



URBAN  
BENCHMARKS.

---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2017

## UNTERNEHMENSKENNZAHLEN <sup>1)</sup>

### ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.6.2017	1.1.-30.6.2016
Mieterlöse	Mio. €	88,6	81,3
EBITDA	Mio. €	72,5	61,4
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	148,1	175,6
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	134,8	137,4
Konzernergebnis	Mio. €	105,3	98,9
Operativer Cash-flow	Mio. €	67,2	49,3
Investitionen	Mio. €	74,9	54,6
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	56,3	43,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	54,0	41,0

### BILANZKENNZAHLEN

		30.6.2017	31.12.2016
Gesamtvermögen	Mio. €	4.433,9	4.309,1
Eigenkapital	Mio. €	2.262,5	2.204,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.611,6	1.565,6
Nettoverschuldung	Mio. €	1.279,9	1.167,7
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.576,8	2.497,5
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.358,5	2.294,4
Gearing	%	56,6	53,0
Eigenkapitalquote	%	51,0	51,2
LTV (Brutto)	%	44,6	45,9
LTV (Netto)	%	35,4	34,2

### KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN <sup>2)</sup>

		30.6.2017	31.12.2016
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup>	1.569.997	1.609.242
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,0	6,1
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.999,8	3.819,9
wirtschaftl. Vermietungsgrad	%	92,4	92,4

### AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.6.2017	1.1.-30.6.2016
Mieterlöse/Aktie	€	0,95	0,85
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,72	0,51
Ergebnis/Aktie	€	1,13	1,03
FFO 1 / Aktie	€	0,60	0,46
FFO 2 / Aktie	€	0,58	0,43
NAV/Aktie	€	24,23	23,60
EPRA NAV/Aktie	€	27,60	26,74
EPRA NNNAV/Aktie	€	25,26	24,56
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,65	0,50
Dividendenrendite	%	3,04	2,86

### AKTIEN

		30.6.2017	31.12.2016
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.438.046	5.403.319
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.370.290	93.405.017
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.435.555	3.813.021
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.372.781	94.995.315
Ø Kurs/Aktie	€	19,85	16,40
Ultimokurs	€	21,36	17,47
Höchstkurs	€	22,37	19,50
Tiefstkurs	€	17,30	14,35

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

<sup>2)</sup> Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity).

<sup>3)</sup> Inkl. Superädifikate und vermietbare Freiflächen

## VORWORT DES VORSTANDES



Frank Nickel (CEO), Dr. Hans Volckens (CFO)

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo bilanziert ein starkes operatives Halbjahr mit einer deutlichen Steigerung der nachhaltigen Profitabilität.

#### Ergebnisse des ersten Halbjahres 2017

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2017 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 8,9% auf 88,6 Mio. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition der Millennium Towers in Budapest sowie den Erwerb der Minderheitsbeteiligung von Joint Venture Partner Union Investment und den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten beiden Quartalen auf 80,1 Mio. € (2016: 72,1 Mio. €), ein Zuwachs von 11,0% im Jahresvergleich. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um 18,1% auf 72,5 Mio. € (2016: 61,4 Mio. €).

Das Neubewertungsergebnis stellte sich mit 40,1 Mio. € zum Stichtag 30.06.2017 deutlich positiv dar (2016: 113,1 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn stellten Bestandsobjekte in Berlin und München bei. Negative Effekte aus Neubewertungen konzentrierten sich im Wesentlichen auf die osteuropäischen Kernregionen des Konzerns, wobei insbesondere die aktuelle Marktsituation am Büroimmobilienmarkt in Warschau zu Abwertungen geführt hat.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 148,1 Mio. € –15,6% unter dem Vorjahresergebnis (2016: 175,6 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch ein geringeres Neubewertungsergebnis im Jahresvergleich.

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten sechs Monaten auf –13,4 Mio. € (2016: –38,2 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur um –15,6% gegenüber 2016 und stand mit –18,5 Mio. € zu Buche. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 134,8 Mio. €, –1,9% unter dem Vorjahreswert in Höhe von 137,4 Mio. €.

Neben dem gesteigerten operativen Ergebnis konnte ein signifikant verbessertes Finanzergebnis das rückläufige Bewertungsergebnis im Wesentlichen kompensieren. Das Periodenergebnis lag mit 105,2 Mio. € um 6,5% über dem Vorjahreswert (2016: 98,9 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,13 € (2016: 1,03 € je Aktie).

FFO I, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, summierte sich im ersten Halbjahr auf 56,3 Mio. € (2016: 43,8 Mio. €). Der FFO I je Aktie stand zum Stichtag bei 0,60 € und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 31% gesteigert werden (2016: 0,46 € je Aktie). FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und

nach Steuern, lag zum Stichtag bei 54,0 Mio. € (2016: 41,0 Mio. €). Der FFO II je Aktie stand bei 0,58 € (2016: 0,43 € je Aktie), ein Zuwachs von 34% im Jahresvergleich.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 51% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 35%. Der NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie stand zum Stichtag bei 24,23 € (31.12.2016: 23,60 € je Aktie). Dies entspricht, bereinigt um die im Mai 2017 erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von 0,65 € je Aktie, einer Steigerung von 5% seit Jahresbeginn. Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 27,60 € (31.12.2016: 26,74 € je Aktie).

#### **Dynamische Umsetzung der Wachstumsstrategie**

Im ersten Halbjahr 2017 konnten mehrere großflächige Vermietungen erfolgreich abgeschlossen werden. Neben Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen im Bestandsportfolio wurden auch Ankermietverträge für die Entwicklungsprojekte MY.O und NEO in München, Orhidea in Bukarest und Tower ONE in Frankfurt unterzeichnet. In Bezug auf letzteren wurde damit auch der Grundstein für den Bau des Büro- und Hotelhochhauses mit einem geplanten Investitionsvolumen von rund 330 Mio. € gelegt. Am Kernmarkt Frankfurt wurde darüber hinaus im Einvernehmen mit den Joint Venture-Partnern mit der Vermarktung des Büroturms Tower 185, an dem CA Immo ein Drittel hält, gestartet. Mit der Vermarktung wurde JLL exklusiv beauftragt.

Die Monetarisierung der vorhandenen Landreserven, im Wesentlichen in innerstädtischen Lagen in München, Frankfurt und Berlin, gewinnt damit weiter an Dynamik. Während die eigene Entwicklung von hoch-qualitativen Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo und anschließende Übernahme in das Bestandsportfolio als organischer Wachstumstreiber mit Schwerpunkt Deutschland den Kern der Wachstumsstrategie des Konzerns

darstellt, soll auch die Entwicklung und Verwertung nicht-strategischer Immobilien einen wertschaffenden Beitrag leisten.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Beschluss gefasst, für Wohnen gewidmete Flächen in Zukunft eigenständig zu entwickeln und damit verbundene Gewinne aus dem Abverkauf vollständig selbst zu generieren. Das signifikante organische Wachstumspotenzial wird damit um eine ertragsstarke Komponente erweitert. Aufgrund des signifikanten Anteils von Wohnbau an der bereits kommunizierten Entwicklungspipeline wird damit ein weiterer wichtiger Grundstein für die Steigerung der Profitabilität der CA Immo Gruppe gelegt. Damit in Verbindung prüft das Unternehmen eine Vertiefung der Wertschöpfungskette durch den Einstieg in das indirekte Immobilienfondsgeschäft in Kooperation mit einer regulierten externen Dienstleistungsgesellschaft. Dadurch ergäbe sich ein Potenzial, nicht-strategische Immobilien wertmaximierend zu verwerten und die nachhaltige Profitabilität durch die Generierung von Serviceentgelten zu steigern.

#### **Aktienrückkaufprogramm wird fortgesetzt**

Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.438.046 Stück eigene Aktien (rund 5,5% der stimmberechtigten Aktien). Darüber hinaus fasste der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG heute den Beschluss, das Höchstlimit des im November 2016 für ein Volumen von bis zu einer Million Stück Aktien gestarteten Aktienrückkaufprogramms von 17,50 € auf 24,20 € (NAV zum 30.6.2017: 24,23 €) anzupassen. Bisher wurden aus diesem Aktienrückkaufprogramm 438.046 Stück Aktien erworben.

#### **Ausblick**

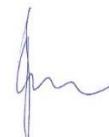
Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis, eine Steigerung des FFO I gegenüber dem Vorjahreswert von 91,7 Mio. € auf über 100 Mio. € (> 1,05 € je Aktie), wird bestätigt.

Wien, 23. August 2017

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstands)

## AKTIE

### KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie eröffnete das Geschäftsjahr 2017 mit einem Kurs von 17,51 € und zeigte im 1. Halbjahr kontinuierlich eine starke Performance. Zum Stichtag 30. Juni 2017 schloss sie mit einem Kurs von 21,36 € bzw. einem Plus von rund 22% seit Jahresbeginn. Ihr Jahreshoch erreichte die Aktie Mitte Juni mit 22,37 €; das Jahrestief lag bei 17,30 €. Im Vergleich dazu verzeichnete der europäische Immobilien-Index EPRA einen Zuwachs von knapp über 5%. Durch diese positive Kursentwicklung konnte auch der Abschlag zum NAV (innerem Wert) seit Ende 2016 halbiert werden; er lag per Ultimo bei rund -12% (31.12.2016: -26%).

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum Bilanzstichtag auf rund 2,1 Mrd. € (31.12.2016: 1,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz verlief seit Ende 2016 leicht rückläufig (-10%) und lag bei 324,5 Tsd. Stück Aktien versus 360,2 Tsd. Stück per 31.12.2016. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie lag bei 6.396,1 Tsd. € (31.12.2016: 5.885,5 Tsd. €).

### EIGENE AKTIEN

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2. November 2018. Im 1. Halbjahr 2017 wurden aus diesem Programm weitere 34.727 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 17,49 € je Aktie erworben. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG damit insgesamt 5.438.046 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeführten Transaktionen sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (30.6.2016 BIS 30.6.2017)

CA Immo-Aktie	42,31%
ATX	48,22%
IATX	24,62%
EPRA Developed Europe	5,48%

Quelle: Wiener Börse

### ANALYSTEN COVERAGE

CA Immo wird von acht Investmenthäusern bewertet. Zuletzt hoben Wood & Co sowie HSBC für CA Immo die Empfehlung von „Halten“ auf „Kaufen“ und das Kursziel von 17,70 € auf 26,60 € bzw. 19,60 € auf 27,00 € – das bisher höchste aller Kursziele. Goldman Sachs bestätigte die Empfehlung „Neutral“ und erhöhte das Kursziel von 19,20 € auf 20,80 €. Auch Kepler Cheuvreux erhöhte das Kursziel Ende Mai von 23,50 € auf 25,00 €. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 20,60 € und 27,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 24,00 €.

### ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

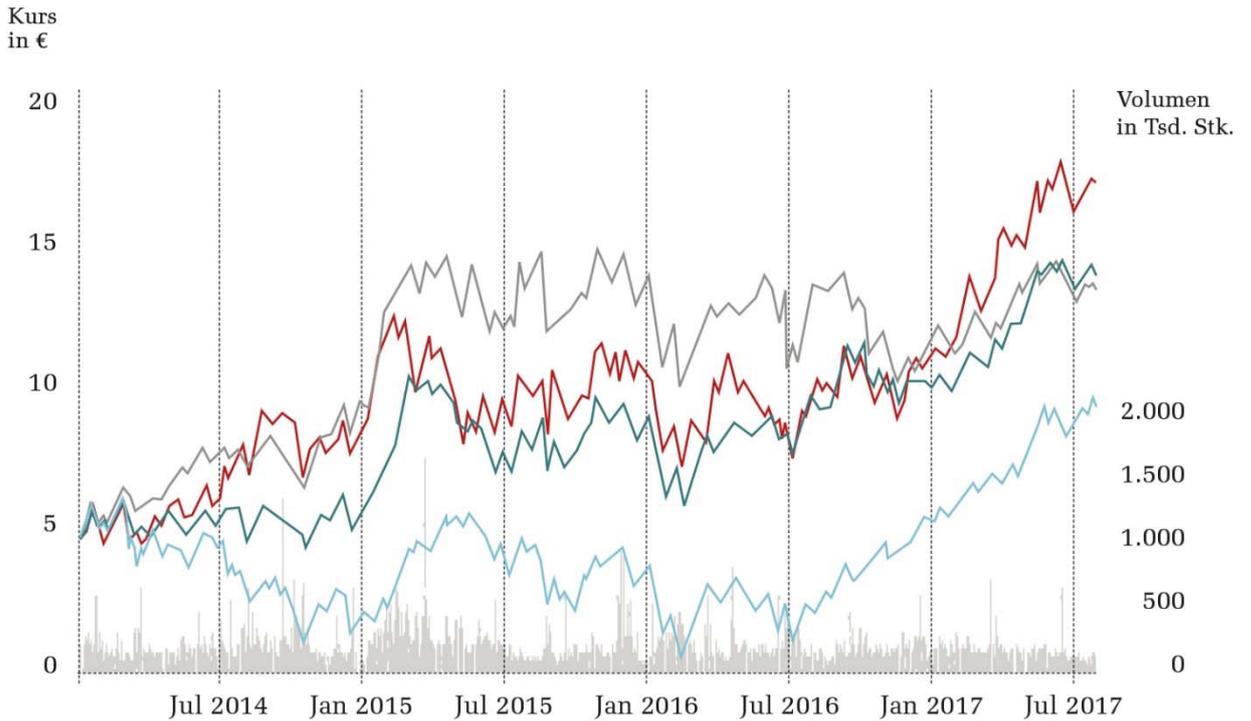
Baader-Helvea Bank	24.5.2017	23,00	Buy
Erste Group	30.3.2017	24,00	Buy
Goldman Sachs	15.6.2017	20,80	Neutral
HSBC	16.6.2017	27,00	Buy
Kepler Cheuvreux	31.5.2017	25,00	Buy
Raiffeisen Centrobank	14.3.2017	20,60	Hold
SRC Research	24.5.2017	24,00	Buy
Wood & Company	26.7.2017	26,60	Buy
<b>Average</b>		<b>23,88</b>	
<b>Median</b>		<b>24,00</b>	

### ANLEIHEN

Im Februar 2017 emittierte die Gesellschaft eine weitere 7-jährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einem Kupon von 1,875%. Die Anleihe wurde von der internationalen Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd („Moody's“) mit einem Investment Grade Rating von Baa2 und einem negativen Ausblick bewertet. Per 30. Juni 2017 notieren somit insgesamt vier Anleihen der CA Immo im Regelten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. im Regelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg).

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2014 bis 31.7.2017)

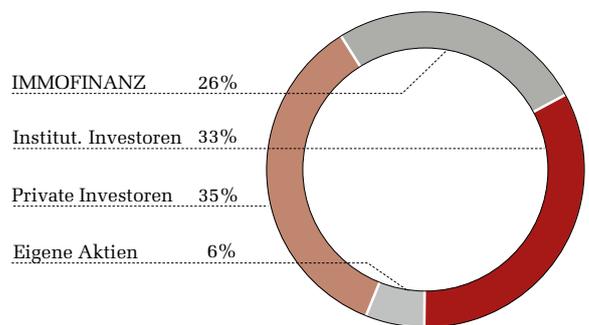
CA Immo ATX IATX EPRA



GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). Die Namensaktien werden von der IMMOFINANZ Gruppe – mit einer Beteiligung von 26% größte Aktionärin der CA Immo – gehalten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Es sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% halten.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



## AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2017	31.12.2016
EPRA NNNAV/Aktie	€	25,26	24,56
NAV/Aktie	€	24,23	23,60
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie –1 <sup>1)</sup>	%	-11,85	-26,00
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 <sup>1)</sup>	%	-15,44	-28,90
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.438.046	5.403.319
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.370.290	93.405.017
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.435.555	3.813.021
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.372.781	94.995.315
Ø Kurs/Aktie	€	19,85	16,40
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.111	1.726
Höchstkurs	€	22,37	19,50
Tiefstkurs	€	17,30	14,35
Ultimokurs	€	21,36	17,47
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,65	0,50
Dividendenrendite	%	3,04	2,86

<sup>1)</sup> vor latenten Steuern

## BESCHLÜSSE DER HAUPTVERSAMMLUNG

Die 30. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 11. Mai 2017 statt. Gemessen am Grundkapital der Gesellschaft lag die Präsenz bei rd. 52% (rund 530 Aktionäre bzw. Aktionärsvertreter). Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien (5.438.046 Stückaktien), aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 55%.

**Veränderungen im Aufsichtsrat**

Auf Vorschlag des Aufsichtsrates wurden in der diesjährigen Hauptversammlung die beiden vormals mittels Namensaktien entsendeten Aufsichtsräte Prof. Dr. Sven Bienert und Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler sowie Dipl. BW Gabriele Düker als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Die Mandate laufen bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung über das Geschäftsjahr 2021 beschließt. Die Zahl der von der Hauptversammlung zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder wurde

von derzeit neun auf künftig acht Mitglieder verringert. Derzeit setzt sich der Aufsichtsrat der CA Immo aus acht von der Hauptversammlung gewählten und zwei durch die IMMOFINANZ Gruppe mittels Namensaktien entsendeten Mitgliedern sowie vier Arbeitnehmervertretern zusammen.

**Erhöhung der Dividende um 30%**

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,65 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Im Jahresvergleich bedeutet dies eine Erhöhung um 30%. Die Ausschüttung des Bilanzgewinns wurde teilweise (d.h. in Höhe von 0,22 € je Aktie) nach österreichischem Steuerrecht als Einlagenrückzahlung gemäß § 4 Abs. 12 EStG (Einkommensteuergesetz) qualifiziert. Dividenden-Zahltag war der 17. Mai 2017.

Die Abstimmungsergebnisse sind im Detail auf der Website unter [www.caimmo.com/hauptversammlung](http://www.caimmo.com/hauptversammlung) abrufbar.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR 250, WBI
Spezialist:	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Société Générale S.A., Tower Research Capital Europe Limited, WOOD & Company Financial Services, a.s.
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	<a href="mailto:ir@caimmo.com">ir@caimmo.com</a>
Website:	<a href="http://www.caimmo.com">www.caimmo.com</a>

**Investor Relations Kontakt:**

Christoph Thurnberger  
T: +43 1 532 59 07-504  
F: +43 1 532 59 07-550  
[Christoph.Thurnberger@caimmo.com](mailto:Christoph.Thurnberger@caimmo.com)

Claudia Höbart  
T: +43 1 532 59 07-502  
F: +43 1 532 59 07-550  
[Claudia.Hoebart@caimmo.com](mailto:Claudia.Hoebart@caimmo.com)

## FINANZKALENDER 2017

**22. MÄRZ**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2016  
BILANZPRESSEKONFERENZ

**24. MAI**

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2017

**1. MAI**

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE 30. ORDENTLICHE  
HAUPTVERSAMMLUNG

**24. AUGUST**

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2017

**11. MAI**

30. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**23. NOVEMBER**

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2017

**15. MAI / 16. MAI / 17. MAI**

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

**22. MÄRZ 2018**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2017  
BILANZPRESSEKONFERENZ

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### KONJUNKTURTREND<sup>1)</sup>

Der Internationale Währungsfonds (IMF) hat im jüngst publizierten World Economic Outlook (Juli 2017) die globale Wachstumsprognose für die Jahre 2017 (3,5%) und 2018 (3,6%) unverändert gelassen. Während die Wachstumsaussichten für die USA im Wesentlichen durch die Annahme einer weniger expansiven Fiskalpolitik nach unten revidiert wurden, wird für die Euro-Zone nun eine größere Dynamik erwartet als in der vorhergehenden Prognose (April 2017). Neben Frankreich, Italien und Spanien wurde auch für Deutschland ein höheres BIP-Wachstum von 1,8% in 2017 bzw. 1,6% in 2018 prognostiziert.

Die Euro-Zone sowie die EU28 hat im zweiten Quartal ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,6% zum Vorquartal verzeichnet (saisonal bereinigt). Im ersten Quartal wurde in beiden Zonen ein BIP-Zuwachs von 0,5% erzielt.

Die Arbeitslosenquote hat sich in den vergangenen Monaten kontinuierlich verbessert. Im Juni 2017 erreichte sie gemäß Eurostat für die Euro-Zone den tiefsten Stand seit Februar 2009 mit 9,1% (10,1% im Juni 2016) bzw. für die EU28 seit Dezember 2008 mit 7,7% (Juni 2016: 8,6%). Unter den CA Immo-Kernmärkten weisen weiterhin Tschechien (2,9%) sowie Deutschland (3,8%) den niedrigsten Stand auf, gefolgt von Ungarn (4,3%), Polen (4,8%), Österreich (5,2%) und Rumänien (5,3%), die allesamt deutlich unter dem europäischen Durchschnitt liegen.

Die Inflationsrate stand im Juni 2017 bei 1,3% in der Euro-Zone bzw. bei 1,4% in der EU28, deutlich unter der EZB-Zielsetzung von knapp unter 2%. Die einzelnen Kernmärkte stellen sich in absteigender Reihenfolge wie folgt dar: Tschechien 2,4%, Österreich sowie Ungarn 2,0%, Deutschland 1,5%, Polen 1,3% und Rumänien 0,7%.

### GELDMARKT UND ZINSUMFELD<sup>2)</sup>

Die Geldmarktpolitik ist weiterhin stark expansiv und von einem historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Im März 2016 gab die Europäische Zentralbank (EZB) unter Mario Draghi ein Maßnahmenpaket bekannt, das über den Markterwartungen lag. Neben einer weiteren Senkung des Einlagenzinssatzes auf -0,4% wurde die Politik

der quantitativen Lockerung ausgeweitet. Seit April wurden 80 Mrd. € (statt zuvor 60 Mrd. €) in das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere investiert. Das Programm wurde bis mindestens Ende 2017 verlängert, wobei die monatlichen Ankäufe mit April 2017 wieder auf 60 Mrd. € reduziert wurden.

Obwohl die Märkte eine beginnende Abschwächung der expansiven Geldpolitik in naher Zukunft erwarten, hat EZB-Präsident Mario Draghi im Juli die Fortsetzung des Programms bzw. dessen Ausweitung in Bezug auf Umfang und/oder Dauer bis „eine nachhaltige Korrektur der Inflationsentwicklung“ erkennbar wird, bekräftigt. Während die Gefahr der Deflation überwunden scheint, liegt die Inflationsrate wie oben angeführt deutlich unter der Zielmarke der EZB.

Das stärkere Wachstum in der Euro-Zone hat in Verbindung mit der Erwartung einer restriktiveren Geldpolitik zu einer deutlichen Aufwertung des Euro geführt, der im August ein 3-Jahres-Hoch erreicht hat. Dieser Trend sollte einen zusätzlich dämpfenden Effekt auf die Inflationsrate in der Euro-Zone entfalten.

Am 20. Juli 2017 beschloss der EZB-Rat, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,40% zu belassen. In einer Pressemitteilung erklärte der EZB-Rat, dass die EZB-Leitzinsen „für längere Zeit und weit über den Zeithorizont des Nettoerwerbs von Vermögenswerten hinaus auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden.“

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum stabil bei -0,33%. Die expansive Politik der Europäischen Zentralbank (EZB) hat dazu geführt, dass sich die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unternehmensanleihen guter Bonität weiterhin auf historisch niedrigem Niveau bewegen. Die 10-jährige Deutsche Bundesanleihe rentierte im 2. Quartal 2016 erstmals im negativen Bereich. Im 3. Quartal 2016 wurden erstmals Unternehmensanleihen mit einer negativen Rendite von -0,05% begeben.

Die tschechische Notenbank hat zum ersten Mal seit der Finanzkrise im August eine Zinserhöhung vorgenommen (von 0,05% auf 0,25%), um den aktuellen Inflationsdruck zu dämpfen. Dies ist die erste signifikante Zinsbewegung in der EU seit der Zinserhöhung in Polen im Jahr 2012.

<sup>1)</sup> Internationaler Währungsfonds, Bloomberg, Financial Times, The Economist, Eurostat

<sup>2)</sup> Eurostat, Financial Times, Bloomberg

## IMMOBILIENMÄRKTE

### Immobilien-Investmentmarkt<sup>1)</sup>

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien lag im ersten Halbjahr 2017 mit 130 Mrd. € 13% über dem Vorjahresniveau.

**Deutschland** verzeichnete auch im zweiten Quartal eine starke Performance. Das Transaktionsvolumen in den ersten sechs Monaten summierte sich auf 13,9 Mrd. €, 49% über dem Wert des Vorjahres. Der Renditerückgang setzte sich weiter fort: Die Büro-Spitzenrendite wird im 2. Quartal für Frankfurt mit 3,50% (Q2 2016: 4,20%) angegeben, Berlin steht bei 3,25% (3,75%) und München liegt bei 3,00% (3,60%). Die positive Entwicklung auf den Büovermietungsmärkten führt zu einer ungebremst hohen Investorennachfrage. Im ersten Halbjahr wurden rund 11,7 Mrd. € in deutsche Büroimmobilien investiert, ein Zuwachs von 51% zum ersten Halbjahr 2016.

In **Wien** lag die Büro-Spitzenrendite Ende 2016 bei 4,0% und bleibt unter Druck. Für 2017 wird eine weiterhin starke Nachfrage und ein Transaktionsvolumen von 3,5 Mrd. € (2016: 2,8 Mrd. €) erwartet.

Die gewerblichen Immobilienmärkte im **CEE-Raum** erzielten im ersten Halbjahr 2017 mit 5,6 Mrd. € einen Zuwachs von rund 10% zum Vorjahr und lagen knapp unter dem Rekordvolumen aus dem Jahr 2007 von 5,7 Mrd. €. Davon entfielen rund 37% auf den tschechischen Markt, gefolgt von Polen mit 29% sowie Ungarn mit 13%. Rund 40% des Gesamtvolumens entfielen auf Büroimmobilien. Die Büro-Spitzenrenditen standen zum Halbjahr 2017 in Warschau bei 5,25%, Prag lag bei 4,85%, Budapest bei 6,50% und Bukarest bei 7,50%.

### Büroimmobilienmärkte<sup>2)</sup>

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

Die Vermietungsleistung in **Berlin** summierte sich im ersten Halbjahr 2017 auf rund 404.000 m<sup>2</sup>, ein ähnlich hoher Wert wie jener des Rekordjahres 2016. Die anhaltend positive Nachfrageentwicklung führt in Kombination mit geringen Fertigstellungszahlen zu einer sinkenden Leerstandsrate, die aktuell mit rund 3,8% angegeben wird. Innerhalb eines Jahres ist nach Angaben von CBRE

der Leerstand um 35% auf rund 700.000 m<sup>2</sup> gesunken. Die zunehmende Flächenknappheit unterstützt den Aufwärtstrend in der Spitzenmiete, die aktuell mit 28,0 €/m<sup>2</sup>/Monat angegeben wird. Das Büofertigstellungsvolumen ist vergleichsweise gering und lag mit rund 140.000 m<sup>2</sup> 12% unter dem Vorjahreswert.

In **Frankfurt** lag der Flächenumsatz mit rund 220.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 3% über dem 10-Jahres-Durchschnitt. Die Leerstandsrate sank um 110 Basispunkte im Jahresvergleich und steht aktuell bei 10,6%. Der Abbruch bzw. die Umwidmung von veralteten Büroflächen unterstützen diesen Trend. Rund 85.000 m<sup>2</sup> Bürofläche befinden sich derzeit bis Ende 2017 in der Entwicklungspipeline. CBRE sieht angesichts dieses deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt liegenden Fertigstellungsvolumens von rund 180.000 m<sup>2</sup> mittelfristig einen potenziellen Engpass an moderner, zentral gelegener Bürofläche. Die Spitzenmiete blieb im Jahresvergleich konstant bei 39,5 €/m<sup>2</sup>/Monat.

**München** verzeichnete im ersten Halbjahr eine Vermietungsleistung von rund 417.000 m<sup>2</sup>, ein Plus von 5% zum Vorjahreszeitraum. Der Standort ist weiterhin von einer ausgeprägten Angebotsknappheit in Toplagen geprägt. Der Leerstand baut sich weiter ab und steht aktuell bei 3,6%, 90 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres. Die erzielbare Spitzenmiete wird mit 35,0 €/m<sup>2</sup>/Monat angegeben. Die Fertigstellungsprognose lässt in den nächsten beiden Jahren keine Entspannung erwarten.

In **Wien** wird sich laut Prognose von CBRE die 2016 sehr starke Vermietungsleistung (329.000 m<sup>2</sup>) auch 2017 auf hohem Niveau fortsetzen. Die Leerstandsrate stand Ende 2016 bei 5,3%.

Der Büromarkt in Warschau bleibt von extensiver Bautätigkeit geprägt. Aktuell sind gemäß JLL rd. 750.000 m<sup>2</sup> im Bau. Der Büroflächenumsatz lag im ersten Halbjahr mit rund 391.000 m<sup>2</sup> 19% über dem 5-Jahres-Durchschnitt. Die Leerstandsrate steht bei 13,9%. In Budapest ist die Leerstandsrate weiter auf 9,2% gesunken – ein Rekordtief gemessen am Langzeitdurchschnitt von 16%. Der Flächenumsatz lag nach einem überaus starken 4. Quartal 2016 auf knapp 67.000 m<sup>2</sup> (-21% zum Q1 2016).

In **Prag** wurde im 1. Quartal eine Vermietungsaktivität von rund 90.100 m<sup>2</sup> registriert; das für 2017 erwartete Fertigstellungsvolumen liegt bei 151.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate sank weiter auf 9,4%. In **Bukarest** setzte sich die starke Vermietungsleistung im 1. Quartal fort (94.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsrate sank aufgrund des geringen Fertigstellungsvolumens weiter auf 9,5%.

<sup>1)</sup> CBRE: European Investment Market Snapshot, Q2 2017; Marketview Deutschland Büroinvestmentmarkt, Q2 2017; Austria Investment Market View Q4 2016; JLL: CEE Investment Market 1H 2017

<sup>2)</sup> CBRE: Marketview Büromarkt Berlin, München, Frankfurt Q2 2017; JLL: Warsaw Office Market 1H 2017; CEE Investment Pulse H2 2016; Prague, Budapest Office Pulse Q1 2017; CBRE: Vienna Office Market View 2016; Bucharest Office Q1 2017

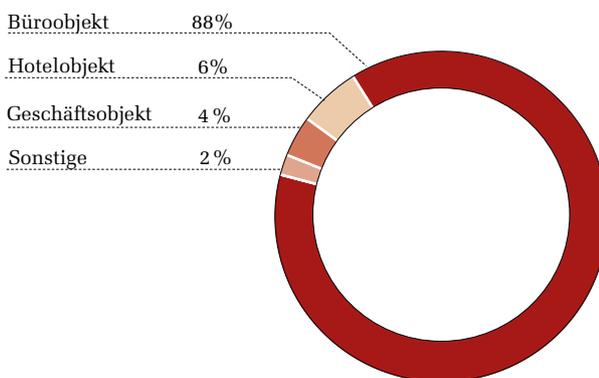
## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30.6.2017 bei 4,0 Mrd. € (31.12.2016: 3,8 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (83% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (13% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 4% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.6.2017 einen Bilanzwert von rund 3,3 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 3,0 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche<sup>1)</sup> von 1,4 Mio. m<sup>2</sup>. Rund 46% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 38% auf Deutschland und zu 16% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten 2017 **Mieterlöse** in Höhe von 95,5 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,0% und ist per 30.6.2017 zu 92,4% vermietet (31.12.2016: 92,4%). Details hierzu finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

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



Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 507,0 Mio. € entfallen 87% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 11% auf Osteuropa und 2% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 441,5 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (224,4 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 217,1 Mio. €.

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien und Superädfikate

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2017

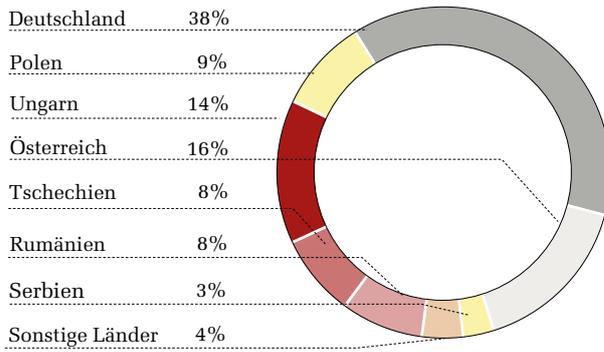
in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>			Immobilienvermögen in Entwicklung			Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>2)</sup>			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	552	0	552	12	0	12	0	16	16	564	16	580	15	4	15
Deutschland	1.034	225	1.260	441	0	441	70	86	156	1.546	311	1.857	43	81	46
Tschechien	265	0	265	14	0	14	0	0	0	279	0	279	8	0	7
Ungarn	470	0	470	1	0	1	0	0	0	471	0	471	13	0	12
Polen	273	16	288	0	0	0	0	0	0	273	16	288	7	4	7
Rumänien	256	0	256	27	5	32	0	0	0	283	5	288	8	1	7
Serbien	97	0	97	0	0	0	0	0	0	97	0	97	3	0	3
Sonstige	97	37	134	6	0	6	0	0	0	103	37	140	3	10	3
<b>Summe</b>	<b>3.043</b>	<b>278</b>	<b>3.321</b>	<b>502</b>	<b>5</b>	<b>507</b>	<b>70</b>	<b>102</b>	<b>172</b>	<b>3.615</b>	<b>385</b>	<b>4.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Anteil am Gesamtportfolio			83%			13%			4%			100%			

Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo. At equity: Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert und pro rata (proportional) in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ abgebildet.

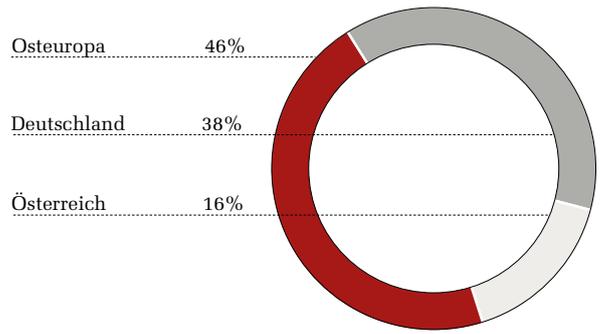
<sup>1)</sup> inkl. selbst genutzte Immobilien

<sup>2)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

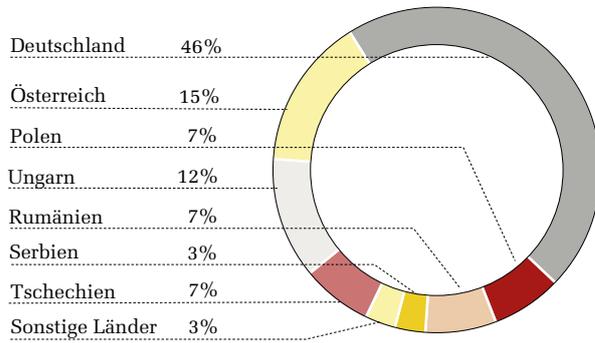
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 3,3 Mrd. €)



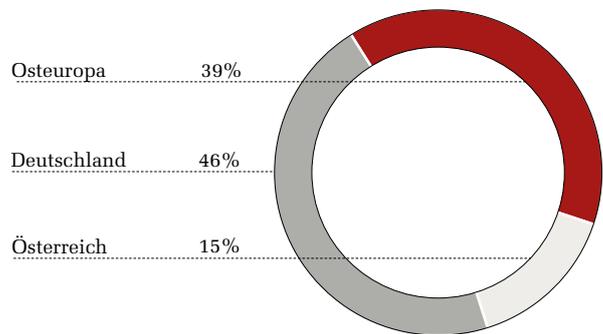
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,3 Mrd. €)



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



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



## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM 1. HALBJAHR 2017

### DEUTSCHLAND

#### Bestandsportfolio

Per 30.6.2017 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.257,2 Mio. €<sup>1)</sup> (31.12.2016: 1.173,2 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 93,8% (31.12.2016: 93,9%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 30,4 Mio. € lukriert.

Von Januar bis Ende Juni wurden in Deutschland rd. 11.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu vermietet, davon entfielen 9.600 m<sup>2</sup> auf Büroflächen. Darüber hinaus schloss CA Immo einen langfristigen Mietvertrag mit NH Hotels für 19.800 m<sup>2</sup> im projektierten Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt ab; die Eröffnung ist nach Fertigstellung im Frühjahr 2021 geplant.

#### Projektentwicklungen

Zum Stichtag 30.6.2017 hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von

984,8 Mio. € (Wert nach Fertigstellung) in Bau. Der Bilanzwert des deutschen Immobilienvermögens in Entwicklung liegt bei 441,5 Mio. €, davon entfallen 217,1 Mio. € auf Liegenschaftsreserven und 224,4 Mio. € auf Projekte in Bau (siehe auch die Tabelle auf der nächsten Seite).

Anfang März erhielt CA Immo die Baugenehmigung für das 21.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche große **Büro- und Hotelhochhaus NEO** im Münchner Stadtquartier Baumkirchen Mitte. Der Baustart erfolgte im März. Zuvor hatte CA Immo für das in den ersten sechs Geschossen angesiedelte Hotel einen langfristigen Pachtvertrag mit der tristar GmbH abgeschlossen. Weiters erwarb sie die bislang von Joint-Venture-Partner Patrizia an der Projektentwicklung gehaltenen 50% und ist nun alleinige Eigentümerin.

Im Juni hat CA Immo für das im Münchner Stadtteil Nymphenburg geplante **Bürogebäude MY.O** einen Mietvertrag über rund 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche mit dem Beratungsunternehmen Ecovis abgeschlossen. Das Gebäude MY.O wird nach Fertigstellung Ende 2019 über insgesamt rund 26.000 m<sup>2</sup> Mietfläche verfügen. Der Baustart erfolgte im Sommer 2017.

<sup>1)</sup> Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity, proportionaler Anteil); exkl. selbst genutzte Immobilien

### ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.6.2017 <sup>1)</sup>

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			Vermietungsgrad			Annualisierter Mieterlös			Rendite		
	in Mio. €			in m <sup>2</sup>			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	548,2	0,0	548,2	334.072	0	334.072	95,5	0,0	95,5	31,0	0,0	31,0	5,7	0,0	5,7
Deutschland	1.032,0	225,2	1.257,2	293.748	34.132	327.881	94,9	88,9	93,8	48,3	9,9	58,3	4,7	4,4	4,6
Tschechien	264,6	0,0	264,6	105.873	0	105.873	97,7	0,0	97,7	18,2	0,0	18,2	6,9	0,0	6,9
Ungarn	470,0	0,0	470,0	248.340	0	248.340	86,1	0,0	86,1	33,3	0,0	33,3	7,1	0,0	7,1
Polen	272,6	15,8	288,4	93.663	7.047	100.710	91,6	97,5	92,0	19,5	1,2	20,7	7,2	7,4	7,2
Rumänien	255,6	0,0	255,6	105.781	0	105.781	93,3	0,0	93,3	19,8	0,0	19,8	7,7	0,0	7,7
Serbien	96,8	0,0	96,8	46.680	0	46.680	87,4	0,0	87,4	7,3	0,0	7,3	7,6	0,0	7,6
Sonstige	97,1	36,7	133,8	69.305	23.591	92.896	88,8	96,5	91,1	7,2	3,4	10,5	7,4	9,2	7,9
<b>Gesamt</b>	<b>3.037,0</b>	<b>277,8</b>	<b>3.314,7</b>	<b>1.297.463</b>	<b>64.770</b>	<b>1.362.233</b>	<b>92,5</b>	<b>91,2</b>	<b>92,4</b>	<b>184,5</b>	<b>14,5</b>	<b>199,0</b>	<b>6,1</b>	<b>5,2</b>	<b>6,0</b>

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

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

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

<sup>2)</sup> Inkl. Superädifikate in Österreich (rd. 106.000 m<sup>2</sup>)

Im ersten Quartal beschloss CA Immo die Realisierung eines weiteren Bürogebäudes in der Berliner Europacity. Das rund 16.500 m<sup>2</sup> BGF fassende **MY.B** wird direkt an der Heidestraße errichtet. Der Baustart für das Gebäude ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist für das Jahr 2019 vorgesehen. Das gesamte Investmentvolumen liegt bei rd. 65 Mio. €.

Ende Mai beschloss CA Immo die Realisierung für das **Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt**. Das 190 Meter hohe Gebäude entsteht im Frankfurter Europaviertel an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe.

Wesentliche Voraussetzung für die Realisierungsent-scheidung war der Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages mit der international operierenden NH Hotel Group, die im ONE im Frühjahr 2021 ein Hotel der Lifestyle-Marke nhow mit 375 Zimmern eröffnen wird. Das geplante Investitionsvolumen liegt bei rd. 332 Mio. €.

#### Verkäufe

In Summe wurden in den ersten sechs Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 10,9 Mio. € erzielt.

#### PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen <sup>1)</sup>	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoer-stellungs-rendite in %	Stadt	Nutzungsart	Anteil in %	Vorverwertungsgrad in %	Gepl. Baustart	Gepl. Fertigstellung
VIE	37,8	28,5	14.727	6,3	Wien	Wohnen	100	6	Q3 2016	Q3 2018
MY.O	96,0	76,2	26.183	6,1	München	Büro	100	20	Q2 2017	Q4 2019
KPMG-Gebäude	56,3	20,6	12.827	5,8	Berlin	Büro	100	90	Q4 2015	Q2 2018
Rieck 1, Bauteil B	10,4	8,4	2.786	6,4	Berlin	Büro	100	0	Q4 2016	Q2 2019
ZigZag	18,3	15,0	4.389	4,9	Mainz	Büro	100	0	Q3 2017	Q2 2019
Steigenberger <sup>2)</sup>	57,5	35,9	17.347	6,3	Frankfurt	Hotel	100	94	Q3 2016	Q1 2019
Baumkirchen NEO	65,0	48,1	12.662	5,1	München	Büro	100	26	Q1 2017	Q3 2019
ONE	332,3	294,0	63.386	5,4	Frankfurt	Büro, Hotel	100	28	Q2 2017	Q4 2020
Orhideea Towers	73,9	52,8	36.918	8,3	Bukarest	Büro	100	22	Q4 2015	Q2 2018
<b>Summe</b>	<b>747,5</b>	<b>579,5</b>	<b>191.225</b>	<b>5,8</b>						
<b>Projekte (für Verkauf)</b>										
Cube	99,7	70,4	16.990	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019
Rieck I/ABDA	25,7	20,3	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q2 2019
Rheinallee III	59,4	39,3	19.668	n.m.	Mainz	Wohnen	100	95	Q3 2016	Q3 2018
Baumkirchen WA 2	66,1	7,4	11.232	n.m.	München	Wohnen	50	99	Q2 2015	Q3 2017
Baumkirchen WA 3	70,2	39,5	13.631	n.m.	München	Wohnen	50	82	Q3 2016	Q4 2018
Baumkirchen Wohnen	27,8	20,6	5.426	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2017	Q3 2019
Laendyard Living	58,2	27,9	18.834	n.m.	Wien	Wohnen	50	100	Q3 2016	Q3 2018
Wohnbau Süd	32,9	13,1	14.023	n.m.	Wien	Wohnen	100	100	Q2 2016	Q2 2018
<b>Summe</b>	<b>440,2</b>	<b>238,5</b>	<b>105.020</b>							
<b>Gesamt</b>	<b>1.187,7</b>	<b>818,0</b>	<b>296.245</b>							

<sup>1)</sup> Inkl. Grundstück

<sup>2)</sup> Der dem Hotel benachbarte, mittlerweile fertig gestellte Busbahnhof Mannheimer Straße im Wert von 4,2 Mio. € ist dem Immobilienvermögen in Entwicklung noch als Zwischennutzung zugeordnet, aber nicht in der Tabelle enthalten

**ÖSTERREICH****Bestandsportfolio**

Per 30.6.2017 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 548,2 Mio. €<sup>1)</sup> mit einem Vermietungsgrad von 95,5% (31.12.2016: 94,8%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 15,5 Mio. €. Von Jänner bis Ende Juni wurden in Österreich rd. 6.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon rd. 2.160 m<sup>2</sup> Bürofläche) neu vermietet; zusätzlich wurden für rd. 740 m<sup>2</sup> Nutzfläche Vertragsverlängerungen abgeschlossen.

**Projektentwicklungen**

Ende März legte CA Immo den symbolischen Grundstein für ihr jüngstes Bauprojekt an der Wiener Erdberger Lände. Das rund 14.700 m<sup>2</sup> große **Bürogebäude ViE** wird direkt am Donaukanal, vis-a-vis zum Prater, errichtet und ist der letzte Baustein der Quartiersentwicklung Lände 3. Die Investitionssumme liegt bei ca. 38 Mio. €; die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

**Verkäufe**

In den ersten sechs Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 23,2 Mio. € erzielt.

**OSTEUROPA****Bestandsportfolio**

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.6.2017 bei rd. 1.509,3 Mio. € (davon voll konsolidiert: 1.456,8 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 700.280 m<sup>2</sup> erzielte im ersten Halbjahr Mieterlöse in Höhe von 49,7 Mio. €. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 90,8% (31.12.2016: 91,0%).

In Summe wurden in Osteuropa in den ersten sechs Monaten rd. 20.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu vermietet sowie

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

bestehende Verträge über insgesamt 50.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche verlängert.

**Zukäufe**

Im Jänner schloss CA Immo die Verhandlungen mit JV-Partner Union Investment Real Estate GmbH über den Erwerb der jeweils 49%-Anteile an den Bürogebäuden Danube House in Prag sowie dem Infopark in Budapest erfolgreich ab. Mit dieser Akquisition erhöht CA Immo ihren Anteil an diesen Objekten von bisher 51% auf 100%; das Closing ist bereits erfolgt. Die Transaktion ist ein weiterer Schritt in Richtung Expansion des Core-Büroimmobilienportfolios in den CA Immo-Kernstädten.

**MITARBEITER**

Zum 30.6.2017 beschäftigte CA Immo insgesamt 370 Mitarbeiter<sup>2)</sup> (31.12.2016: 363<sup>3)</sup>) in Österreich (21% des gesamten Mitarbeiterbestands), Deutschland (51%) und Osteuropa (28%). 54% der Mitarbeiter sind Frauen.

**MITARBEITER NACH SEGMENTEN ZUM 30.6.2017<sup>4)</sup>**

	Headcounts	Headcounts	Veränderung
	zum 30.6.2017	zum 31.12.2016	zum 31.12.2016
Österreich	76	77	-1%
Deutschland/Schweiz <sup>5)</sup>	189	180	5%
Osteuropa	105	106	-1%
<b>Summe</b>	<b>370</b>	<b>363</b>	<b>2%</b>

<sup>4)</sup> Inkl. karenzierte Mitarbeiter

<sup>5)</sup> Inkl. Mitarbeiter der CA Immo Deutschland GmbH und der 100%-Bautochter omniCon sowie der 18 Mitarbeiter in der omniCon Zweigstelle in Basel; exkl. Mitarbeiter der 49%-Tochter DRG und der 50%-Tochter Mainzer Zollhafen GmbH & Co.KG

<sup>2)</sup> Davon rund 10% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter; exkl. 13 Headcounts in Joint Ventures (DRG, Tower 185 Betriebs GmbH, Mainzer Zollhafen GmbH & Co. KG

<sup>3)</sup> Davon rund 10% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. Headcounts in Joint Ventures

## ERGEBNISSE

### Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2017 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 8,9% auf 88.560 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition der Millennium Towers in Budapest sowie den Erwerb der Minderheitsbeteiligung von Joint Venture Partner Union Investment und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – reduzierten sich im Jahresvergleich auf –8.479 Tsd. € (2016: –9.222 Tsd. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten beiden Quartalen auf 80.082 Tsd. € (2016: 72.120 Tsd. €), ein Zuwachs von 11,0% im Jahresvergleich. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 90,4% über dem Niveau des Vorjahreswerts von 88,7%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten sechs Monaten bei –1.858 Tsd. € (2016: –1.462 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 5.759 Tsd. € und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 6.149 Tsd. €. Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

### Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis aus dem im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilienvermögen stand nach den ersten beiden Quartalen bei 1.328 Tsd. € (2016: 557 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.06.2017 auf 7.279 Tsd. € (2016: 2.396 Tsd. €).

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten sechs Monaten mit –20.502 Tsd. € 9,0% über dem Vorjahresniveau (2016: –18.803 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 380 Tsd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert von 425 Tsd. € im Jahr 2016.

### Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um 18,1% auf 72.467 Tsd. € (2016: 61.383 Tsd. €).

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten sechs Monaten auf 79.818 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –39.760 Tsd. €. Kumuliert ist das Neubewertungsergebnis mit 40.058 Tsd. € zum Stichtag 30.06.2017 deutlich positiv (2016: 113.050 Tsd. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten die Objekte Königliche Direktion, KPMG/Baufeld 03 und Lietzenburger Straße (letzteres im Rahmen eines noch nicht abgeschlossenen Verkaufs) in Berlin sowie Skygarden und Kontorhaus in München bei. Negative Effekte aus Neubewertungen konzentrierten sich im Wesentlichen auf die ost-europäischen Kernregionen des Konzerns, wobei insbesondere die aktuelle Marktsituation am Büroimmobilienmarkt in Warschau zu Abwertungen geführt hat.

### Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Das Ergebnis in Höhe von 36.999 Tsd. € (2016: 2.746 Tsd. €) reflektiert unter anderem einen signifikant positiven Neubewertungseffekt des Tower 185 in Frankfurt.

### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 148.148 Tsd. € –15,6% unter dem Vorjahresergebnis (2016: 175.551 Tsd. €), im Wesentlichen bedingt durch ein geringeres Neubewertungsergebnis im Jahresvergleich.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten sechs Monaten auf –13.358 Tsd. € (2016: –38.153 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur um –15,6% gegenüber 2016 und stand mit –18.504 Tsd. € zu Buche. Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften verbesserte sich zum Vorjahr auf 774 Tsd. € (2016: –1.940 Tsd. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitio-

nen lag mit 4.432 Tsd. € über dem Referenzwert der Vorjahresperiode (2016: 1.883 Tsd. €).

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –59 Tsd. € (2016: –16.168 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen enthält eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von –3.398 Tsd. €, die im ersten Quartal 2017 gebucht wurde.

#### Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 134.790 Tsd. €, –1,9% unter dem Vorjahreswert in Höhe von 137.398 Tsd. €. Neben dem gesteigerten operativen Ergebnis konnte ein signifikant verbessertes Finanzergebnis das rückläufige Bewertungsergebnis im Wesentlichen kompensieren. Der Ertragssteueraufwand belief sich nach sechs Monaten auf –29.538 Tsd. € (2016: –38.535 Tsd. €).

#### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 105.246 Tsd. € um 6,5% über dem Vorjahreswert (2016: 98.864 Tsd. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,13 € je Aktie (2016: 1,03 € je Aktie).

#### FFO – Funds from Operations

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2017 wurde ein FFO I in Höhe von 56.273 Tsd. € generiert, der 30,7% über dem Vorjahreswert von 43.798 Tsd. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,60 € – eine Steigerung von 34,2% zum Vorjahreswert (2016: 0,46 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 53.950 Tsd. €, 31,5% über dem Wert 2016 in Höhe von 41.036 Tsd. €. FFO II je Aktie stand bei 0,58 € je Aktie (2016: 0,43 € je Aktie).

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Nettomietergebnis (NRI)	80,1	72,1
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,0	0,0
Erlöse aus Dienstleistungen	5,8	6,1
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–1,9	–1,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,4	0,4
Indirekte Aufwendungen	4,3	5,1
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>	–20,5	–18,8
Finanzierungsaufwand	3,5	4,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	–18,5	–21,9
Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>	4,4	1,9
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>56,3</b>	<b>43,8</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	3,0	0,8
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	1,3	0,6
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	7,3	2,4
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,9	0,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–0,4	–0,6
Sonstiges Finanzergebnis	9,1	3,2
Tatsächliche Ertragsteuer	0,0	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–7,7	–3,8
Sonstige Anpassungen	–0,1	–0,9
Sonstige Anpassungen FFO II	–3,6	–1,3
<b>FFO II</b>	<b>54,0</b>	<b>41,0</b>

<sup>1)</sup> Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

<sup>2)</sup> Bereinigung um sonstige nicht nachhaltige Ergebnisse

**Bilanz – Aktivseite**

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.840.400 Tsd. € auf (86,6% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.036.955 Tsd. € (31.12.2016: 2.923.676 Tsd. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.06.2017 bei 501.550 Tsd. € (31.12.2016: 433.049 Tsd. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.614.818 Tsd. € (31.12.2016: 3.424.269 Tsd. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 184.636 Tsd. € belief (31.12.2016: 191.369 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel belief sich zum Bilanzstichtag auf 327.791 Tsd. € (31.12.2016: 395.088 Tsd. €).

**Bilanz – Passivseite  
Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.262.513 Tsd. € (31.12.2016: 2.204.541 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote lag mit 51,0% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 51,2%, zum Jahresende 2016.

**Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.611.574 Tsd. € (31.12.2016: 1.565.639 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich um 9,6% zum Wert bei Jahresbeginn (1.167.656 Tsd. €) und stand Ende Juni 2017 bei 1.279.871 Tsd. €. 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Im Februar 2017 emittierte CA Immo eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 1,875%. Die Emission wurde analog zum Emittentenrating mit Baa2 von der Ratingagentur Moody's bewertet. Der Emissionserlös dieser Transaktion diente zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur, welche eine Steigerung des nachhaltigen Ergebnisses des Konzerns nach sich zieht.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.06.2017 35,4% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 34,2% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 56,6% (31.12.2016: 53,0%).

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.06.2017 bei 2.262.461 Tsd. € (24,23 € je Aktie), im Vergleich zum Endjahreswert 2016 von 2.204.495 Tsd. € (23,60 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 2,7%.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate

Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV lag zum Stichtag bei 27,60 € je Aktie (31.12.2016: 26,74 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30.06.2017 auf 25,26 € je Aktie (31.12.2016: € 24,56 je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum Stichtag auf 93.370.290 Stück (31.12.2016: 93.405.017).

**SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)**

Mio. €	31.6.2017	31.12.2016
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2.262,5</b>	<b>2.204,5</b>
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>2.262,5</b>	<b>2.204,5</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>24,23</b>	<b>23,60</b>
Wertanpassung für <sup>1)</sup>		
- Selbst genutzte Immobilien	6,6	6,0
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	43,1	39,9
- Finanzinstrumente	1,9	3,2
Latente Steuern	262,7	243,9
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>2.576,8</b>	<b>2.497,5</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in €</b>	<b>27,60</b>	<b>26,74</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-1,9	-3,2
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-27,4	-24,2
Latente Steuern	-189,0	-175,7
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2.358,5</b>	<b>2.294,4</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>25,26</b>	<b>24,56</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	2,9%	8,3%
Kurs (30.06.)/NNNAV per Aktie -1	-15,4	-28,9
Anzahl der Aktien excl. eigene Aktien	93.370.290	93.405.017

<sup>1)</sup> Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

---

## RISIKOBERICHT

---

### CHANCEN-/ RISIKOLAGE

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

Seit Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die CA Immo Gruppe ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat im 1. Halbjahr 2017 zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die Darstellung im Konzernlagebericht 2016 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

### Prognose

Das laufende Geschäftsjahr ist von einer zunehmenden Besorgnis über politische, rechtliche und regulatorische Entwicklungen geprägt. Das weltweit wachsende Risiko politischer Gewalt und daraus resultierende Marktentwicklungen (z. B. volatile und stagnierende Märkte) können langanhaltende negative Auswirkungen für Unternehmen haben (z. B. Einkommensverlust, Betriebsunterbrechung, etc.). Es ist nicht auszuschließen, dass die daraus resultierende höhere Volatilität an den Kapital- und Finanzmärkten sich auch auf wirtschaftlich starke Länder wie z. B. Österreich und Deutschland sowie deren Finanz- und Immobilienmärkte ausbreitet. Auch die trotz historisch niedrigen Niveaus weiterhin leicht sinkenden Immobilienrenditen sorgen einerseits durch hohe Preise für ein schwieriges Investitionsumfeld und bewirken andererseits das Risiko künftig geringerer Bewertungen des eigenen Portfolios. Viele dieser Risiken sind nicht aktiv steuerbar. Für den Fall ihres Eintritts hat CA Immo eine Reihe an Vorkehrungen zur Risikominimierung getroffen.



## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	2. Quartal 2017	2. Quartal 2016
Mieterlöse	88.560	81.342	44.780	41.149
Weiterverrechnete Betriebskosten	27.442	24.941	11.216	11.120
Betriebskostenaufwand	-29.527	-29.641	-11.268	-13.144
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.394	-4.522	-2.895	-2.257
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>80.082</b>	<b>72.120</b>	<b>41.832</b>	<b>36.868</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-1.858</b>	<b>-1.462</b>	<b>-876</b>	<b>-502</b>
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	7.874	6.310	4.336	6.142
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-6.546	-5.753	-3.398	-5.001
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>1.328</b>	<b>557</b>	<b>938</b>	<b>1.141</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>7.279</b>	<b>2.396</b>	<b>6.921</b>	<b>1.194</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	5.759	6.149	3.044	3.072
Indirekte Aufwendungen	-20.502	-18.803	-10.042	-9.329
Sonstige betriebliche Erträge	380	425	203	140
<b>EBITDA</b>	<b>72.467</b>	<b>61.383</b>	<b>42.019</b>	<b>32.584</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.376	-1.657	-577	-834
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	0	29	0	0
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-1.376</b>	<b>-1.628</b>	<b>-577</b>	<b>-834</b>
Neubewertungsgewinn	79.818	124.606	62.555	104.113
Neubewertungsverlust	-39.760	-11.556	-32.028	-7.805
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>40.058</b>	<b>113.050</b>	<b>30.526</b>	<b>96.308</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	36.999	2.746	32.810	950
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>148.148</b>	<b>175.551</b>	<b>104.778</b>	<b>129.007</b>
Finanzierungsaufwand	-18.504	-21.928	-8.287	-10.746
Kursdifferenzen	-354	-35	-287	109
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	774	-1.940	-233	-384
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	4.432	1.883	3.888	1.025
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	-3.459	-14.946	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.754	-1.187	3.754	-752
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-13.358</b>	<b>-38.153</b>	<b>-1.165</b>	<b>-10.748</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>134.790</b>	<b>137.398</b>	<b>103.613</b>	<b>118.259</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	-7.745	-3.802	-5.193	-16
Latente Steuern	-21.794	-34.734	-16.390	-32.593
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-29.538</b>	<b>-38.535</b>	<b>-21.583</b>	<b>-32.609</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>105.252</b>	<b>98.863</b>	<b>82.029</b>	<b>85.650</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	6	-1	5	4
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>105.246</b>	<b>98.864</b>	<b>82.024</b>	<b>85.647</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>€1,13</b>	<b>€1,03</b>	<b>€0,88</b>	<b>€0,89</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>	<b>€1,13</b>	<b>€1,03</b>	<b>€0,88</b>	<b>€0,89</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	2. Quartal 2017	2. Quartal 2016
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>105.252</b>	<b>98.863</b>	<b>82.029</b>	<b>85.650</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Bewertung Cash-flow Hedges	1.390	1.074	454	656
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	393	177	393	0
Währungsdifferenzen	292	165	162	-406
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	13.312	4.187	12.711	3.616
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-1.645	-660	-1.199	-374
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>13.741</b>	<b>4.943</b>	<b>12.521</b>	<b>3.491</b>
Neubewertung IAS 19	406	-312	406	-312
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-130	100	-130	100
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>277</b>	<b>-213</b>	<b>277</b>	<b>-213</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>14.018</b>	<b>4.731</b>	<b>12.797</b>	<b>3.279</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>119.270</b>	<b>103.593</b>	<b>94.827</b>	<b>88.929</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	6	-1	5	4
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>119.264</b>	<b>103.594</b>	<b>94.821</b>	<b>88.925</b>



## KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2017	31.12.2016
<b>VERMÖGEN</b>		
Bestandsimmobilien	3.036.955	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	501.550	433.049
Selbst genutzte Immobilien	6.466	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.396	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	7.612	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	184.636	191.369
Finanzielle Vermögenswerte	95.987	89.713
Aktive latente Steuern	1.799	1.563
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.840.400</b>	<b>3.659.806</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	86,6%	84,9%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16.120	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	53.728	34.147
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	67.179	76.235
Ertragsteuerforderungen	19.041	15.552
Wertpapiere	109.666	101.555
Liquide Mittel	327.791	395.088
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>593.524</b>	<b>649.332</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>4.433.924</b>	<b>4.309.138</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	797.919	819.068
Sonstige Rücklagen	13.124	-894
Einbehaltene Ergebnisse	733.081	667.984
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>2.262.461</b>	<b>2.204.495</b>
Nicht beherrschende Anteile	52	46
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.262.513</b>	<b>2.204.541</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	51,0%	51,2%
Rückstellungen	10.443	13.242
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.548.622	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	83.681	87.180
Passive latente Steuern	263.389	239.969
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>1.906.135</b>	<b>1.753.026</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	21.062	16.736
Rückstellungen	82.725	84.766
Verzinsliche Verbindlichkeiten	62.953	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	98.537	97.064
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>265.277</b>	<b>351.571</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>4.433.924</b>	<b>4.309.138</b>

## KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	134.790	137.398
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-41.284	-113.198
Abschreibungen und Wertänderungen	1.376	1.628
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-7.321	-2.400
Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-5.581	-455
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	14.072	20.044
Kursdifferenzen	354	35
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-774	1.940
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-37.294	13.388
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>58.339</b>	<b>58.381</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	-10.573	-4.240
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.198	-2.152
Rückstellungen	-2.822	458
Sonstige Verbindlichkeiten	17.024	-1.060
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>8.827</b>	<b>-6.994</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>67.166</b>	<b>51.387</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-56.459	-45.240
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.387 Tsd. € (2016: 0 Tsd. €)	-27.667	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-454	-493
Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen	-203	0
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	0	-12.073
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-3.322	-1.250
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	10.177	17.383
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2016: 31 Tsd. €)	6.527	3.692
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	12.008	3.868
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-250	-574
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	1.814	5.073
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	-1.648	3.741
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	9.075	20.664
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-1.929	-1.847
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	913	1.101
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-51.418</b>	<b>-5.954</b>

Tsd. €	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	8.056	45.225
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	173.388	149.318
Erwerb von eigenen Anteilen	-1.496	-22.565
Ausschüttung an Aktionäre	-60.691	-47.904
Rückzahlung/Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern	1.409	-1.394
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-181.911	-92.648
Übrige gezahlte Zinsen	-22.483	-16.054
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-83.729</b>	<b>13.978</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-67.980</b>	<b>59.410</b>
Liquide Mittel 1.1.	395.088	207.112
Fremdwährungskursänderungen	683	-659
<b>Liquide Mittel 30.6.</b>	<b>327.791</b>	<b>265.863</b>

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt im 1. Halbjahr 2017 -24.412 Tsd. € (1. Halbjahr 2016: -17.901 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten bzw. rückerstatteten Ertragsteuern beträgt im 1. Halbjahr 2017 -7.228 Tsd. € (1. Halbjahr 2016: 3.286 Tsd. €).

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2016</b>	<b>718.337</b>	<b>954.052</b>	<b>-32.306</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	-47.904	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-22.565
<b>Stand am 30.6.2016</b>	<b>718.337</b>	<b>906.148</b>	<b>-54.871</b>
<b>Stand am 1.1.2017</b>	<b>718.337</b>	<b>906.148</b>	<b>-87.080</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	-20.541	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-608
<b>Stand am 30.6.2017</b>	<b>718.337</b>	<b>885.607</b>	<b>-87.687</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter- unternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>484.074</b>	<b>-5.131</b>	<b>1.385</b>	<b>2.120.410</b>	<b>40</b>	<b>2.120.450</b>
0	938	0	938	0	938
0	0	165	165	0	165
0	0	3.841	3.841	0	3.841
0	0	-213	-213	0	-213
98.864	0	0	98.864	-1	98.863
<b>98.864</b>	<b>938</b>	<b>3.793</b>	<b>103.594</b>	<b>-1</b>	<b>103.593</b>
0	0	0	-47.904	0	-47.904
0	0	0	-22.565	0	-22.565
<b>582.938</b>	<b>-4.193</b>	<b>5.178</b>	<b>2.153.536</b>	<b>39</b>	<b>2.153.575</b>
<b>667.984</b>	<b>-3.201</b>	<b>2.307</b>	<b>2.204.495</b>	<b>46</b>	<b>2.204.541</b>
0	1.271	0	1.271	0	1.271
0	0	292	292	0	292
0	0	277	277	0	277
0	0	12.179	12.179	0	12.179
105.246	0	0	105.246	6	105.252
<b>105.246</b>	<b>1.271</b>	<b>12.747</b>	<b>119.264</b>	<b>6</b>	<b>119.270</b>
-40.149	0	0	-60.691	0	-60.691
0	0	0	-608	0	-608
<b>733.081</b>	<b>-1.930</b>	<b>15.054</b>	<b>2.262.461</b>	<b>52</b>	<b>2.262.513</b>

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
1. Halbjahr 2017	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	15.463	0	15.463	37.245	2.186	39.431	44.384
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	261	0	261	448	5	453	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.839	0	3.839	9.777	210	9.987	16.769
Betriebskostenaufwand	-4.239	0	-4.239	-10.081	-46	-10.127	-18.260
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.251	0	-1.251	-3.282	-66	-3.348	-3.241
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>14.073</b>	<b>0</b>	<b>14.073</b>	<b>34.107</b>	<b>2.289</b>	<b>36.397</b>	<b>39.652</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-193	-193	0	-2.615	-2.615	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	1.091	1.091	0	-465	-465	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	377	0	377	373	6.598	6.971	914
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	171	5.934	6.105	446
Indirekte Aufwendungen	-730	-43	-773	-4.536	-9.289	-13.825	-5.733
Sonstige betriebliche Erträge	74	0	74	67	98	165	122
<b>EBITDA</b>	<b>13.794</b>	<b>855</b>	<b>14.649</b>	<b>30.182</b>	<b>2.550</b>	<b>32.732</b>	<b>35.402</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-521	0	-521	-62	-279	-341	-246
Ergebnis aus Neubewertung	-174	-11	-185	151.601	10.766	162.367	-27.854
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>13.098</b>	<b>844</b>	<b>13.943</b>	<b>181.721</b>	<b>13.037</b>	<b>194.758</b>	<b>7.302</b>
<b>30.6.2017</b>							
Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	552.334	43.551	595.884	1.727.972	666.722	2.394.695	1.359.655
Sonstiges Vermögen	39.962	23.289	63.251	285.393	460.247	745.640	122.413
Aktive latente Steuern	0	0	0	415	601	1.016	1.170
<b>Segmentvermögen</b>	<b>592.295</b>	<b>66.839</b>	<b>659.135</b>	<b>2.013.780</b>	<b>1.127.570</b>	<b>3.141.350</b>	<b>1.483.239</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	226.894	44.566	271.460	898.536	171.953	1.070.490	616.729
Sonstige Verbindlichkeiten	16.829	10.122	26.951	48.396	299.464	347.860	42.481
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	45.465	2.149	47.614	197.803	63.191	260.994	30.120
<b>Schulden</b>	<b>289.188</b>	<b>56.837</b>	<b>346.025</b>	<b>1.144.735</b>	<b>534.609</b>	<b>1.679.344</b>	<b>689.331</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>303.107</b>	<b>10.003</b>	<b>313.110</b>	<b>869.045</b>	<b>592.961</b>	<b>1.462.006</b>	<b>793.908</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	1.882	14.179	16.061	10.563	71.700	82.263	8.933

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

<sup>2)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 10.638 Tsd. € (31.12.2016: 14.906 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsolidierung	
1.073	45.457	6.580	0	6.580	106.931	0	-18.371	88.560
0	0	0	0	0	715	0	-715	0
488	17.257	2.262	0	2.262	33.345	0	-5.902	27.442
-437	-18.697	-2.424	0	-2.424	-35.487	0	5.960	-29.527
-79	-3.320	-334	0	-334	-8.253	0	1.858	-6.394
<b>1.045</b>	<b>40.697</b>	<b>6.084</b>	<b>0</b>	<b>6.084</b>	<b>97.251</b>	<b>0</b>	<b>-17.169</b>	<b>80.082</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-79	-79	0	-23	-23	-2.910	0	1.051	-1.858
0	0	0	0	0	625	0	702	1.328
0	914	0	0	0	8.262	0	-983	7.279
0	446	0	0	0	6.551	6.195	-6.987	5.759
-357	-6.090	-484	-58	-542	-21.230	-8.336	9.064	-20.502
8	130	0	0	0	369	133	-122	380
<b>617</b>	<b>36.018</b>	<b>5.600</b>	<b>-82</b>	<b>5.518</b>	<b>88.917</b>	<b>-2.008</b>	<b>-14.443</b>	<b>72.467</b>
-2	-248	0	0	0	-1.109	-258	-8	-1.376
294	-27.560	-4.407	0	-4.407	130.215	0	-90.157	40.058
0	0	0	0	0	0	0	36.999	36.999
<b>909</b>	<b>8.211</b>	<b>1.193</b>	<b>-82</b>	<b>1.111</b>	<b>218.023</b>	<b>-2.266</b>	<b>-67.609</b>	<b>148.148</b>

79.919	1.439.574	171.700	5.830	177.530	4.607.683	0	-992.865	3.614.818
11.012	133.425	6.654	13.320	19.975	962.290	747.001	-891.984	817.307
101	1.271	142	0	142	2.428	37.684	-38.313	1.799
<b>91.031</b>	<b>1.574.270</b>	<b>178.496</b>	<b>19.150</b>	<b>197.646</b>	<b>5.572.401</b>	<b>784.685</b>	<b>-1.923.162</b>	<b>4.433.924</b>
63.879	680.608	125.369	13.641	139.011	2.161.568	834.108	-1.384.101	1.611.574
6.475	48.957	3.538	13	3.550	427.318	11.079	-163.011	275.386
2.321	32.442	2.786	562	3.348	344.398	2.329	-62.276	284.451
<b>72.675</b>	<b>762.006</b>	<b>131.693</b>	<b>14.216</b>	<b>145.909</b>	<b>2.933.284</b>	<b>847.515</b>	<b>-1.609.388</b>	<b>2.171.411</b>
<b>18.356</b>	<b>812.264</b>	<b>46.803</b>	<b>4.934</b>	<b>51.737</b>	<b>2.639.117</b>	<b>-62.830</b>	<b>-313.774</b>	<b>2.262.513</b>
3.752	12.685	1.233	0	1.233	112.242	189	-37.491	74.940

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
1. Halbjahr 2016	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand angepasst
Mieterlöse	16.341	0	16.341	29.209	7.287	36.496	42.738
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	260	0	260	365	0	365	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.550	0	4.550	7.610	1.500	9.110	15.846
Betriebskostenaufwand	-5.148	0	-5.148	-8.882	-2.268	-11.150	-17.516
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.275	0	-1.275	-2.053	167	-1.886	-2.524
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>14.728</b>	<b>0</b>	<b>14.728</b>	<b>26.248</b>	<b>6.687</b>	<b>32.935</b>	<b>38.544</b>
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-206	-206	0	-1.592	-1.592	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	1.173	1.173	0	2.087	2.087	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-24	-167	-190	1.957	-3.112	-1.155	715
Erlöse aus Dienstleistungen	34	0	34	132	5.339	5.470	686
Indirekte Aufwendungen	-751	-27	-778	-2.639	-6.826	-9.465	-5.460
Sonstige betriebliche Erträge	7	0	7	157	213	370	92
<b>EBITDA</b>	<b>13.994</b>	<b>774</b>	<b>14.768</b>	<b>25.854</b>	<b>2.795</b>	<b>28.650</b>	<b>34.577</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-839	0	-839	-62	-252	-315	-119
Ergebnis aus Neubewertung	7.400	42	7.443	53.409	61.087	114.497	3.762
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>20.556</b>	<b>817</b>	<b>21.372</b>	<b>79.201</b>	<b>63.630</b>	<b>142.832</b>	<b>38.219</b>
<b>31.12.2016</b>							
Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	566.323	29.382	595.705	1.205.942	946.504	2.152.446	1.413.305
Sonstiges Vermögen	23.287	15.928	39.215	259.594	463.588	723.181	212.373
Aktive latente Steuern	0	0	0	499	692	1.191	660
<b>Segmentvermögen</b>	<b>589.610</b>	<b>45.311</b>	<b>634.920</b>	<b>1.466.034</b>	<b>1.410.784</b>	<b>2.876.819</b>	<b>1.626.338</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	230.104	34.051	264.154	676.212	336.364	1.012.576	745.618
Sonstige Verbindlichkeiten	14.402	4.669	19.071	33.129	277.335	310.464	43.191
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	48.025	1.690	49.715	129.673	106.471	236.144	39.691
<b>Schulden</b>	<b>292.531</b>	<b>40.409</b>	<b>332.941</b>	<b>839.014</b>	<b>720.170</b>	<b>1.559.184</b>	<b>828.500</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>297.078</b>	<b>4.902</b>	<b>301.980</b>	<b>627.021</b>	<b>690.614</b>	<b>1.317.634</b>	<b>797.837</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	3.081	12.095	15.176	10.918	133.609	144.528	189.953

	Osteuropa Kernregionen				Osteuropa übrige Regionen		Summe Segmente	Überleitung	Summe
Development angepasst	Summe angepasst	Bestand angepasst	Development angepasst	Summe angepasst	angepasst	angepasst	Holding	Konsolidierung angepasst	
837	43.574	6.687	9	6.696	103.107	0		-21.765	81.342
0	0	0	0	0	625	0		-625	0
366	16.212	2.129	0	2.129	32.002	0		-7.061	24.941
-340	-17.856	-2.629	0	-2.629	-36.783	0		7.142	-29.641
-27	-2.551	-379	-9	-388	-6.100	0		1.577	-4.522
<b>836</b>	<b>39.380</b>	<b>5.809</b>	<b>0</b>	<b>5.809</b>	<b>92.852</b>	<b>0</b>		<b>-20.731</b>	<b>72.120</b>
-74	-74	0	-26	-26	-1.897	0		435	-1.462
0	0	0	0	0	3.261	0		-2.704	557
0	715	0	426	426	-205	0		2.601	2.396
0	686	0	0	0	6.190	3.662		-3.703	6.149
-360	-5.820	-453	-57	-510	-16.573	-7.973		5.743	-18.803
4	96	4	0	4	476	121		-172	425
<b>406</b>	<b>34.983</b>	<b>5.360</b>	<b>343</b>	<b>5.703</b>	<b>84.103</b>	<b>-4.189</b>		<b>-18.531</b>	<b>61.383</b>
-5	-124	0	0	0	-1.277	-263		-88	-1.628
-1.675	2.087	-2.420	-30	-2.450	121.576	0		-8.526	113.050
0	0	0	0	0	0	0		2.745	2.746
<b>-1.274</b>	<b>36.945</b>	<b>2.940</b>	<b>313</b>	<b>3.253</b>	<b>204.402</b>	<b>-4.452</b>		<b>-24.399</b>	<b>175.551</b>
75.829	1.489.134	174.860	5.830	180.690	4.417.975	0		-1.005.397	3.412.579
11.809	224.183	7.707	8.870	16.576	1.003.156	655.295		-763.455	894.997
88	747	277	0	277	2.215	40.182		-40.834	1.563
<b>87.726</b>	<b>1.714.064</b>	<b>182.844</b>	<b>14.700</b>	<b>197.543</b>	<b>5.423.346</b>	<b>695.477</b>		<b>-1.809.686</b>	<b>4.309.138</b>
62.861	808.480	128.436	14.796	143.232	2.228.443	653.677		-1.316.480	1.565.639
6.428	49.619	3.685	15	3.699	382.854	12.177		-112.778	282.253
2.227	41.919	2.735	561	3.296	331.074	1.401		-75.770	256.705
<b>71.517</b>	<b>900.018</b>	<b>134.856</b>	<b>15.372</b>	<b>150.229</b>	<b>2.942.370</b>	<b>667.255</b>		<b>-1.505.028</b>	<b>2.104.597</b>
<b>16.209</b>	<b>814.047</b>	<b>47.988</b>	<b>-672</b>	<b>47.315</b>	<b>2.480.976</b>	<b>28.223</b>		<b>-304.658</b>	<b>2.204.541</b>
12.429	202.382	1.859	52	1.911	363.995	472		-72.824	291.644



---

## ANHANG

---

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.6.2017 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2016 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2017 (jedoch ohne der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, unterzogen.

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

---

### ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2017 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC- Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards) beachtet. Für ab dem 1.1.2017 beginnende Geschäftsjahre sind in der Europäischen Union bisher keine überarbeiteten bzw. neuen Standards anzuwenden.

#### **Ausweismethoden**

Die CA Immo Gruppe hat die Ausweismethoden gegenüber dem Konzernabschluss 2016 für die Segmentberichterstattung angepasst. Das interne Berichtswesen wurde aufgrund der Entscheidung des Gesamtvorstands als Hauptentscheidungsträger dahingehend geändert, dass Serbien künftig Teil der Kernregion und die Slowakei Teil der übrigen Regionen ist. Daher kommt es zu Umgliederungen zwischen den zusammengefassten berichteten Regionen: dem Segment Osteuropa Kernregionen wird Serbien (bisher Osteuropa übrige Regionen) und dem Segment Osteuropa übrige Regionen die Slowakei (bisher Osteuropa Kernregionen) zugeordnet.

Das berichtete Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet daher die Länder Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien und Serbien. Das berichtete Segment Osteuropa übrige Regionen besteht aus den Ländern Bulgarien, Kroatien, Slowenien, Russland, Ukraine und Slowakei. Die Vergleichszahlen des Jahres 2016 wurden entsprechend angepasst.

Tsd. €			Osteuropa Kern- regionen			Osteuropa übrige Regionen		
1. Halbjahr 2016	Bestand	Develop- ment	Summe	Bestand	Develop- ment	Summe	Bestand	Änderung
	(wie berichtet)	(wie berichtet)	(wie berichtet)	(wie berichtet)	(wie berichtet)	(wie berichtet)		
Mieterlöse	41.057	846	41.903	8.367	0	8.367		1.681
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	0	0	0	0	0	0		0
Weiterverrechnete Betriebskosten	14.807	366	15.174	3.168	0	3.168		1.039
Betriebskostenaufwand	-16.519	-340	-16.859	-3.626	0	-3.626		-997
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.686	-36	-2.721	-217	0	-217		162
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>36.661</b>	<b>836</b>	<b>37.497</b>	<b>7.692</b>	<b>0</b>	<b>7.692</b>		<b>1.883</b>
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-74	-74	0	-25	-25		0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	0	0		0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	715	426	1.140	0	0	0		0
Erlöse aus Dienstleistungen	686	0	686	0	0	0		0
Indirekte Aufwendungen	-5.276	-373	-5.649	-637	-44	-681		-184
Sonstige betriebliche Erträge	91	4	95	5	0	5		1
<b>EBITDA</b>	<b>32.877</b>	<b>818</b>	<b>33.695</b>	<b>7.059</b>	<b>-69</b>	<b>6.991</b>		<b>1.700</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-118	-5	-123	-1	0	-1		-1
Ergebnis aus Neubewertung	-954	-1.605	-2.559	2.296	-100	2.196		4.716
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0		0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>31.804</b>	<b>-792</b>	<b>31.012</b>	<b>9.355</b>	<b>-169</b>	<b>9.186</b>		<b>6.416</b>
<b>31.12.2016</b>								
Immobilienvermögen	1.358.965	79.739	1.438.704	229.200	1.920	231.120		54.340
Sonstiges Vermögen	255.894	11.859	267.753	7.624	8.820	16.444		-43.521
Aktive latente Steuern	936	88	1.024	0	0	0		-276
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.615.795</b>	<b>91.686</b>	<b>1.707.481</b>	<b>236.824</b>	<b>10.740</b>	<b>247.564</b>		<b>10.543</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	780.914	62.861	843.775	136.578	14.796	151.374		-35.296
Sonstige Verbindlichkeiten	41.740	6.435	48.175	5.135	8	5.143		1.451
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	34.806	2.789	37.594	7.621	0	7.621		4.885
<b>Schulden</b>	<b>857.460</b>	<b>72.085</b>	<b>929.545</b>	<b>149.334</b>	<b>14.804</b>	<b>164.138</b>		<b>-28.960</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>758.335</b>	<b>19.601</b>	<b>777.936</b>	<b>87.490</b>	<b>-4.064</b>	<b>83.426</b>		<b>39.502</b>
Investitionen	184.696	12.481	197.177	7.115	0	7.115		5.257

	Osteuropa Kern- regionen Summe	Bestand	Develop- ment	Osteuropa übrige Regionen Summe	Bestand	Develop- ment	Osteuropa Kern- regionen Summe	Bestand	Develop- ment	Osteuropa übrige Regionen Summe
Develop- ment Änderung	Änderung	Änderung	Änderung	Änderung	angepasst	angepasst	angepasst	angepasst	angepasst	angepasst
-9	1.672	-1.680	9	-1.671	42.738	837	43.575	6.687	9	6.696
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1.039	-1.039	0	-1.039	15.846	366	16.212	2.129	0	2.129
0	-997	997	0	997	-17.516	-340	-17.856	-2.629	0	-2.629
9	171	-162	-9	-171	-2.524	-27	-2.551	-379	-9	-388
<b>0</b>	<b>1.883</b>	<b>-1.884</b>	<b>0</b>	<b>-1.884</b>	<b>38.544</b>	<b>836</b>	<b>39.380</b>	<b>5.808</b>	<b>0</b>	<b>5.808</b>
0	0	0	-1	-1	0	-74	-74	0	-26	-26
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-426	-426	0	426	426	715	0	715	0	426	426
0	0	0	0	0	686	0	686	0	0	0
13	-171	184	-13	171	-5.460	-360	-5.820	-453	-57	-510
0	1	-1	0	-1	92	4	96	4	0	4
<b>-412</b>	<b>1.288</b>	<b>-1.701</b>	<b>412</b>	<b>-1.289</b>	<b>34.577</b>	<b>406</b>	<b>34.983</b>	<b>5.359</b>	<b>343</b>	<b>5.702</b>
0	-1	1	0	1	-119	-5	-124	0	0	0
-70	4.646	-4.716	0	-4.716	3.762	-1.675	2.087	-2.420	-30	-2.450
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>-482</b>	<b>5.934</b>	<b>-6.416</b>	<b>412</b>	<b>-6.004</b>	<b>38.220</b>	<b>-1.274</b>	<b>36.946</b>	<b>2.939</b>	<b>313</b>	<b>3.252</b>
-3.910	50.430	-54.340	3.910	-50.430	1.413.305	75.829	1.489.134	174.860	5.830	180.690
-50	-43.570	83	50	133	212.373	11.809	224.183	7.707	8.870	16.577
0	-277	277	0	277	660	88	747	277	0	277
<b>-3.960</b>	<b>6.583</b>	<b>-53.980</b>	<b>3.960</b>	<b>-50.021</b>	<b>1.626.338</b>	<b>87.726</b>	<b>1.714.064</b>	<b>182.844</b>	<b>14.700</b>	<b>197.543</b>
0	-35.295	-8.142	0	-8.142	745.618	62.861	808.480	128.436	14.796	143.232
-7	1.444	-1.450	7	-1.444	43.191	6.428	49.619	3.685	15	3.699
-562	4.324	-4.886	561	-4.325	39.691	2.227	41.919	2.735	561	3.296
<b>-568</b>	<b>-29.527</b>	<b>-14.478</b>	<b>568</b>	<b>-13.910</b>	<b>828.500</b>	<b>71.517</b>	<b>900.018</b>	<b>134.856</b>	<b>15.372</b>	<b>150.228</b>
<b>-3.392</b>	<b>36.111</b>	<b>-39.502</b>	<b>3.392</b>	<b>-36.110</b>	<b>797.837</b>	<b>16.209</b>	<b>814.047</b>	<b>47.988</b>	<b>-672</b>	<b>47.316</b>
-52	5.205	-5.256	52	-5.204	189.953	12.429	202.382	1.859	52	1.911

#### **Ausblick auf neue Standards: IFRS 9, IFRS 15 und IFRS 16**

Die CA Immo Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der neuen Standards IFRS 9, IFRS 15 und IFRS 16 in einem Projekt, um erforderliche Anpassungen bei der Bilanzierung sowie bei Prozessen und Systemen festzustellen.

#### **IFRS 9: Finanzinstrumente**

„IFRS 9 Finanzinstrumente“ ersetzt die bisher unter „IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vorgeschriebene Bilanzierung von Finanzinstrumenten. Die zentralen Anforderungen/Änderungen des IFRS 9 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Regelungen von IFRS 9 sehen im Vergleich zum IAS 39 ein neues Klassifizierungsmodell für finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten vor. Während IAS 39 noch vier Bewertungskategorien vorsah, gibt IFRS 9 nur noch die Bewertungskategorien „Fortgeführte Anschaffungskosten“, „Beizulegender Zeitwert“ und für bestimmte Eigenkapitalinstrumente ein Wahlrecht zur Erfassung im „sonstigen Ergebnis“ vor.

Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte/Verbindlichkeiten richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch aus dem Geschäftsmodell, in dem das Instrument gehalten/gesteuert wird. Als zu „Fortgeführte Anschaffungskosten“ bewertete Finanzinstrumente qualifizieren sich nur jene, deren Geschäftsmodell die Vereinnahmung von Zahlungsströmen aus Tilgungen und Zinsen vorsehen; sofern sie auch mit Veräußerungsabsicht gehalten werden sind die Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert und Wertänderungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden somit zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung bewertet. Für Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten/gesteuert werden, d.h. bei denen keine kurzfristige Wertsteigerung/Realisierung im Vordergrund steht, gibt es ein Wahlrecht zur Erfassung im sonstigen Ergebnis. Die Kategorisierung der Vermögenswerte/Verbindlichkeiten wurde noch nicht abschließend analysiert.

IFRS 9 sieht für die Erfassung von Verlusten und die Zinsvereinnahmung ein dreistufiges Modell vor. Dementsprechend ist im ersten Schritt bereits bei Zugang ein erwarteter 12-Monats-Verlust zu erfassen. Im zweiten Schritt ist bei einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos die Risikovorsorge auf den erwarteten Verlust der gesamten Restlaufzeit zu erhöhen. Im dritten Schritt hat, mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung, die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikovorsorge) zu erfolgen.

Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die bestehenden Vorschriften des IAS 39 weitgehend in den IFRS 9 übernommen. Die einzig wesentliche Neuerung betrifft finanzielle Verbindlichkeiten in der Fair-Value-Option. Für diese sind Fair-Value-Schwankungen aufgrund von Veränderungen des eigenen Ausfallrisikos im sonstigen Ergebnis zu erfassen.

Neben Wahlrechten hinsichtlich Übergangsvorschriften ist IFRS 9 auch mit umfangreichen Offenlegungsvorschriften verbunden. Neuerungen diesbezüglich ergeben sich vor allem aus den Regelungen zu Wertminderungen.

Aus derzeitiger Sicht ergeben sich bei der CA Immo Gruppe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Höhe der insgesamt erforderlichen Wertberichtigungen auf Forderungen. Allerdings könnte die Erfassung von erwarteten Verlusten bereits bei Zugang der Forderungen, ohne dass Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen, und die Auflösung der gebildeten Wertberichtigungen bei Erfüllung der Forderungen zu Volatilität im Ergebnis führen.

Bei der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten, die nicht zu Handelszwecken gehalten/gesteuert werden, hat sich die CA Immo Gruppe noch nicht entschieden vom Wahlrecht des IFRS 9 zur erfolgsneutralen Erfassung der Wertänderungen Gebrauch zu machen.

Auswirkungen ergeben sich aus der erfolgswirksamen Erfassung von Wertänderungen von als „available for sale“ klassifizierten Anteilen an Personengesellschaften in Deutschland, da diese Wertänderungen bisher erfolgsneutral erfasst wurden.

Die Anwendung des IFRS 9 wird im Zusammenhang mit der Modifikation von Schuldinstrumenten zu Änderungen im Abschluss der CA Immo Gruppe führen, weil die bisherige Bilanzierungsmethode der CA Immo Gruppe gem. IAS 39 eine Fortschreibung der Verbindlichkeit (Effektivzinsmethode) vorgesehen hat. Hinkünftig sind Barwertänderungen durch Kreditmodifikationen sofort erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu verteilen. Die Erstanwendung des IFRS 9 im Jahr 2018 wird für das angepasste Finanzergebnis des Jahres 2017 eine wesentliche Auswirkung haben. Über die Ausübung vorhandener Wahlrechte bei den Übergangsvorschriften und über die Inanspruchnahme von Wahlrechten des IFRS 9 wurde noch nicht entschieden.

**IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden**

IFRS 15 ersetzt die Standards IAS 11, IAS 18 und die dazugehörigen Interpretationen und schreibt vor, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind. Der neue Standard sieht im Gegensatz zu aktuell gültigen Vorschriften des „IAS 18 Erträge“ ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell vor, das, abgesehen von einigen Ausnahmen, auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

1. Bestimmung des Vertrages mit dem Kunden
2. Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen im Vertrag
3. Bestimmung der Transaktionspreise der jeweiligen Leistungsverpflichtungen. Hier werden explizite Vorschriften zur Behandlung von variablen Gegenleistungen, Finanzierungskomponenten, Zahlungen an den Kunden und Tauschgeschäften vorgeschrieben.
4. Verteilung der Transaktionspreise auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen auf Basis von Einzelveräußerungspreise der einzelnen Leistungsverpflichtungen
5. Erfassung der Erlöse sofern die Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen erfüllt wurde.

Beim Abschluss eines Vertrages ist nach IFRS 15 festzustellen, ob die aus dem Vertrag resultierenden Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Dabei ist zunächst anhand bestimmter Kriterien zu klären, ob die Verfügungsmacht an der Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum übertragen wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Erlös zu dem Zeitpunkt zu erfassen, an dem die Verfügungsmacht auf den Kunden übergeht.

Wird die Verfügungsmacht hingegen über einen Zeitraum übertragen, hat eine Erlösrealisierung über den Zeitraum zu erfolgen, sofern der Leistungsfortschritt mithilfe von input- oder outputorientierten Methoden verlässlich ermittelbar ist.

Der Standard enthält ebenfalls umfangreiche Vorschriften in Bezug auf qualitative sowie quantitative Angaben zu jedem der folgenden Punkten:

- Verträge mit Kunden,
- wesentliche Ermessungsentscheidungen und deren Änderungen,
- Vermögenswerte, die aus aktivierten Kosten für die Erlangung und die Erfüllung eines Vertrags mit einem Kunden resultieren.

Die Auswirkungen des IFRS 15 sind noch nicht abschließend analysiert, da die CA Immo Gruppe aktuell sowohl zeitpunktbezogene als auch zeitraumbezogene Erlöse realisiert. Die Regelungen des IFRS 15 können jedoch dazu führen, dass vor allem bei der Errichtung von Wohnungen eine frühere Ertragsrealisierung möglich ist. Diese zeitraumbezogene Realisierung im Wohnbaubereich hängt maßgeblich von der vertraglichen Ausgestaltung ab und ist somit im Detail pro Liegenschaft zu analysieren. Eine frühere Ertragsrealisation könnte auf das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen Auswirkungen haben, weil Wohnbauprojekte in der CA Immo Gruppe im Rahmen von Gemeinschaftsunternehmen gehalten werden. Darüber hinaus können sich aufgrund der Regelungen des IFRS 15 Änderungen bei Mehrkomponentengeschäften ergeben, die aber noch nicht abschließend analysiert wurden.

Über die Ausübung vorhandener Wahlrechte bei den Übergangsvorschriften und über die Inanspruchnahme von Wahlrechten des IFRS 15 wurde noch nicht entschieden.

**IFRS 16: Leasing**

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

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

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

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

Die Anwendung des IFRS 16 kann in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit führen. Die genauen Auswirkungen des IFRS 16 auf die CA Immo Gruppe werden noch analysiert; aus derzeitiger Sicht ist der Effekt auf den Abschluss der CA Immo Gruppe nicht wesentlich.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im ersten Halbjahr 2017 wurde das ungarische Gemeinschaftsunternehmen EUROPOLIS ABP Kft., das ein Logistikobjekt im Bestand gehalten hat, veräußert.

Darüber hinaus erwarb die CA Immo Gruppe im ersten Halbjahr 2017 von bisherigen Joint Venture Partnern die restlichen Anteile an vier Gemeinschaftsunternehmen in der Tschechischen Republik, Ungarn und Deutschland. Durch den Ankauf der Anteile werden die Gesellschaften, die Objekte mit einem Marktwert von rund 105 Mio. € im Erwerbszeitpunkt im Bestand halten, nunmehr vollkonsolidiert. Mit dieser Akquisition erhöhte die CA Immo Gruppe ihren Anteil an diesen Gesellschaften von bisher 50% bzw. 51% auf 100%.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

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

	30.6.2017	31.12.2016
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	2.308	3.608
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	13.206	8.750
übrige Beteiligungen	57.827	57.774
übrige finanzielle Vermögenswerte	22.646	19.581
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>95.987</b>	<b>89.713</b>

Zum 30.6.2017 wird eine Immobilie in Deutschland unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Wert von 16.120 Tsd. € ausgewiesen. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.6.2017 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 327.791 Tsd. €, die in Höhe von 18.799 Tsd. € (31.12.2016: 20.260 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen bzw. Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte dienen.

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

Tsd. €	30.6.2017	31.12.2016
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	10.774	8.288
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	4.829	7.800
<b>Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen</b>	<b>15.603</b>	<b>16.088</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis im ersten Halbjahr 2017 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 79.818 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland) und Abwertungen in Höhe von rund –39.760 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Osteuropa Kernregionen).

Im Zuge der Erstkonsolidierung der Gesellschaften in der Tschechischen Republik, Ungarn und Deutschland erfolgte eine Neubewertung der bisher gehaltenen Anteile. Der daraus resultierende Ertrag von 2.441 Tsd. € ist im Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen enthalten. Die unmittelbar nach dem Erwerb durchgeführte Neubewertung der erworbenen Immobilien, in Höhe der Differenz zwischen Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, führte zu einem Neubewertungsgewinn in Höhe von 2.282 Tsd. €.

Die CA Immo Gruppe weist im Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von –3.398 Tsd. € aus dem ersten Quartal 2017 aus. Die Wertaufholung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere im zweiten Quartal 2017 in Höhe von insgesamt 11.509 Tsd. € wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	1.146	–1.771
Ineffektivität von Zinsswaps	20	7
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	–393	–177
<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>774</b>	<b>–1.940</b>

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Reklassifizierungen sind auf Umfinanzierungen bzw. auf die vorzeitige Beendigung und die dadurch nicht mehr gegebene Sicherungsbeziehung zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-3.677	-4.243
Ertragsteuer (Vorjahre)	-4.068	442
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-7.745</b>	<b>-3.802</b>
Veränderung der latenten Steuern	-22.600	-34.796
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital	806	62
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-29.538</b>	<b>-38.535</b>
Steuerquote (gesamt)	21,9%	28,0%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von 847 Tsd. € aus dem Segment Deutschland und in Höhe von 1.896 Tsd. € aus dem Segment Osteuropa Kernregionen. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus im Zuge der Steuererklärung geänderten Einschätzung zur Inanspruchnahme von ertragsteuerlichen Begünstigungen für Vorjahre, die im Gegenzug zu einer Reduktion der passiven latenten Steuer in Höhe von 6.011 Tsd. € führen.

### Ergebnis je Aktie

		1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.372.781	95.930.719
Konzernergebnis	Tsd. €	105.246	98.864
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>1,13</b>	<b>1,03</b>

### AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Bis zum Bilanzstichtag wurden aus diesem Programm weitere 34.727 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 17,49 € je Aktie erworben.

Per 30.6.2017 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.438.046 eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,5% der stimmberechtigten Aktien.

## FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2017	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2016
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	10.774	10.774	8.288	8.288
Derivative Finanzinstrumente	441	441	12	12
Originäre Finanzinstrumente	84.772		81.413	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>95.987</b>		<b>89.713</b>	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	4.829	4.829	7.800	7.800
Derivative Finanzinstrumente	3	3	17	17
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	38.243		44.031	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	24.103		24.387	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>67.179</b>		<b>76.235</b>	
<b>Ertragsteuerforderungen</b>	<b>19.041</b>		<b>15.552</b>	
<b>Wertpapiere</b>	<b>109.666</b>	<b>109.666</b>	<b>101.553</b>	<b>101.555</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>327.791</b>		<b>395.088</b>	
	<b>619.663</b>		<b>678.144</b>	

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

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2017	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2016
Anleihen	643.329	674.330	471.658	498.201
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	968.245	964.903	1.093.981	1.092.266
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1.611.574</b>		<b>1.565.639</b>	
Derivative Finanzinstrumente	6.390	6.390	11.583	11.583
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	175.828		172.661	
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>182.218</b>		<b>184.244</b>	
	<b>1.793.792</b>		<b>1.749.883</b>	

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	30.6.2017	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2016
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	128.720	436	436	0	0	0
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	369.578	-6.390	-6.390	397.766	-11.583	-11.583
<b>Summe Zinsswaps</b>	<b>498.298</b>	<b>-5.954</b>	<b>-5.954</b>	<b>397.766</b>	<b>-11.583</b>	<b>-11.583</b>
Swaption	20.000	3	3	20.000	17	17
Zinsscaps	43.642	4	4	44.196	12	12
<b>Summe Derivate</b>	<b>561.940</b>	<b>-5.946</b>	<b>-5.946</b>	<b>461.962</b>	<b>-11.554</b>	<b>-11.554</b>
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	25.470	-616	-616	92.360	-4.151	-4.151
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	192.362	444	444	64.196	29	29
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	344.108	-5.774	-5.774	305.406	-7.432	-7.432

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

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2017	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2016
			Buchwert			Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	23.153	-560	-560	90.626	-4.069	-4.069
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	2.317	-56	-56	1.734	-82	-82
- Fair Value Derivate (HFT) - Vermögenswerte	128.720	436	436	0	0	0
- Fair Value Derivate (HFT) - Verbindlichkeiten	344.108	-5.774	-5.774	305.406	-7.432	-7.432
<b>Zinsswaps</b>	<b>498.298</b>	<b>-5.954</b>	<b>-5.954</b>	<b>397.766</b>	<b>-11.583</b>	<b>-11.583</b>

Konditionen	Nominale	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert
	in Tsd. €			30.6.2017		30.6.2017 in Tsd. €
Zinsswaps						
EUR - CFH	25.470	11/2007	12/2017	4,50%	3M-Euribor	-616
EUR - freistehend - Vermögenswerte	128.720	12/2016	6/2027	0,29%–0,70%	3M-Euribor	436
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	344.108	9/2013	6/2027	-0,18%–2,28%	3M-Euribor	-5.774
<b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b>	<b>498.298</b>					<b>-5.954</b>
Swaption	20.000	11/2015	11/2017	1,25%	6M-Euribor	3
Zinsscaps	43.642	3/2014	9/2019	1,50%–2,00%	3M-Euribor	4
<b>Summe</b>	<b>561.940</b>					<b>-5.946</b>

Konditionen	Nominale	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	Beizulegender Zeitwert
	in Tsd. €			31.12.2016		31.12.2016 in Tsd. €
Zinsswaps						
EUR - CFH	92.360	11/2007	9/2018	2,25%–4,50%	3M-Euribor	–4.151
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	305.406	9/2013	12/2024	–0,18%–2,28%	3M-Euribor	–7.432
<b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b>	<b>397.766</b>					<b>–11.583</b>
Swaption	20.000	11/2015	11/2017	1,25%	6M-Euribor	17
Zinsscaps	44.196	3/2014	9/2019	1,50%–2,00%	3M-Euribor	12
<b>Summe</b>	<b>461.962</b>					<b>–11.554</b>

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

Tsd. €	2017	2016
<b>Stand 1.1.</b>	<b>–3.201</b>	<b>–5.131</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	1.411	1.082
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	–20	–7
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	393	177
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	–512	–314
<b>Stand am 30.6.</b>	<b>–1.930</b>	<b>–4.193</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	–1.930	–4.193

### Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

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

**Kapitalstruktur**

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	30.6.2017	31.12.2016
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.548.622	1.412.635
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	62.953	153.004
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	-327.791	-395.088
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-3.913	-2.894
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.279.871</b>	<b>1.167.656</b>
Eigenkapital	2.262.513	2.204.541
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>56,6%</b>	<b>53,0%</b>

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

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

Tsd. €	30.6.2017	31.12.2016
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	184.636	191.369
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	0	11.690
Ausleihungen	2.308	3.608
Forderungen	7.955	6.970
Verbindlichkeiten	21.056	35.145
Rückstellungen	11.020	18.406
	<b>1. Halbjahr 2017</b>	<b>1. Halbjahr 2016</b>
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	36.090	1.861
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	909	885
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>36.999</b>	<b>2.746</b>
Sonstige Erlöse	863	1.283
Sonstige Aufwendungen	-634	-550
Zinserträge	0	228
Zinsaufwendungen	-14	0

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

**Beziehungen mit assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	30.6.2017	31.12.2016
Ausleihungen	13.206	8.750
	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Erträge aus assoziierten Unternehmen	3.754	0
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	0	-1.187
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>3.754</b>	<b>-1.187</b>
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	702	0

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung von Liegenschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 9.196 Tsd. € (31.12.2016: 13.652 Tsd. €).

**IMMOFINANZ Gruppe, Wien**

Die IMMOFINANZ Gruppe hält seit 2.8.2016 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von rund 26 % des Grundkapitals größter Einzelaktionär. Am 19.5.2017 übertrug die IMMOFINANZ AG ihre 25.690.163 Inhaberaktien sowie die vier Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG an ihre 100 %ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 5,2 % am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Ein Verkauf bzw. eine Abspaltung ihres Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ AG als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert. Im Dezember 2016 wurde mitgeteilt, dass die Gespräche bezüglich der möglichen Fusion bis zur Abtrennung des Russland Portfolios ruhen und der Zeitplan anzupassen ist.

**O1 Group Ltd., Zypern**

Von 20.2.2015 bis zur Veräußerung an die IMMOFINANZ AG am 2.8.2016 (Closing der Transaktion) hielt O1 Group Limited direkt bzw. indirekt 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG.

**SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN**

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2017 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 616 Tsd. € (31.12.2016: 566 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2016: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (2016: vier) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbetrittserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2016: 10.650 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 11.066 Tsd. € (31.12.2016: 11.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 8.469 Tsd € (31.12.2016: 11.299 Tsd. €) übernommen.

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

Im Rahmen des Verkaufes des Tower 185, Frankfurt, zum 31.12.2013 hat die CA Immo Gruppe eine Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie von Mietgarantien gewährt, für die bilanziell ausreichend Vorsorge getroffen wurde. Die Anteile der CA Immo Frankfurt Tower 185 GmbH & Co. KG sowie jene der CA Immo Frankfurt Tower 185 Betriebs GmbH wurden als Sicherheit für aufgenommene Darlehen verpfändet.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßig wesentlichem Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen. Im Zusammenhang mit einer Betriebsprüfung in Osteuropa bestehen Unsicherheiten über die Möglichkeit der Verschreibung von Verzugszinsen. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung mit diesen Verzugszinsen als gering ein.

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

Diese aktuell bestehenden Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

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

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 12.718 Tsd. € (31.12.2016: 13.300 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 82.019 Tsd. € (31.12.2016: 50.400 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 27.071 Tsd. € (31.12.2016: 31.716 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2017 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 35.225 Tsd. € (31.12.2016: 44.136 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 30.6.2017 in Österreich 6.035 Tsd. € (31.12.2016: 6.035 Tsd. €), in Deutschland 5.500 Tsd. € (31.12.2016: 6.471 Tsd. €) und in Osteuropa 0 Tsd. € (31.12.2016: 191 Tsd. €). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2017 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 30.6.2017 betraf dies keine Kredite (31.12.2016: keine Kredite).

---

**WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss des Aufsichtsrates der CA Immobilien Anlagen AG hat den Vorstandsvertrag von Dr. Hans Volckens im Juli vorzeitig um ein weiteres Jahr bis 31.12.2019 verlängert.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag lagen nicht vor.

Wien, 23.8.2017



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Der Vorstand



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstandes)

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

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

Wien, 23.8.2017

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstandes)

# BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT

## Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 der **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**, für die Periode vom 1. Jänner 2017 bis zum 30. Juni 2017 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2017, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2017 bis zum 30. Juni 2017 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichsten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

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

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

## Umfang der prüferischen Durchsicht

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

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

## Zusammenfassende Beurteilung

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

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

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

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

Wien, am 23. August 2017

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin



## KONTAKT

### CA Immobilien Anlagen AG

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

### Investor Relations

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

### Unternehmenskommunikation

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

## BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

## DISCLAIMER

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

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

## IMPRESSUM

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

