 80,9 Mio. €. Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag bei 84,8%. In Summe wurden in den ersten neun Monaten Mietverträge im Ausmaß von rd. 272.000 m² abgeschlossen, davon entfielen 168.350 m² auf Logistik- und rd. 103.650 m² auf Büroflächen.



Baustelle des Bürogebäudes Kontorhaus in München

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2014 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Anfang Oktober veräußerte UniCredit Bank Austria AG die von ihr gehaltenen 15.954.887 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien (rd. 16,15% des Grundkapitals der CA Immo) zu einem Preis von 18,50 € je Aktie an die O1 Group Limited, das Closing erfolgte Ende Oktober. Details zur Transaktion finden Sie im Kapitel „Aktie“.

Verkäufe

Mitte Oktober wurde ein Kaufvertrag zur **Veräußerung eines Logistik-Portfolios** mit einer Gesamtfläche von rund 467.000 m² erfolgreich abgeschlossen. Die Transaktion, welche die Erfüllung der üblichen aufschiebenden Bedingungen und Einholung der rechtlichen Genehmigungen voraussetzt, umfasst einen Logistikpark in Rumänien (215.000 m²), zwei Bestandsobjekte in Polen (252.000 m²) und rd. 165 Hektar unbebaute Entwicklungsliegenschaften, primär in Polen und Rumänien. Käufer ist P3, ein auf die Entwicklung und Bestandshaltung von europäischen Logistikimmobilien spezialisiertes Unternehmen, das im Eigentum von TPG Real Estate und Ivanhoé Cambridge steht. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen verein-

bart. Die Immobilien werden derzeit von einem Joint Venture der CA Immo und der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) gehalten. Das Closing der Transaktion wird um das Jahresende 2014 erwartet.

Mitte November konnten die Vertragsverhandlungen für den **Verkauf von zwei Bürotürmen der AIRPORTCITY St. Petersburg** erfolgreich abgeschlossen werden. Das Investitionsvolumen lag bei 70 Mio. €, das Closing der Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen in Russland üblichen Voraussetzungen. Die Airportcity St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. – ein Joint Venture der österreichischen Immobilienunternehmen Warimpex (55%), CA Immo (35%) und UBM (10%) – entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Neben einem Vier-Sterne-Hotel Crowne Plaza sind drei moderne Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 31.000 m² entstanden. Die beiden nun verkauften Bürotürme Jupiter 1 und 2 der ersten Bauphase umfassen insgesamt eine Büronutzfläche von ca. 16.800 m² und sind voll vermietet.



Im November verkauft: Die Bürotürme Jupiter 1 und 2 in St. Petersburg

ERGEBNISSE

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

Nachhaltiges Bestandsergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten drei Quartalen 2014 einen Rückgang der Mieterlöse um – 26,1% auf 109.364 Tsd. €. Diese signifikante Veränderung zum Vorjahr ist auf die umfangreichen Immobilienverkäufe des Jahres 2013, insbesondere die Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie der Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt, zurück zu führen.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, reduzierten sich im Jahresvergleich auf –12.946 Tsd. € (–11,9%). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 96.417 Tsd. €. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 88,2% zum 30.9.2014 unter dem Vorjahreswert von 90,1%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten neun Monaten bei – 2.872 € (2013: – 2.351 Tsd. €). Der Ergebnisbeitrag aus der Hotelbewirtschaftung summierte sich auf 1.295 Tsd. € zum Stichtag 30.09.2014. Dies entspricht einem um 5,2% höheren Beitrag zum Vorjahresergebnis.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten deutlich um 32,2% im Jahresvergleich gesteigert werden und beliefen sich auf 11.279 Tsd. €. Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzern-tochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture Partnern.

Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis aus dem im Umlaufvermögen gehaltenem Immobilienvermögen stand nach neun Monaten bei – 1.434 Tsd. € (2013: 1.248 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienver-

mögen war im Vergleich zur Vergleichsperiode des Vorjahres um – 10,7% rückläufig und belief sich zum 30.9.2014 auf 9.748 Tsd. €. Neben der Veräußerung des Lipowy Office Parks in Warschau konzentrierte sich die Verkaufsaktivität auf das Deutschland-Segment, innerhalb dessen eine Kaufpreisanpassung des Tower 185 den individuell größten positiven Beitrag beisteuerte.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen standen nach den ersten drei Quartalen mit – 29.388 Tsd. € leicht unter dem Vorjahresniveau (2013: – 30.865). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind im Unterschied zu Vorperioden in dieser Position ebenso enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 11.625 Tsd. €, im Vergleich zum Referenzwert von 698 Tsd. € im Jahr 2013. Während im ersten Quartal ein positiver Effekt in Höhe von 3.600 Tsd. € im Zusammenhang mit dem Rückkauf der OEVAG-Verbindlichkeiten verbucht wurde, wirkte sich im zweiten Quartal unter anderem die Beendigung des Rechtsstreits Maslov mit 5.271 Tsd. € positiv auf das Ergebnis aus.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verbuchte einen Rückgang um – 21,5% auf 96.310 Tsd. €. Dieser Ergebnisrückgang basiert im Wesentlichen auf dem Mieterückgang bedingt durch die umfangreichen Immobilienverkäufe des Vorjahres. Im Vergleich zur Berichterstattung der Vorperiode nach IAS 27 + 28 ergibt sich zudem die signifikante Abnahme mit dem fehlenden Beitrag aus Gemeinschaftsunternehmen, der nicht EBITDA- sondern EBIT-wirksam in das Konzernergebnis einfließt.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Quartalen auf 19.279 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von – 16.784 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis mit 2.495 Tsd. € zum Stichtag 30.9.2014 leicht positiv dar. Der hohe Referenzwert des Vorjahres in Höhe von 44.669 Tsd. € basierte im Wesentlichen auf unterzeichneten Kaufverträgen in Zusammenhang mit den Verkaufstransaktionen Hessen-Portfolio sowie Tower 185.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Nach den ersten neun Monaten summierte sich dieser Beitrag auf 1.061 Tsd. Der deutliche Ergebnisrückgang zum Vergleichswert des Vorjahres in Höhe von 8.561 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus negativen Bewertungseffekten im Rahmen der Veräußerung von Logistikimmobilien in Osteuropa. Jener Ergebnisanteil, welcher der EBITDA-Definition des Konzerns entspricht, stand nach neun Monaten bei 37.225 Tsd. €, ein Zuwachs von 3,8% zu den ersten drei Quartalen im Jahr 2013.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) war mit 96.731 Tsd. € deutlich rückläufig zum Vorjahr (2013: 172.601 Tsd. €). Der Jahresvergleich ist allerdings insofern verzerrt, als das Jahr 2013 von einem außerordentlich hohen Immobilienverkaufsvolumen geprägt war, das für den oben beschriebenen Mietrückgang im laufenden Jahr einerseits und das stark positive Neubewertungsergebnis im dritten Quartal des Jahres 2013 andererseits verantwortlich zeichnete.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis nach neun Monaten im Jahr 2014 fiel mit – 52.075 Tsd. € signifikant besser aus als im Vorjahr (– 115.369 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich um – 29,2% gegenüber 2013 und stand mit – 63.082 Tsd. € zu Buche. Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen wirkte sich insbesondere der im ersten Quartal getätigte Rückkauf eigener Verbindlichkeiten positiv aus. Die Position "Sonstiges Finanzergebnis" in Höhe von 2.408 Tsd. € steht als positiver Einmaleffekt mit dieser Transaktion in Zusammenhang.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften verbesserte sich zum Vorjahr von – 34.974 Tsd. € auf – 12.481 Tsd. €. Diese Ergebniskomponente war im dritten Quartal des Vorjahres durch eine ergebniswirksame Umbuchung von zuvor direkt im Eigenkapital erfassten negativen Swapbuchwerten im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hessen-Portfolios belastet.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 34.453 Tsd. € deutlich höher aus als in der Referenzperiode (2013: 7.351 Tsd. €). Die Konsolidierungsänderungen in Verbindung mit IFRS 10 und 11 führen zu höheren Finanzierungserträgen aus Darlehen, die gegenüber Gemeinschaftsunternehmen gewährt werden. Das Ergebnis beinhaltet zudem Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanzierenden Bank zurückgekauft wurden.

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinvestitionen betrifft mit – 9.475 Tsd. € (2013: – 2.190 Tsd. €) Abwertungen rückgekaufter Kredite an Gemeinschaftsunternehmen in Polen und der Ukraine. Der negative Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen in Höhe von – 3.458 Tsd. € (2013: 3.359 Tsd. €) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM, welche in Folge der im zweiten Quartal erfolgten Beteiligungsveräußerung abgewertet wurde.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 44.656 Tsd. €, ein Rückgang von – 22,0% zum Vorjahreswert in Höhe von 57.232 Tsd. €. Das Ergebnis aus Ertragssteuern belief sich nach neun Monaten auf – 9.660 Tsd. € (2013: – 18.119 Tsd. €). Die tatsächlichen Ertragssteuern resultieren vor allem aus dem Segment Deutschland.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 34.996 Tsd. € um – 11,5% unter dem Vorjahreswert. Die signifikanten Rückgänge des Miet- und Neubewertungsergebnisses konnten durch andere Ergebniskomponenten – wie insbesondere markant gesunkene Finanzierungskosten – teilweise kompensiert werden.

FFO – Funds from Operations

In den ersten neun Monaten des Jahres 2014 wurde ein FFO I in Höhe von 54.026 Tsd. € generiert, 13,9% über dem Vorjahreswert in Höhe von 47.450 Tsd. €. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, konnte signifikant zum Vorjahr um 54,1% gesteigert werden und summierte sich auf 88.921 Tsd. € (2013: 57.715 Tsd. €).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1.-3. Quartal 2014	1.-3. Quartal 2013 angepasst
Nettomietergebnis (NRI)	96,4	133,3
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	1,3	1,2
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	11,3	8,5
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2,9	-2,4
Sonstige betriebliche Erträge	11,3	0,7
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	21,0	8,1
Indirekte Aufwendungen	-29,4	-30,9
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	16,0	20,8
Finanzierungsaufwand	-63,1	-89,1
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	34,5	7,4
Sonstige Anpassungen ²⁾	-21,4	-2,1
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	54,0	47,5
Ergebnis aus Immobilienhandel	-1,4	1,2
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	9,7	10,9
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	4,3	-0,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12,6	12,0
Sonstiges Finanzergebnis	2,4	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	-0,8	-2,5
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-0,7	-1,3
Sonstige Anpassungen	21,4	2,1
FFO II	88,9	57,7

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

Bilanz – Aktivseite

Bedingt durch die Immobilienverkäufe des Jahres 2013 sowie der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 und 11 kam es zum Stichtag zu einer Bilanzverkürzung gegenüber der Berichterstattung nach IAS 27 + 28 der Vorperiode. Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.326.888 Tsd. € auf (86% der Bilanzsumme).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2013 um 16,7% auf 467.205 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 2.739.456 Tsd. € und knapp über einem 1% über dem Niveau zum Jahresende (2.707.505 Tsd. €).

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 204.848 Tsd. € belief (2013: 219.224 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel reduzierte sich signifikant auf 351.114 Tsd. € zum Bilanzstichtag gegenüber dem Stand zum 31.12.2013 (613.426 Tsd. €). Wesentlicher Faktor ist in diesem Zusammenhang der im Januar 2014 abgeschlossene Rückkauf eigener Verbindlichkeiten von der Österreichischen Volksbanken AG.

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

Das Eigenkapital erhöhte sich in den ersten neun Monaten um 5,9% von 1.794.266 Tsd. € auf 1.899.623 Tsd. €. Die Eigenkapitalquote des Konzerns stand zum Stichtag bei 49,1% verglichen mit 44,4% zum Jahresende.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.448.531 Tsd. € (31.12.2013: 1.710.942 Tsd. €). Die Nettoverschuldung blieb seit Jahresbeginn mit 1.097.516 Tsd. € stabil (31.12.2013: 1.097.417 Tsd. €). Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte beträgt zum 30.09.2014 ca. 40% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns). Das Gearing betrug zum Stichtag rund 57% (31.12.2012: 60%).

Net Asset Value

Der verwässerte NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.9.2014 bei 1.899,6 Mio. € (19,2 € je Aktie). In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Da der Kurs der CA Immo-Aktie zum Bilanzstichtag über dem Wandlungspreis der Wandlungsschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des

EPRA-NAVs der vollständige Verwässerungseffekt aus der (zum Teil bereits erfolgten) Ausübung der Wandlungsoption berücksichtigt. Der verwässerte EPRA NNNAV lag zum 30.9.2014 bei 19,95 € je Aktie – dies entspricht einem geringfügigen Rückgang von – 0,7% gegenüber dem Wert zum Ende des Vorjahres (€ 20,09 je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum Stichtag auf 97.581.559 Stück.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.9.2014 verwässert	30.9.2014 unverwässert	31.12.2013 angepasst verwässert	31.12.2013 angepasst unverwässert
Eigenkapital (NAV)	1.899,6	1.899,6	1.794,3	1.794,3
Optionsausübungen	13,8	0,0	114,5	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.913,4	1.899,6	1.908,8	1.794,3
NAV/Aktie in €	19,34	19,47	19,36	20,42
Wertanpassung für ¹⁾				
- Selbstgenutzte Immobilien	6,2	6,2	4,2	4,2
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	13,7	13,7	10,9	10,9
- Finanzinstrumente	30,0	30,0	34,9	34,9
Latente Steuern	148,5	148,5	185,7	185,7
EPRA NAV nach Anpassungen	2.111,8	2.098,0	2.144,4	2.029,9
EPRA NAV je Aktie in €	21,35	21,50	21,75	23,11
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-30,0	-30,0	-34,9	-34,9
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-12,2	-12,2	-8,6	-8,6
Latente Steuern	-95,9	-95,9	-119,9	-119,9
EPRA NNNAV	1.973,8	1.960,0	1.981,0	1.866,5
EPRA NNNAV je Aktie in €	19,95	20,09	20,09	21,24
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	-0,7%	-5,5%		
Kurs (30.09.)/NNNAV per Aktie -1 in €	-20,8	-21,3	-35,9	-39,4
Anzahl der Aktien	98.914.621	97.581.559	98.595.133	87.856.060

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. – 3. Quartal 2014	1. – 3. Quartal 2013 angepasst	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013 angepasst
Mieterlöse	109.364	147.996	35.616	51.896
Weiterverrechnete Betriebskosten	25.131	28.020	8.160	8.697
Betriebskostenaufwand	– 30.111	– 32.630	– 9.572	– 10.135
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 7.967	– 10.089	– 3.082	– 3.672
Nettomietergebnis	96.417	133.297	31.122	46.786
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	5.540	5.560	2.139	2.066
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	– 4.245	– 4.329	– 1.599	– 1.524
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	1.295	1.231	540	542
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 2.872	– 2.351	– 865	– 869
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	2.005	8.783	1.943	2.160
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 3.439	– 7.535	– 1.522	– 2.225
Ergebnis aus Immobilienhandel	– 1.434	1.248	421	– 65
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	9.748	10.917	– 613	7.572
Erlöse aus Dienstleistungen	11.279	8.532	3.538	3.039
Indirekte Aufwendungen	– 29.388	– 30.865	– 9.339	– 11.631
Sonstige betriebliche Erträge	11.266	698	174	– 133
EBITDA	96.311	122.707	24.978	45.241
Abschreibungen langfristiges Vermögen	– 3.339	– 3.356	– 1.128	– 1.640
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	204	20	0	19
Abschreibungen und Wertänderungen	– 3.135	– 3.336	– 1.128	– 1.621
Neubewertungsgewinn	19.279	80.639	7.334	70.927
Neubewertungsverlust	– 16.784	– 35.970	– 5.402	– 15.214
Ergebnis aus Neubewertung	2.495	44.669	1.932	55.713
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1.061	8.561	– 9.574	121
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	96.732	172.601	16.208	99.454
Finanzierungsaufwand	– 63.082	– 89.116	– 19.947	– 30.446
Sonstiges Finanzergebnis	2.408	0	0	0
Kursdifferenzen	– 440	201	– 800	– 252
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 12.481	– 34.974	– 697	– 49.825
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	34.453	7.351	20.217	1.965
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	– 9.475	– 2.190	– 9.424	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	– 3.458	3.359	– 1.200	1.333
Finanzergebnis	– 52.075	– 115.369	– 11.851	– 77.225
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	44.657	57.232	4.357	22.229
Tatsächliche Ertragsteuer	– 789	– 2.546	– 1.458	– 151
Latente Steuern	– 8.871	– 15.573	– 757	– 17.610
Ertragsteuern	– 9.660	– 18.119	– 2.215	– 17.761
Ergebnis der Periode	34.997	39.113	2.142	4.468
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	– 433	0	– 393
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	34.997	39.546	2.142	4.861
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€ 0,38	€ 0,45	€ 0,02	€ 0,05
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€ 0,38	€ 0,43	€ 0,03	€ 0,05

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2014	1. – 3. Quartal 2013 angepasst	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013 angepasst
Ergebnis der Periode	34.997	39.113	2.142	4.468
Sonstiges Ergebnis:				
Bewertung Cash-flow Hedges	- 637	18.440	592	- 10.227
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	4.108	68.113	0	68.113
Währungsdifferenzen	252	- 193	50	295
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	1.467	- 14.494	1.990	- 9.503
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	5.190	71.866	2.632	48.678
Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19	- 20	- 12	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	4	4	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	- 16	- 8	0	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	5.174	71.858	2.632	48.678
Gesamtergebnis der Periode	40.171	110.971	4.774	53.146
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	- 242	0	- 347
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	40.171	111.213	4.774	53.493

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2014	31.12.2013 angepasst	1.1.2013 angepasst
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	2.163.385	2.139.564	3.139.372
Immobilienvermögen in Entwicklung	467.205	400.095	535.333
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	30.859	32.813	36.253
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.553	1.700	2.166
Immaterielle Vermögenswerte	18.802	20.054	21.705
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	204.848	219.224	242.818
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18	38.744	36.233
Finanzielle Vermögenswerte	434.275	299.652	213.294
Aktive latente Steuern	5.943	4.300	7.525
Langfristiges Vermögen	3.326.888	3.156.146	4.234.699
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	86,0%	78,1%	90,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	58.603	114.467	53.794
Zum Handel bestimmte Immobilien	19.404	20.566	22.258
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	114.715	136.006	178.700
Liquide Mittel	351.114	613.426	193.228
Kurzfristiges Vermögen	543.836	884.465	447.980
Summe Vermögen	3.870.724	4.040.611	4.682.679
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	709.418	638.714	638.714
Kapitalrücklagen	995.019	1.000.536	1.030.410
Sonstige Rücklagen	- 32.249	- 37.423	- 109.829
Einbehaltene Ergebnisse	227.435	192.439	116.700
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.899.623	1.794.266	1.675.995
Nicht beherrschende Anteile	0	0	12.622
Eigenkapital	1.899.623	1.794.266	1.688.617
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	49,1%	44,4%	36,1%
Rückstellungen	5.929	8.116	3.910
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.079.632	1.102.119	2.004.712
Sonstige Verbindlichkeiten	208.005	203.739	262.960
Passive latente Steuern	149.383	140.304	134.569
Langfristige Schulden	1.442.949	1.454.278	2.406.151
Ertragsteuerverbindlichkeiten	12.153	12.480	14.622
Rückstellungen	53.829	61.074	69.394
Verzinsliche Verbindlichkeiten	368.899	608.823	412.820
Sonstige Verbindlichkeiten	93.271	109.690	91.075
Kurzfristige Schulden	528.152	792.067	587.911
Summe Eigenkapital und Schulden	3.870.724	4.040.611	4.682.679

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2014	1. – 3. Quartal 2013 angepasst
Cash-flow aus dem Ergebnis	81.739	100.238
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	– 1.876	8.718
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	79.863	108.956
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	– 178.723	– 16.207
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	– 162.993	– 77.050
Nettoveränderung der liquiden Mittel	– 261.853	15.699
Liquide Mittel 1.1.	613.426	193.228
Währungsdifferenzen	– 459	– 613
Nettoveränderung der liquiden Mittel	– 261.853	15.699
Liquide Mittel 30.9.	351.114	182.416

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
Stand am 1.1.2013 angepasst	638.714	1.030.410	116.700
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	39.546
Gesamtergebnis 2013	0	0	39.546
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 33.385	0
Stand am 30.9.2013 angepasst	638.714	997.025	156.246
Stand am 1.1.2014	638.714	1.000.536	192.439
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	34.997
Gesamtergebnis 2014	0	0	34.997
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 35.142	0
Wandlung von Anleihen	70.704	29.625	0
Stand am 30.9.2014	709.418	995.019	227.436

Bewertungs- ergebnis (Hedging)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
- 107.429	- 2.400	1.675.995	12.622	1.688.617
71.868	0	71.868	191	72.059
0	- 193	- 193	0	- 193
0	- 8	- 8	0	- 8
0	0	39.546	- 433	39.113
71.868	- 201	111.213	- 242	110.971
0	0	- 33.385	0	- 33.385
- 35.561	- 2.601	1.753.823	12.380	1.766.203
- 34.907	- 2.516	1.794.266	0	1.794.266
4.938	0	4.938	0	4.938
0	252	252	0	252
0	- 16	- 16	0	- 16
0	0	34.997	0	34.997
4.938	236	40.171	0	40.171
0	0	- 35.142	0	- 35.142
0	0	100.329	0	100.329
- 29.969	- 2.280	1.899.624	0	1.899.624

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €			Österreich		Deutschland		
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
1.– 3. Quartal 2014							
Mieterlöse	32.006	72	32.078	40.779	8.317	49.096	87.177
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	386	0	386	230	0	230	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.293	0	7.293	7.840	777	8.617	29.878
Betriebskostenaufwand	- 7.699	0	- 7.699	- 10.965	- 1.215	- 12.180	- 33.954
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 2.927	0	- 2.927	- 4.797	13	- 4.784	- 5.719
Nettomietergebnis	29.059	72	29.131	33.087	7.892	40.979	77.382
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	1.327
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 52	- 52	0	- 5.209	- 5.209	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	- 3.103	- 3.103	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	237	- 8	229	1.177	12.342	13.519	- 782
Erlöse aus Dienstleistungen	79	0	79	0	7.216	7.216	609
Indirekte Aufwendungen	- 698	- 120	- 818	- 3.469	- 15.039	- 18.508	- 12.191
Sonstige betriebliche Erträge	44	0	44	918	2.987	3.905	4.198
EBITDA	28.721	- 108	28.613	31.713	7.086	38.799	70.543
Abschreibungen und Wertänderungen	- 637	0	- 637	- 96	- 317	- 413	- 2.005
Ergebnis aus Neubewertung	2.295	0	2.295	11.470	10.332	21.802	- 46.221
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	30.379	- 108	30.271	43.087	17.101	60.188	22.317
30.9.2014							
Immobilienvermögen ¹⁾	702.617	0	702.617	1.024.764	735.828	1.760.592	1.628.231
Sonstiges Vermögen	76.326	21	76.347	183.501	305.143	488.644	347.384
Aktive latente Steuern	0	0	0	2.591	3.649	6.240	1.439
Segmentvermögen	778.943	21	778.964	1.210.856	1.044.620	2.255.476	1.977.054
Verzinsliche Verbindlichkeiten	371.198	34	371.232	626.957	422.292	1.049.249	1.141.515
Sonstige Verbindlichkeiten	623	0	623	94.986	52.929	147.915	190.764
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	57.514	0	57.514	74.182	44.755	118.937	68.570
Schulden	429.335	34	429.369	796.125	519.976	1.316.101	1.400.849
Eigenkapital	349.608	- 13	349.595	414.731	524.644	939.375	576.205
Investitionen ²⁾	5.010	0	5.010	5.352	111.835	117.187	10.991

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

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 820 Tsd. € (31.12.2013: 8.608 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsoli- dierung	
4.550	91.727	12.668	0	12.668	185.569	0	- 76.205	109.364
0	0	0	0	0	616	0	- 616	0
492	30.370	3.844	0	3.844	50.124	0	- 24.993	25.131
- 671	- 34.625	- 4.534	0	- 4.534	- 59.038	0	28.927	- 30.111
- 799	- 6.518	- 830	0	- 830	- 15.059	0	7.092	- 7.967
3.572	80.954	11.148	0	11.148	162.212	0	- 65.795	96.417
0	1.327	0	0	0	1.327	0	- 32	1.295
- 157	- 157	0	- 23	- 23	- 5.441	0	2.569	- 2.872
0	0	0	0	0	- 3.103	0	1.669	- 1.434
669	- 113	0	0	0	13.635	0	- 3.887	9.748
0	609	0	0	0	7.904	2.667	708	11.279
- 1.142	- 13.333	- 944	- 266	- 1.210	- 33.869	- 9.395	13.876	- 29.388
601	4.799	7	5.185	5.192	13.940	191	- 2.865	11.266
3.543	74.086	10.211	4.896	15.107	156.605	- 6.537	- 53.757	96.311
- 11	- 2.016	- 2	0	- 2	- 3.068	- 431	364	- 3.135
884	- 45.337	- 2.493	- 3.041	- 5.534	- 26.774	0	29.269	2.495
0	0	0	0	0	0	0	1.061	1.061
4.416	26.733	7.716	1.855	9.571	126.763	- 6.968	- 23.063	96.732
83.148	1.711.379	242.100	5.876	247.976	4.422.564	0	- 1.718.506	2.704.058
46.581	393.965	7.325	3.300	10.625	969.581	756.371	- 565.229	1.160.723
81	1.520	0	0	0	7.760	50.366	- 52.183	5.943
129.810	2.106.864	249.425	9.176	258.601	5.399.905	806.737	- 2.335.918	3.870.724
87.936	1.229.451	169.757	27.524	197.281	2.847.213	512.667	- 1.911.349	1.448.531
4.846	195.610	8.028	61	8.089	352.237	78.865	- 70.068	361.034
5.406	73.976	10.907	0	10.907	261.334	1.364	- 101.162	161.536
98.188	1.499.037	188.692	27.585	216.277	3.460.784	592.896	- 2.082.579	1.971.101
31.622	607.827	60.733	- 18.409	42.324	1.939.121	213.841	- 253.339	1.899.623
6.987	17.978	1.791	17	1.808	141.983	375	- 15.090	127.268

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
1. – 3. Quartal 2013							
angepasst	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	29.419	357	29.776	55.959	29.883	85.842	92.404
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	380	0	380	249	0	249	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.975	– 39	6.936	5.970	4.422	10.392	32.554
Betriebskostenaufwand	– 7.616	39	– 7.577	– 6.936	– 6.150	– 13.086	– 37.047
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 2.136	– 19	– 2.155	– 3.594	– 2.539	– 6.133	– 6.766
Nettomietergebnis	27.022	338	27.360	51.648	25.616	77.264	81.145
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	1.231
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	– 96	– 96	0	– 3.183	– 3.183	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	1.957	1.957	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	2.851	0	2.851	354	6.876	7.230	0
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	15	5.147	5.162	1.898
Indirekte Aufwendungen	– 675	– 133	– 808	– 3.326	– 18.988	– 22.314	– 11.571
Sonstige betriebliche Erträge	379	12	391	718	5.818	6.536	3.628
EBITDA	29.577	121	29.698	49.409	23.243	72.652	76.331
Abschreibungen und Wertänderungen	– 690	0	– 690	– 95	– 621	– 716	– 2.030
Ergebnis aus Neubewertung	– 798	– 3.278	– 4.076	42.666	10.738	53.404	– 11.048
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	28.089	– 3.157	24.932	91.980	33.360	125.340	63.253
31.12.2013							
angepasst							
Immobilienvermögen ¹⁾	650.019	54.700	704.719	525.880	1.108.730	1.634.610	1.732.161
Sonstiges Vermögen	154.318	11.661	165.979	149.878	607.337	757.215	197.146
Aktive latente Steuern	0	0	0	813	3.381	4.194	954
Segmentvermögen	804.337	66.361	870.698	676.571	1.719.448	2.396.019	1.930.261
Verzinsliche Verbindlichkeiten	320.608	20.820	341.428	323.903	618.977	942.880	1.325.867
Sonstige Verbindlichkeiten	38.147	3.116	41.263	77.122	44.059	121.181	110.926
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	52.595	173	52.768	59.966	76.601	136.567	106.355
Schulden	411.350	24.109	435.459	460.991	739.637	1.200.628	1.543.148
Eigenkapital	392.987	42.252	435.239	215.580	979.811	1.195.391	387.113
Investitionen ²⁾	3.010	9.640	12.650	5.216	113.123	118.339	260.519

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsolidierung	
2.308	94.712	12.029	0	12.029	222.359	0	- 74.363	147.996
0	0	0	0	0	629	0	- 629	0
494	33.048	3.413	0	3.413	53.789	0	- 25.769	28.020
- 749	- 37.796	- 4.273	0	- 4.273	- 62.732	0	30.102	- 32.630
- 597	- 7.363	- 1.043	0	- 1.043	- 16.694	0	6.605	- 10.089
1.456	82.601	10.126	0	10.126	197.351	0	- 64.054	133.297
0	1.231	0	0	0	1.231	0	0	1.231
- 159	- 159	0	- 60	- 60	- 3.498	0	1.147	- 2.351
0	0	0	0	0	1.957	0	- 709	1.248
0	0	0	0	0	10.081	0	836	10.917
0	1.898	0	0	0	7.060	2.627	- 1.155	8.532
- 1.893	- 13.464	- 1.263	- 553	- 1.816	- 38.402	- 6.617	14.154	- 30.865
386	4.014	154	531	685	11.626	113	- 11.041	698
- 210	76.121	9.017	- 82	8.935	187.406	- 3.877	- 60.822	122.707
0	- 2.030	- 5	- 1	- 6	- 3.442	- 268	374	- 3.336
- 6.194	- 17.242	- 2.098	424	- 1.674	30.412	0	14.257	44.669
0	0	0	0	0	0	0	8.561	8.561
- 6.404	56.849	6.914	341	7.255	214.376	- 4.145	- 37.630	172.601
120.263	1.852.424	242.500	8.900	251.400	4.443.153	0	- 1.735.648	2.707.505
204.033	401.179	13.355	3.479	16.834	1.341.207	442.814	- 455.215	1.328.806
75	1.029	0	0	0	5.223	44.199	- 45.122	4.300
324.371	2.254.632	255.855	12.379	268.234	5.789.583	487.013	- 2.235.985	4.040.611
235.716	1.561.583	187.518	25.137	212.655	3.058.546	533.041	- 1.880.645	1.710.942
8.633	119.559	8.274	72	8.346	290.349	45.728	46.542	382.619
2.073	108.428	9.886	0	9.886	307.649	48	- 154.913	152.784
246.422	1.789.570	205.678	25.209	230.887	3.656.544	578.817	- 1.989.016	2.246.345
77.949	465.062	50.177	- 12.830	37.347	2.133.039	- 91.804	- 246.969	1.794.266
4.968	265.487	2.181	11	2.192	398.668	483	- 30.500	368.651

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.9.2014 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2013 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.9.2014 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.9.2014 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2014 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2014 anzuwenden:

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

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

Segmentberichterstattung

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

Die ab dem Geschäftsjahr 2014 erstmalig anzuwendenden Standards haben abgesehen von den folgenden Standards IFRS 10, 11 und 12 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss im 1.-3. Quartal 2014.

Darstellung Erlöse und Aufwendung aus Dienstleistungen

Im Rahmen der Umstellung auf IFRS 10 und 11 ergibt sich eine geänderte Darstellung der Erlöse und Aufwendung aus Dienstleistungen. Während unter IAS 27 und IAS 28 Teile der Dienstleistungen auf die Immobilien in Entwicklung aktiviert wurden, unterbleibt diese Aktivierung aufgrund des geänderten Beherrschungskonzepts. Zur klareren Darstellung werden somit die Erlöse aus Dienstleistungen als separater Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt und die damit verbundenen Kosten in den indirekten Aufwendungen ausgewiesen.

Allgemeine Auswirkungen der neuen IFRS-Standards auf den Konzernabschluss

Aufgrund des geänderten Beherrschungskonzepts ändert sich die Art des Einbezugs verschiedener Gesellschaften in den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe. Die folgenden Tabellen zeigen, wie sich die Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, die Gesamtergebnisrechnung des Cash-flows für das 1.-3. Quartal 2013 sowie die Konzern-Bilanz der CA Immo Gruppe zum 31.12.2013 bzw. 1.1.2013 unter retrospektiver Anwendung von IFRS 10 und IFRS 11 geändert haben.

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

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

Der Unterschied im Gesamtergebnis im 1.-3. Quartal 2013 ist im Wesentlichen auf dem, im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesenen, Rückkauf eines aushaftenden Kredites einer Gesellschaft von der finanzierenden Bank unter dem Nominalwert zurückzuführen.

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11 und Umstellung Gliederung	1.– 3. Quartal 2013 laut IFRS 10+11
Mieterlöse	213.106	– 65.110	147.996
Weiterverrechnete Betriebskosten	50.462	– 22.442	28.020
Betriebskostenaufwand	– 57.901	25.271	– 32.630
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 15.946	5.857	– 10.089
Nettomietergebnis	189.721	– 56.424	133.297
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	5.560	0	5.560
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	– 4.329	0	– 4.329
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	1.231	0	1.231
Sonstige den Immobilien in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	– 2.999	648	– 2.351
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	8.810	– 27	8.783
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 7.836	301	– 7.535
Ergebnis aus Immobilienhandel	974	274	1.248
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	10.899	19	10.918
Erlöse aus Dienstleistungen	3.887	4.645	8.532
Aufwendungen aus Dienstleistungen	– 2.709	2.709	0
Indirekte Aufwendungen	– 29.228	– 1.638	– 30.866
Sonstige betriebliche Erträge	7.307	– 6.609	698
EBITDA	179.083	– 56.376	122.707
Abschreibungen langfristiges Vermögen	– 3.706	350	– 3.356
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	20	0	20
Abschreibungen und Wertänderungen	– 3.686	350	– 3.336
Neubewertungsgewinn	82.434	– 1.795	80.639
Neubewertungsverlust	– 49.218	13.248	– 35.970
Ergebnis aus Neubewertung	33.216	11.453	44.669
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	8.561	8.561
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	208.613	– 36.012	172.601
Finanzierungsaufwand	– 110.580	21.464	– 89.116
Sonstiges Finanzergebnis	3.000	– 3.000	0
Kursdifferenzen	231	– 30	201
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 34.148	– 826	– 34.974
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	3.630	3.721	7.351
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	– 2.190	0	– 2.190
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.359	0	3.359
Finanzergebnis	– 136.698	21.329	– 115.369
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	71.915	– 14.683	57.232
Tatsächliche Ertragsteuer	– 4.760	2.214	– 2.546
Latente Steuern	– 21.628	6.055	– 15.573
Ertragsteuern	– 26.388	8.269	– 18.119
Ergebnis der Periode	45.527	– 6.414	39.113
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	5.311	– 5.744	– 433
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	40.216	– 670	39.546

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11 und Umstellung Gliederung	1.– 3. Quartal 2013 laut IFRS 10+11
Ergebnis der Periode	45.527	- 6.414	39.113
Sonstiges Ergebnis:			
Bewertung Cash-flow Hedges	18.614	- 174	18.440
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	68.113	0	68.113
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	- 23	23	0
Währungsdifferenzen	- 336	143	- 193
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 14.516	22	- 14.494
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	71.852	14	71.866
Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19	- 12	0	- 12
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	4	0	4
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	- 8	0	- 8
Sonstiges Ergebnis der Periode	71.844	14	71.858
Gesamtergebnis der Periode	117.371	- 6.400	110.971
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	5.488	- 5.730	- 242
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	111.883	- 670	111.213

Auswirkungen der neuen IFRS-Standards in der Konzern-Bilanz

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

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

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

Auswirkungen der neuen IFRS-Standards in der Konzerngeldflussrechnung

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11 und Umstellung Gliederung	1.– 3. Quartal 2013 laut IFRS 10+11
Cash-flow aus dem Ergebnis	151.734	– 32.427	100.238
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	9.703	4.676	8.718
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	161.437	– 27.751	108.956
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	– 81.182	25.467	– 16.207
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	32.322	– 9.049	– 77.050
Nettoveränderung der liquiden Mittel	112.577	– 11.333	15.699
Liquide Mittel 1.1.	257.744	– 64.516	193.228
Währungsdifferenzen	– 1.787	1.573	– 613
Veränderung aufgrund Umgliederung Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5	– 39.060	0	– 25.898
Nettoveränderung der liquiden Mittel	32.322	– 11.333	15.699
Liquide Mittel 30.9.2013	249.219	– 74.276	182.416

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Zum 30.09.2014 wurden 50% an einer Objektgesellschaft und 43% an der zugehörigen Holdinggesellschaft in Deutschland zu einem Gesamtkaufpreis von 19.251 Tsd. € erworben, an welchen die CA Immo Gruppe nun 93% hält. Vom Kaufpreis ist eine Verbindlichkeit von 13.851 Tsd. € noch nicht gezahlt, welche im Dezember 2015 fällig ist. Diese Verbindlichkeit ist in den verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Beide Erwerbe fallen nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 3.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

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

	30.9.2014	31.12.2013 angepasst
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	335.084	184.577
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	20.194	21.394
übrige Beteiligungen	56.848	56.728
übrige finanzielle Vermögenswerte	22.148	36.952
Finanzielle Vermögenswerte	434.275	299.652

Zum 30.9.2014 werden zwei Immobilien in Entwicklung in Deutschland, ein Bestandsobjekte in Österreich, sowie die Veräußerung des Anteil an dem assoziierten Unternehmen UBM Realitätenentwicklung AG in Wien unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Gesamtwert von 58.603 Tsd. € ausgewiesen. Zum 30.9.2014 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.9.2014 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 351.114 Tsd. €, die in Höhe von 9.498 Tsd. € (31.12.2013: 7.763 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

Tsd. €	30.9.2014	31.12.2013 angepasst
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	16.465	14.470
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	5.854	13.736
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	22.319	28.206

Die verzinslichen Verbindlichkeiten betreffen zum 30.9.2014 99,7% EUR-Kredite und Anleihen, und 0,3% CZK-Kredite. Davon sind 34,6% fix verzinst, 25,6% über Swaps fix verzinst, 3,2% über Caps abgesichert und 36,5% (mit einem Nominale von 720.342 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 448.816 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht. Seit Januar 2014 gibt es in der CA Immo Gruppe keine nachrangige Verbindlichkeiten mehr.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen beinhaltet im Wesentlichen Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen die von der finanzierenden Bank zurückgekauft wurden.

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinvestitionen betrifft mit – 9.424 Tsd. € (1.– 3. Quartal 2013: – 295 Tsd. €) Abwertungen rückgekaufter Kredite an Gemeinschaftsunternehmen in Polen und der Ukraine.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2014	1.– 3. Quartal 2013 angepasst
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	– 8.329	33.300
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 4.108	– 68.113
Ineffektivität von Zinsswaps	– 8	– 161
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 36	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 12.481	– 34.974

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

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.- 3. Quartal 2014	1. - 3. Quartal 2013 angepasst
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 8.150	- 3.611
Ertragsteuer (Vorjahre)	7.361	1.065
Tatsächliche Ertragsteuer	- 789	- 2.546
Veränderung der latenten Steuern	- 11.171	- 15.569
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften und IAS 19 im Eigenkapital	2.300	- 4
Ertragsteuern	- 9.660	- 18.119
Steuerquote (gesamt)	21,6%	31,7%

Die tatsächlichen Ertragsteuern 2014 resultieren vor allem aus den Segmenten Osteuropa Kernregionen sowie Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus geltend gemachten ertragsteuerlichen Begünstigungen in Steuererklärungen für Vorjahre, die im Gegenzug zu einer Erhöhung der latenten Steuern in gleicher Höhe führten.

Ergebnis je Aktie

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

		1.- 3. Quartal 2014	1. - 3. Quartal 2013 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	91.008.782	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	34.996	39.546
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,38	0,45

Als Folge der Auszahlung der Bardividende an die Aktionäre der CA Immo wurde der Wandlungspreis der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 gemäß den Emissionsbedingungen per 12.5.2014 von bisher 10,6620 € auf 10,3521 € angepasst.

		1.- 3. Quartal 2014	1. - 3. Quartal 2013 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	91.008.782	87.856.060
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	1.333.063	10.739.074
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	92.341.845	98.595.134
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	34.996	39.546
Verwässerungseffekt:			
Verzinsung für zum 30.9.2014 bestehende Wandelschuldverschreibungen	Tsd. €	427	3.542
abzüglich Steuern	Tsd. €	- 107	- 886
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	35.316	42.202
verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,38	0,43

Zum 30.09.2014 besteht aus der Wandelschuldverschreibung 2009-2014 eine aushaftende Nominale von 13.800 Tsd. € (2013: 114.500 Tsd. €).

DIVIDENDE

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

FINANZINSTRUMENTE

Finanzielle Vermögenswerte

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.9.2014	30.9.2014	31.12.2013 angepasst	31.12.2013 angepasst
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	16.465		14.470	
Derivative Finanzinstrumente	120	120	2.108	2.108
Originäre Finanzinstrumente	417.690		283.074	
Finanzielle Vermögenswerte	434.275		299.652	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	5.854		13.736	
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	108.861		122.270	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	114.715		136.006	
Liquide Mittel	351.114		613.426	
	900.104		1.049.084	

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

Klasse	30.9.2014		31.12.2013	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert angepasst	Beizulegender Zeitwert angepasst
Tsd. €				
Wandelschuldverschreibung	14.027	20.148	115.189	139.740
Übrigen Anleihen	343.609	349.969	338.379	347.426
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.090.895	1.090.333	1.257.374	1.258.257
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.448.531		1.710.942	
Derivative Finanzinstrumente	112.179	112.179	105.161	105.161
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	189.097		208.267	
Sonstige Verbindlichkeiten	301.276		313.427	
	1.749.806		2.024.369	

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

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.9.2014		31.12.2013	
			Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert angepasst
Zinsswaps	823.688	- 112.179	- 112.179	861.764	- 105.161	- 105.161
Swaption	100.000	93	93	100.000	2.109	2.109
Zinsscaps	21.585	73	73	36.800	0	0
Summe	945.273	- 112.013	- 112.013	998.564	- 103.052	- 103.052
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	374.872	- 49.892	- 49.892	434.540	- 48.201	- 48.201
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	570.401	- 62.121	- 62.121	564.024	- 54.851	- 54.851

Zinsswaps

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

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.9.2014		31.12.2013	
			Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert angepasst
- Cash-flow Hedges (effektiv)	366.662	- 49.321	- 49.321	422.953	- 46.595	- 46.595
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	8.210	- 571	- 571	11.587	- 1.606	- 1.606
- Fair Value Derivate (HFT)	448.816	- 62.287	- 62.287	427.224	- 56.960	- 56.960
Zinsswaps	823.688	- 112.179	- 112.179	861.764	- 105.161	- 105.161

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.9.2014 in Tsd. €
EUR - CFH	67.185	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	- 9.082
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	307.687	05/2006	12/2022	1.295%– 4.789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 40.808
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	448.816	07/2007	12/2023	2.279%– 4.820%	3M-Euribor	- 62.287
Summe = variabel in fix	823.688					- 112.179

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013 angepasst	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 angepasst in Tsd. €
EUR - CFH	68.330	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	- 9.358
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	366.210	03/2006 – 12/2011	11/2013 – 12/2022	1,30% – 4,79%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 38.843
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	427.224	07/2007 – 12/2008	12/2015 – 12/2022	4,01% – 4,82%	3M-Euribor	- 56.960
Summe = variabel in fix	861.764					- 105.161

Swaption

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.9.2014 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	06/2013	06/2016	2,50%	6M-Euribor	93
Summe	100.000					93

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

Zinsscaps

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2014	Referenzzinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.9.2014 in Tsd. €
Caps EUR	21.585	03/2014	03/2019	2,000%	3M-Euribor	73
Summe	21.585					73

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

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Stand 1.1.	- 34.907	- 108.306
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	- 645	18.257
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	8	183
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	4.108	68.113
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	1.467	- 14.494
Stand 30.9.	- 29.969	- 36.247
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	- 29.969	- 35.561
davon nicht beherrschende Anteile	0	- 686

Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

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

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	30.9.2014	31.12.2013 angepasst
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.079.632	1.102.119
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	368.899	608.823
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	- 351.114	- 613.426
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	- 9.979	- 17.706
Nettoverschuldung	1.087.438	1.079.810
Eigenkapital	1.899.623	1.794.266
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	57,2%	60,2%

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

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

Gemeinschaftsunternehmen		
Tsd. €	30.9.2014	31.12.2013 angepasst
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	204.848	219.224
Ausleihungen	335.084	184.577
Forderungen	8.658	8.835
Verbindlichkeiten	38.584	36.168
	1.- 3. Quartal 2014	1. - 3. Quartal 2013 angepasst
Erträge aus Gemeinschaftsunternehmen	20.902	10.991
Aufwendungen aus Gemeinschaftsunternehmen	- 19.222	- 2.430
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1.680	8.561
Sonstige Erlöse	5.077	3.724
Sonstige Aufwendungen	- 1.386	- 1.136
Zinserträge	8.601	3.345
Zinsaufwendungen	- 136	- 792
Aufzinsung von Ausleihungen	23.744	0
Wertminderung von Ausleihungen	- 9.424	- 295

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

Assoziierte Unternehmen

Tsd. €	30.9.2014	31.12.2013 angepasst
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18	38.744
Ausleihungen	20.194	21.394
	1.- 3. Quartal 2014	1. - 3. Quartal 2013 angepasst
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0	3.359
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 3.458	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	- 3.458	3.359
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	0	774

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung von Liegenschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist auch eine Abwertung in Höhe von 9.593 Tsd. € ausgewiesen.

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

- Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 16,35 % der größte Einzelaktionär der CA Immo AG zum 30.9.2014. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank, im Detail mit folgenden Anteilen: Konzern-Bilanz:

Tsd. €	30.9.2014	31.12.2013 angepasst
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	32,4%	29,5%
Offene Forderungen	259.753	332.690
Offene Verbindlichkeiten	- 464.839	- 505.240
Beizulegender Zeitwert der Zinsswapgeschäfte	- 69.959	- 63.371
Beizulegender Zeitwert der Swaptiongeschäfte	44	979

- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1.- 3. Quartal 2014	1. - 3. Quartal 2013 angepasst
Finanzierungsaufwand	- 24.286	- 36.405
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften inkl. Reklassifizierung	- 9.700	- 41.097
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	191	204
Spesen des Geldverkehrs	- 256	- 260

- Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	1.- 3. Quartal 2014	1. - 3. Quartal 2013 angepasst
Bewertungsergebnis der Periode (Hedging)	5.015	78.209

- Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2014	1. – 3. Quartal 2013 angepasst
Neuaufnahmen von Bankkrediten	0	71.179
Tilgungen von Bankkrediten	– 40.800	– 61.152
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgeschäften	– 36	– 626
Gezahlte Zinsen	– 23.592	– 36.064
Erhaltene Zinsen	190	200

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

Der Kernaktionär, der CA Immobilien Anlagen AG, die UniCredit Bank Austria, hat im Oktober 2014 ihre 16,15 % Beteiligung an die O1 Group Limited veräußert. Der Anteil veränderte sich aufgrund der Ausgabe von jungen Aktien im Rahmen der Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2009-2014 von 16,35% zum 30.09.2014 auf 16,15% zum 28. Oktober 2014.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.9.2014 Haftungsverhältnisse in Höhe von 120 Tsd. € (31.12.2013: 65 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 64 Tsd. € (31.12.2013: 572 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 5.500 Tsd. € (31.12.2013: 8.666 Tsd. € für drei Gemeinschaftsunternehmen). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 11.900 Tsd. € abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen Gemeinschaftsunternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 6.066 Tsd. € (31.12.2013: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Im Rahmen des Verkaufes des Tower 185, Frankfurt, hat die CA Immo Gruppe Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie Mietgarantien in Höhe von 36.785 Tsd. € gewährt, für die bilanziell ausreichend Vorsorge getroffen wurde. Die Anteile der CA Immo Frankfurt Tower 185 GmbH & Co. KG sowie jene der CA Immo Frankfurt Tower 185 Betriebs GmbH wurden als Sicherheit für aufgenommene Darlehen zweier at equity bilanzierter Unternehmen verpfändet. Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Projektes „Airport City St. Petersburg“ eine Back-to-Back Garantie im Ausmaß von höchstens 6.237 Tsd. € (31.12.2013: 6.237 Tsd. €) zu Gunsten des Joint Venture Partners zu übernehmen.

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

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 464 Tsd. € (31.12.2013: 1.588 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 34.102 Tsd. € (31.12.2013: 48.846 Tsd. €) und keine in Osteuropa (31.12.2013: 884 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.9.2014 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 36.670 Tsd. € (31.12.2013: 47.807 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 30.9.2014 6.501 Tsd. € (31.12.2013: 14.634 Tsd. €).

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

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.9.2014 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 30.9.2014 betraf dies einen Kredit in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 19.063 Tsd. € (31.12.2013: zwei Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 28.607 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

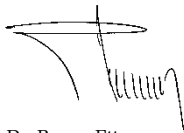
WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Die Gesamtzahl der Stimmrechte erhöhte sich nach dem Bilanzstichtag, aufgrund von Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2009-2014, um weitere 1.226.777 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien, sodass sich das Grundkapital nach dem Bilanzstichtag nochmals um 8.918.668,79 € auf 718.336.602,72 € – aufgeteilt in vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück Inhaberaktien – erhöhte. Das verbleibende Nominale der Wandelschuldverschreibung 2009-2014 von 1,1 Mio. € wurde am 9. November 2014 zurückgezahlt.

Im Oktober 2014 fand das Closing zur Veräußerung der Anteile an dem assoziierten Unternehmen UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien, statt, an dem die CA Immo Gruppe zu 25 % beteiligt war. Der Buchwert der Beteiligung beträgt zum 30.9.2014 35,4 Mio. € (31.12.2013: 38,7 Mio. €).

Wien, 25.11.2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

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

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

IMPRESSUM

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

