



---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2012

# UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

## ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.6.2012	1.1.-30.6.2011
Mieterlöse	Mio. €	140,7	128,3
EBITDA	Mio. €	112,7	88,1
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	115,1	109,8
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	43,3	35,0
Konzernergebnis	Mio. €	22,0	21,1
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	26,4	14,4
Operativer Cash-flow	Mio. €	106,1	83,3
Investitionen	Mio. €	123,1	1.634,7

## BILANZKENNZAHLEN

		30.6.2012	31.12.2011
Gesamtvermögen	Mio. €	5.892,0	5.916,6
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.787,7	1.809,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	3.408,4	3.400,9
Nettoverschuldung	Mio. €	3.146,2	3.047,1
Gearing	%	176	168
Eigenkapitalquote	%	30,3	30,6
Anlagendeckung	%	34,5	34,7
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.665,9	1.684,6
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.725,7	1.742,3

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.6.2012	31.12.2011
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m²	2.628.351	2.531.068
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,4	6,3
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	5.311,9	5.222,2

## AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.6.2012	1.1.-30.6.2011
Mieterlöse/Aktie	€	1,60	1,46
Operativer Cash Flow/Aktie	€	1,21	0,95
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,30	0,16
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,30	0,16
		30.6.2012	31.12.2011
NNNAV/Aktie	€	19,64	19,83
NAV/Aktie	€	18,96	19,17
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>	%	-60	-58
Dividende	€	0,38	-
Dividendenrendite	%	4,8	-

## AKTIEN

		30.6.2012	31.12.2011
Anzahl der Aktien (30.6.)	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	8,0	11,0
Ultimokurs (30.6.)	€	7,88	8,29
Höchstkurs	€	8,87	13,45
Tiefstkurs	€	7,06	7,02

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

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



Der Vorstand (v.l.n.r.): Dr. Bruno Ettenauer, Wolfhard Fromwald, Bernhard H. Hansen

Das Jahr 2012 brachte bisher trotz der anhaltend unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sichtbar positive Entwicklungen für die CA Immo. Neben einer deutlichen Steigerung des nachhaltigen Ergebnisses - insbesondere in Folge zusätzlicher Mieterträge aus fertiggestellten Eigenentwicklungen - konnten zuletzt auch erfolgreiche Verkäufe vermeldet werden. Neben einem Paket an unbebauten Liegenschaften mit einem Volumen von rd. 50 Mio. € in Berlin betrifft dies insbesondere den Verkauf des Warsaw Financial Center, welcher im August 2012 vereinbart wurde. Letzterer stellt mit einem Volumen von rd. 210 Mio. € (wovon anteilig 50 % auf CA Immo entfallen) die größte Transaktion im Bürobereich in Zentral- und Osteuropa im heurigen Jahr dar. Das Closing der Transaktionen wird für das vierte Quartal 2012 erwartet, die vereinbarten Verkaufspreise lagen jeweils deutlich über den bisherigen Buchwerten. Die aus den Verkäufen freigesetzten Mittel sollen insbesondere zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten eingesetzt werden und damit zu einer Reduktion des Risikoprofils der CA Immo beitragen.

### ERGEBNISSE DES ERSTEN HALBJAHRES 2012

Aufgrund höherer Mieterlöse sowie geringerer direkter Immobilienkosten konnte das Nettomietergebnis gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um +16,2 % auf 123,7 Mio. € gesteigert werden. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Beitrag von fertiggestellten Projektentwicklungen zurückzuführen; insbesondere wirkte sich der mit Beginn des Jahres 2012 zur Gänze in das Bestandsportfolio übernommene Tower 185 aus.

Das operative Ergebnis (EBITDA) stieg im Vergleich zum Vorjahr um +27,9 % auf 112,7 Mio. €. Zu diesem Anstieg trugen neben den höheren Mieterlösen auch eine leichte Steigerung der Verkaufsgewinne sowie niedrigere indirekte Aufwendungen bei. In regionaler Hinsicht entfällt rund die Hälfte dieses Ergebnisses auf das Segment Osteuropa.

Das Bewertungsergebnis lag bei 5,4 Mio. € und ist das Resultat von Aufwertungen in Deutschland, die Wert-

minderungen in Osteuropa überkompensierten. Die Abwertungen in Osteuropa sind jedoch auch im Zusammenhang mit einem positiven Einmal-Effekt in Höhe von 21,0 Mio. € aus der Restrukturierung von Projektfinanzierungen zu sehen, der im Finanzergebnis enthalten ist.

In Folge dieses Effekts belief sich das Finanzergebnis auf -71,8 Mio. € (2010: -74,8 Mio. €). Die wesentlichste Position im Finanzergebnis, der Finanzierungsaufwand, stieg aufgrund der zusätzlichen Zinsen für die fertiggestellten Entwicklungsprojekte um rd. 8,1 % auf -86,5 Mio. € an.

Insgesamt konnte im ersten Halbjahr 2012 das für die Aktionäre maßgebliche Konzernergebnis nach Minderheiten von 14,4 Mio. € auf 26,4 Mio. € deutlich gesteigert werden.

#### NEUERUNGEN IM VORSTAND

Per 1. Oktober 2012 wird Florian Nowotny die Funktion des Finanzvorstandes übernehmen. Er folgt damit Wolf-

hard Fromwald nach, der nach 23 Jahren als Vorstand der CA Immo nach dem Auslaufen seiner Funktionsperiode aus dem Unternehmen ausscheiden wird. Florian Nowotny, der über eine langjährige Erfahrung als Investmentbanker verfügt, war innerhalb der CA Immo Gruppe bisher als Leiter der Kapitalmarktfinanzierung sowie in den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften Europolis sowie des CA Immo New Europe Property Funds tätig.

#### AUSBLICK

Die hohe Unsicherheit über die weitere Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage wird auch im zweiten Halbjahr das Geschehen prägen und macht sich zunehmend in Form einer Verlängerung der Entscheidungsfindung sowohl bei Mietern als auch bei den kreditgewährenden Banken bemerkbar. Ungeachtet dieser herausfordernden Rahmenbedingungen gehen wir für das zweite Halbjahr 2012 von einem gegenüber der ersten Jahreshälfte weitgehend unveränderten operativen Geschäftsverlauf aus und rechnen auch hinsichtlich der Verkaufsaktivitäten mit weiteren Abschlüssen im dritten und vierten Quartal.

Der Vorstand

Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)

Wolfhard Fromwald  
(Mitglied des Vorstands)

Bernhard H. Hansen  
(Mitglied des Vorstands)

Wien, im August 2012

## AKTIE

### Schwache Wirtschaftsdaten und allgemeine Unsicherheiten führen zu signifikanten NAV-Abschlägen

Trotz globaler Schuldenkrisen und Konjunktursorgen legten viele Börsen vor allem im ersten Quartal des Jahres überraschend stark zu. Die europäische Zinspolitik brachte mit „billigem Geld“ also einen Aufschwung. Am Immobiliensektor schlug sich diese positive Entwicklung jedoch nur in geringem Ausmaß nieder. Insbesondere österreichische Immotitel zeigten im ersten Halbjahr 2012 eine relativ schwache Performance, konnten aber schließlich die Kursverluste des ersten Quartals von durchschnittlich 25 % auf rund 5 % reduzieren und notieren aktuell mit Bewertungsabschlägen von bis zu 60 % zum NAV. Nach wie vor ist das Interesse der Investoren an Osteuropa-Immobilien gedämpft und ein entsprechend hoher „Osteuropa-Discount“ eingepreist. Wie sich die Performance des Immo-Sektors weiter entwickeln wird, hängt insbesondere von der Entwicklung der Immobilienmärkte an sich und dem Finanzierungsappetit der Banken ab. Den Aussagen von Analysten folgend werden die Unsicherheiten an den Finanzmärkten weiter anhalten und das Börseumfeld gedämpft bleiben.

### CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie eröffnete das laufende Geschäftsjahr mit einem Kurs von 8,29 € und unterlag in den ersten sechs Monaten deutlichen Kursschwankungen. Die Spitzen lagen im ersten Halbjahr zwischen 7,06 € (Tiefstkurs) und 8,87 € (Höchstkurs); der Schlusskurs per 30.6.2012 bei 7,88 € bzw. einem Minus von 5,78 % seit Jahresbeginn. Der Abschlag zum NAV betrug damit zum Stichtag 30.6.2012 – 58,36 %. Die zuletzt im April bzw. Mai 2012 publizierten 12-Monats-Kursziele der Analysten liegen in einer Bandbreite von 7,30 € (Rabobank) und 12,50 € (SRC Research). Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen betrug rund 243,3 Tsd. Stück Aktien pro Tag (Doppelzählung) und verringerte sich damit im Vergleich zur Periode des Vorjahres (283,5 Tsd. Stück Aktien). Die Börsekapitalisierung betrug zum Stichtag 692,04 Mio. €.

### 6-MONATS-PERFORMANCEVERGLEICH (1.1.2012–30.6.2012)

CA Immo-Aktie	- 5,78 %
IATX	0,01 %
EPRA	8,41 %
ATX	1,77 %

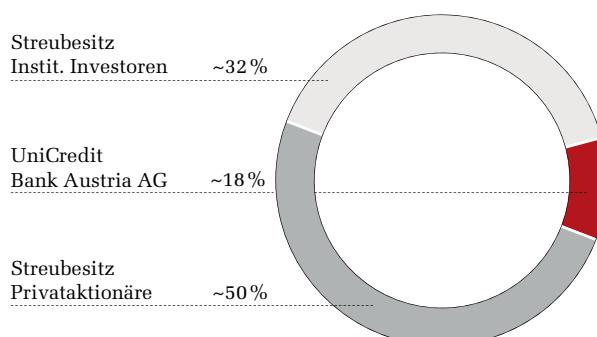
### Erstmals Ausschüttung einer Dividende

In der Unternehmensgeschichte erstmalig wurde in der diesjährigen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 38 Cent je Aktie beschlossen, was mit rund 2,0 % vom NAV per 31.12.2011 der angekündigten Zielgröße entspricht. Dividendenzahltag war der 14.5.2012; Ex-Dividenden-Tag der 10.5.2012. Weiters standen die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Festlegung der Aufsichtsratsvergütung sowie die Wahl der KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG, Wien, zum Abschlussprüfer bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012, die Wiederwahl von Reinhard Madlencnik in den Aufsichtsrat, die Ernennung des Vorstands zur Erhöhung des Grundkapitals (genehmigtes Kapital gem. § 169 AktG) sowie zum Erwerb eigener Aktien und Satzungsänderungen auf der Tagesordnung. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlichen Mehrheiten im Sinne der Vorschläge der Verwaltung beschlossen.

### Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der CA Immo beträgt zum Bilanzstichtag 638.713.556,20 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.856.056 Stück Inhaberaktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren. Rund 18 % des Grundkapitals sowie die Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5 % halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 82 % des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen (rund 32 %) und privaten Investoren (rund 50 %). Die Gesellschaft hält zum Stichtag 30.6.2012 keine eigenen Aktien.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR



### Investor Relations Aktivitäten

Investor Relations heißt für CA Immo, den regelmäßigen Kontakt mit unseren Investoren zu pflegen und eine transparente Informationspolitik zu betreiben. Im ersten Halbjahr nahm CA Immo an neun Konferenzen in Wien, Frankfurt, Zürs, Amsterdam und Prag sowie vier Roadshows (Amsterdam, London, Mailand und Paris) teil.

Darüber hinaus wurden Conference Calls zur Veröffentlichung der Finanzergebnisse abgehalten. Ausführliche Informationen über wesentliche Kennzahlen, die CA Immo Aktie, Jahres- und Quartalsergebnisse, Finanznachrichten und Präsentationen, IR-Veranstaltungen und vieles mehr sind unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) zu finden.

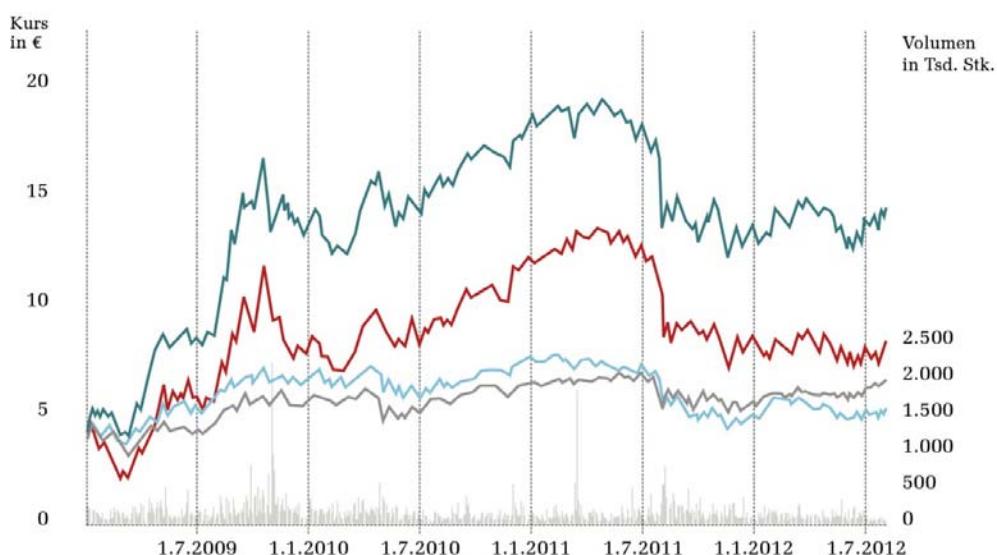
### AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2012	31.12.2011
NNNAV/Aktie	€	19,64	19,83
NAV/Aktie	€	18,96	19,17
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie –1 <sup>1)</sup>	%	–58,46	–56,78
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	7,98	10,96
Börsekapitalisierung (Stichtag )	Mio. €	692,04	728,06
Höchstkurs	€	8,87	13,45
Tiefstkurs	€	7,06	7,02
Ultimokurs	€	7,88	8,29
Dividende	€	0,38	–
Dividendenrendite	%	4,8	–

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

### ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 7.8.2012)

CA Immo      ATX      IATX      EPRA



---

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE**


---

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GRP 250, WBI
Spezialist:	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker:	Crédit Agricole Cheuvreux S.A., Erste Group Bank AG
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
Aktionärstелефon (in Österreich):	0800 01 01 50
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:**

Claudia Hainz  
 T: +43 1 532 59 07-502  
 F: +43 1 532 59 07-595  
[Claudia.Hainz@caimmo.com](mailto:Claudia.Hainz@caimmo.com)

Florian Nowotny  
 T: +43 1 532 59 07-518  
 F: +43 1 532 59 07-595  
[Florian.Nowotny@caimmo.com](mailto:Florian.Nowotny@caimmo.com)

**Unternehmenskommunikation:**

Susanne Steinböck  
 T: +43 1 532 59 07-533  
 F: +43 1 532 59 07-595  
[Susanne.Steinboeck@caimmo.com](mailto:Susanne.Steinboeck@caimmo.com)

---

**FINANZKALENDER 2012**


---

**15. MÄRZ**  
 VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2011

**21. AUGUST**  
 BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2012

**8. MAI**  
 ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**21. NOVEMBER**  
 BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2012

**22. MAI**  
 BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2012

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die globale Wirtschaft wächst nach wie vor sehr ungestopft. Nach der leichten Beschleunigung im ersten Quartal 2012 hat sich das Wirtschaftswachstum in Europa im zweiten Quartal 2012 deutlich verlangsamt, die Turbulenzen in den hochverschuldeten Eurostaaten wirken sich zunehmend auf die Gesamtsituation in Europa aus. Die Schwellen- und Entwicklungsländer fungieren zwar weiterhin als globale Wachstumsmotoren - deren Konjunktur kühlte sich aber ebenso leicht ab, wenn auch auf anhaltend hohem Niveau.

### Konjunktur<sup>1</sup>

In der Eurozone wird die Wirtschaft nach aktuellen Eurostat-Berechnungen in diesem Jahr um 0,3 % schrumpfen, um 2013 wieder leicht um 1,0 % zu wachsen. Die Arbeitslosigkeit stieg im Mai auf 11,1 % (vgl. Mai 2011 10,0 %). Die Teuerung (Durchschnitt über 12 Monate) innerhalb der Eurozone lag im Juni mit 2,4 % bereits den zweiten Monat in Folge auf stabilem Niveau.

Der EZB-Leitzinssatz stand bis zum 30.6.2012 unverändert bei 1,0 %. Mit dem Ziel, die Refinanzierungsbedingungen der kriselnden europäischen Banken zu verbessern, senkte die EZB im Juli ihren Leitzins auf das historische Niveau von 0,75 %. Am unbesicherten Geldmarkt setzten die Zinsen über alle Laufzeiten hinweg ihren Abwärts-trend fort. Der durchschnittliche monatliche Zinssatz für unbesichertes Dreimonatsgeld (Euribor) lag jüngst bei 0,65 %. Im Bereich der Kreditfinanzierung wird dieser Trend weiterhin durch steigende Liquiditätsaufschläge der Banken und dadurch höhere Zinsmargen konterkariert. Das Umfeld für Projektfinanzierungen ist vor allem in den CA Immo-Märkten Ungarn, Rumänien und Serbien nach wie vor angespannt.

### Immobilienmärkte<sup>2</sup>

Auf den europäischen Investmentmärkten hat sich das gesamte Transaktionsvolumen auf einem Niveau von etwa 25 bis 27 Mrd. € pro Quartal eingependelt. Im zweiten Quartal 2012 wurden europaweit 24,6 Mrd. € in Immobilien investiert, was ein Umsatzminus von 7 % gegenüber dem Vorjahreswert bedeutet. Gut vermietete

Core-Büroimmobilien waren bei den Investoren nach wie vor am beliebtesten, das Angebot wird in dieser Kategorie allerdings immer knapper. In Deutschland ging das Investmentvolumen aufgrund des unzureichenden Angebots an Core-Assets um 23 % zurück. Auch in Österreich - mit einem 1,0 % Anteil am Gesamtinvestmentvolumen - ging der Umsatz um 26 % zurück. Deutliche Umsatzverluste gegenüber dem Vorjahreswert erfuhren auch die CEE-Staaten (-54 %).

An den 15 wichtigsten west- und osteuropäischen Märkten stiegen die Spitzenrenditen gegenüber dem ersten Quartal 2012 durchschnittlich um rund 6 Basispunkte auf 5,57 % an (+ 12 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahreswert). Nach soliden Vermietungsaktivitäten im Gesamtjahr 2011 entwickelten sich die Bürovermietungsmärkte im ersten Halbjahr 2012 eher verhalten. Infolgedessen kam es in den CA Immo-Märkten zu keinem nennenswerten Mietpreisanstieg.

Weitere Ausführungen zu den Immobilienmärkten in Österreich, Deutschland und Osteuropa und deren Wechselwirkung auf das operative Geschäft der CA Immo finden Sie im Kapitel „Portfolioentwicklung“.

### Ausblick

Strukturelle Hindernisse – vor allem die angespannte Lage in den überschuldeten Euro-Ländern – stehen einer umfassenden wirtschaftlichen Erholung weiterhin im Wege. Eine dauerhafte Stabilisierung ist nur möglich, wenn die geplanten Reformen in den Schuldenländern tatsächlich greifen und es nicht zu neuen Vertrauensverlusten an den Finanzmärkten kommt. Laut Prognosen wird die europäische Wirtschaft bis Ende 2012 weiter schrumpfen, wodurch auch für die Immobilienwirtschaft ein weiterhin schwierigeres operatives Umfeld zu erwarten ist. Vor allem den gewerblichen Immobilienmarkt könnte dies in Form von Mieterinsolvenzen und einem verminderten Büroflächenbedarf sowie der Gefahr steigender Leerstandsquoten treffen. Ebenso ist zu erwarten, dass das Umfeld für Immobilientransaktionen aufgrund restriktiver Kreditvergaben seitens der Banken beeinträchtigt sein wird. Allein langfristig vermietete Core Objekte könnten von der erhöhten Risikoaversion der Anleger profitieren.

<sup>1</sup> EZB, Monatsbericht Juli 2012, Eurostat 2012

<sup>2</sup> CBRE, Market View, European Investment Quarterly, Q2 2012, CBRE, EMEA Rents and Yields 2012

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

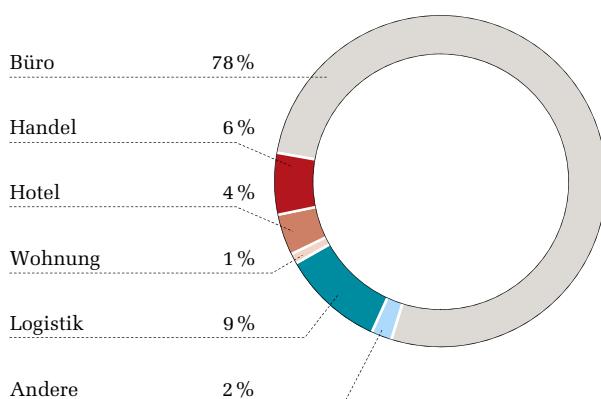
Die CA Immo Gruppe ist in Deutschland, Österreich und Osteuropa investiert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (82 % des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (14 % des Gesamtportfolios), die restlichen rund 4 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Das gesamte **Immobilienvermögen** der CA Immo Gruppe liegt zum Stichtag 30.6.2012 bei 5,3 Mrd. € (31.12.2011: 5,2 Mrd. €).

Das **Bestandsportfolio** der Gruppe weist per 30.6.2012 einen Bilanzwert von rund 4,3 Mrd. € auf (31.12.2011: 4,2 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,5 Mio. m<sup>2</sup>. Rund 56 % des Bestands liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 30 % auf Deutschland und zu 14 % auf Österreich. Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 140,7 Mio. € (Vergleichszeitraum 2011: 128,3 Mio. €). Der **Vermietungsgrad** like to like zum Jahreswechsel liegt per 30.6.2012 nahezu unverändert bei 88 %. Inklusive des per 31.3.2012 zur Gänze in den Bestand übernommenen Tower 185 liegt die Vermietungsquote bei 86 %; das Portfolio rentiert mit 6,4 %.

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 747,6 Mio. € (31.12.2011: 934,4 Mio. €) teilt sich zu ca. 6 % auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Österreich, zu 76 % auf

Deutschland und die restlichen 18 % entfallen auf die CEE und SEE-Länder sowie die CIS. Die deutliche Reduktion der Bilanzposition Immobilienvermögen in Entwicklung im Vergleich zum 31.12.2011 liegt in der gegen Ende des ersten Quartals erfolgten Übernahme des fertig gestellten Frankfurter Tower 185 ins Bestandsportfolio begründet. Vom deutschen Immobilienvermögen in Entwicklung im Gesamtbilanzwert von 566,9 Mio. € entfallen rd. 172,0 Mio. € auf Projekte, die sich in Bau befinden, sowie 394,9 Mio. € auf Grundstücksreserven.

BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 4,3 Mrd. €)



### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2012 (BILANZWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1</sup>	Immobilienvermögen in Entwicklung	Immobilien im Umlaufvermögen	Immobilienvermögen gesamt	Immobilienvermögen in %
Österreich	686	46	0	732	14%
Deutschland	1.762	567	114	2.443	46%
Tschechien	336	8	0	344	6%
Ungarn	410	12	0	422	8%
Polen	551	35	104	690	13%
Rumänien	370	37	0	407	8%
Sonstige	232	42	0	274	5%
<b>CA IMMO</b>	<b>4.346</b>	<b>748</b>	<b>219</b>	<b>5.312</b>	<b>100,0%</b>
<b>Anteil am Gesamtportfolio</b>	<b>82%</b>	<b>14%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>	

<sup>1</sup> inkl. selbstgenutzte Immobilien

# VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN HALBJAHR 2012

## DEUTSCHLAND

### Allgemeine Marktentwicklung<sup>1</sup>

Am deutschen Investmentmarkt fiel das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien nach soliden Umsätzen zu Jahresanfang im zweiten Quartal deutlich geringer aus. Deutschlandweit wurden 4,4 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert. Büroimmobilien blieben mit rund 40 % Anteil die gefragteste Assetklasse. Insbesondere aufgrund des nachlassenden Angebots von handelbaren Core-Immobilien verzeichneten - mit Ausnahme von München - alle Standorte rückläufige Umsatzzahlen. Der verhaltene Transaktionsumsatz hielt die Spitzenrenditen auf konstantem Niveau zwischen 4,95 % (Berlin) und 4,75 % (München).

Eine ähnliche Situation zeichnete sich am **deutschen Bürovermietungsmarkt** ab. Viele Mieter hielten sich mit Blick auf die Eurokrise mit Großanmietungen zurück. Kleinteilige Vermietungen waren demnach umsatzprägend, der Flächenumsatz lag im ersten Halbjahr in allen CA Immo-Standorten deutlich unter den Vorjahreswerten (München -16,5 %, Frankfurt -12,0 %, Berlin -9,0 %). Trotz des verhaltenen Flächenumsatzes konnten die Leerstände wegen rückläufiger Baufertigstellungen sukzessive abgebaut werden. Die Spitzenmieten im Top-Segment blieben gegenüber dem ersten Quartal 2012 unverändert: Berlin 22 €/m<sup>2</sup>, Düsseldorf 25 €/m<sup>2</sup>, Frankfurt 36 €/m<sup>2</sup> sowie München 33 €/m<sup>2</sup>.

### Bestandsportfolio

Per 30.6.2012 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,8 Mrd. € (31.3.2012: 1,8 Mrd. €). Der zum Jahreswechsel fertig gestellte Hochbau des Tower 185 wurde zum 31.3.2012 ins Bestandsportfolio übernommen. Infolge dessen sank der Vermietungsgrad des Bestandsimmobilienvermögens von 92 % zum 31.12.2011 auf 86 % zum 30.6.2012; die Mieterlöse der ersten sechs Monate lagen bei 45,6 Mio. €. Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development ergaben sich Mieterlöse in Höhe von 49,0 Mio. € (erstes Halbjahr 2011: 39,7 Mio. €). Insgesamt wurden in Deutschland in den ersten sechs Monaten rund 28.320 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet.

Im April hat CA Immo einen Mietvertrag über rd. 1.450 m<sup>2</sup> für das Bürogebäude **SKYGARDEN** im Münchner Arnulfpark abgeschlossen. Das IT-Beratungsunternehmen Platinion GmbH wird ab Herbst 2012 seinen Münchner Sitz in das als Green Building errichtete Gebäude verlegen.

Im **Tower 185** konnte CA Immo im zweiten Quartal 2012 einen Mietvertrag über 1.350 m<sup>2</sup> Bürofläche abschließen. Mieter ist die internationale Wirtschaftskanzlei Dechert LLP, die ihr erst 2012 eröffnetes Frankfurter Büro in das Hochhaus verlagern wird. Mit diesem Mietvertrag steigt die Vermietungsquote des jüngst fertiggestellten Gebäudes auf rund 81 %.

Für das Gebäude **Motzener Straße 36-38** in Berlin wurde im Mai ein Mietvertrag über 13.202 m<sup>2</sup> Lagerfläche und 526 m<sup>2</sup> Bürofläche mit einer Laufzeit von 3 Jahren und einem Gesamtvolume von rund 1,7 Mio. € abgeschlossen. Mieter ist ein Logistikunternehmen in Berlin Marienfelde. Das Objekt ist somit zu 91 % vermietet.

### Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.6. investierte CA Immo 2012 80,0 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 394,4 Mio. € in Bau, der Bilanzwert der Immobilien in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 566,9 Mio. €.

Im April haben CA Immo und die PATRIZIA Immobilien AG ein Joint Venture für die Realisierung der Quartiersentwicklung **Baumkirchen Mitte** in München geschlossen. Die Umsetzung soll umgehend nach Abschluss des aktuell von der Stadt München in Zusammenarbeit mit CA Immo durchgeföhrten Bebauungsplanverfahrens beginnen. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 29.000 m<sup>2</sup> sollen sowohl Wohnungen als auch hochwertige Büroflächen entstehen. Die aktuellen Planungen umfassen rd. 45.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen und rd. 18.500 m<sup>2</sup> für Büros.

Für ein gemischtes Wohngebiet in der **Berliner Europa-city** wurden im Juni in einem städtebaulichen Planungswettbewerb die ersten Weichen gestellt. Für die Bebauung des rund 32.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks zwischen Heidestraße und Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal gründeten CA Immo und das auf Wohnungsbau spezialisierte Unternehmen Hamburg Team bereits im Jahr 2011 ein Joint Venture. Für das Gebiet rund um den neuen Berliner

<sup>1</sup> BNP Paribas Real Estate, Pressemeldung vom 5. Juli 2012 zum Investmentmarkt im 1. Halbjahr 2012; Pressemeldung vom 3. Juli 2012 zur Büromarktentwicklung im 1 Halbjahr 2012

Stadthafen prämierte eine Jury vier Entwürfe, die die neu entstehende städtebauliche Struktur qualitativ am besten gliederten. Insgesamt sollen auf dem Areal rund 500 Wohnungen entstehen.

#### **Verkäufe**

In Summe flossen im ersten Halbjahr Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 37,4 Mio. € in das Ergebnis ein.

---

### ÖSTERREICH

#### **Allgemeine Marktentwicklung<sup>2</sup>**

Die Aktivitäten am österreichischen **Investmentmarkt** starteten 2012 moderat. Das Transaktionsvolumen des ersten Halbjahrs in Höhe von rd. 550 Mio. € (davon 250 Mio. € im zweiten Quartal) ging im Vergleich zum Vorjahr um rund 18 % zurück. Der Umsatz wurde zu 38 % über den Verkauf von Büroimmobilien generiert, gefolgt von Retail-Immobilien (32 %) und Hotel- und Wohnimmobilien (16 % bzw. 12 %). Die Spitzenrendite blieb stabil bei 5,20 %.

Der **Wiener Bürovermietungsmarkt** verzeichnete mit einer Vermietungsleistung von insgesamt 145.000 m<sup>2</sup> (davon rund 80.000 m<sup>2</sup> im zweiten Quartal) im ersten Halbjahr ein Umsatzplus von rund 32 % gegenüber dem Vorjahreswert. Kleinteilige Vermietungen unter 1.000 m<sup>2</sup> waren dabei dominierend, ebenso wie Verlagerungen bzw. Umzüge aus nicht mehr marktadäquaten, ineffizienten Flächen hin zu Objekten mit besseren Standortbedingungen und Objektqualitäten. Die Leerstandsrate blieb bislang stabil, allerdings wird bis zum Jahresende ein Fertigstellungsvolumen von rd. 256.000 m<sup>2</sup> und dadurch ansteigende Leerstandsraten erwartet. Die Spitzenmiete ist gegenüber dem ersten Quartal 2012 geringfügig angestiegen. Die Durchschnittsmieten liegen Teilmarkt abhängig unverändert zwischen 8,75 €/ m<sup>2</sup> und rund 20 €/ m<sup>2</sup>.

#### **Bestandsportfolio**

Per 30.6.2012 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von rund 685,7 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 91 % (31.03.2012: 91 %). Das Bestandsimmobilienvermögen erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 19,7 Mio. €. Im selben Zeitraum wurden insgesamt rund 12.584 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet.

Im Mai konnte im **Bürogebäude Linke Wienzeile** 234/Storchengasse 1 ein Mietvertrag über 5.400 m<sup>2</sup> Bürofläche abgeschlossen werden. Rund 270 Mitarbeiter des Österreichischen Rundfunk (ORF) werden ab August 2012 zwei Etagen des direkt am U-Bahnknotenpunkt Längenfeldgasse (U4, U6) gelegenen Gebäudes beziehen. Im selben Gebäude wurden 520 m<sup>2</sup> Nutzfläche an die Polizeiinspektion Storchengasse für eine Laufzeit von 25 Jahren vermietet.

#### **Projektentwicklungen**

Im Mai wurde im Rahmen einer Dachgleichen-Feier die Fertigstellung des Rohbaus der Büroimmobilie **Silbermöwe** im **Quartier Lände 3** begangen. In dem knapp 40 m hohen Gebäude mit insgesamt zehn Etagen entstehen bis Herbst 2012 moderne, nachhaltige Büroflächen mit rund 17.500 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 30 Mio. €.

#### **Verkäufe**

Mit dem Verkauf eines Büro- Wohnhauses in der Markgraf Rüdiger-Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk flossen in Summe im ersten Halbjahr 2012 Verkaufserlöse im Ausmaß von 8,2 Mio. € in das Ergebnis ein.

---

### OSTEUROPA

#### **Allgemeine Marktentwicklung<sup>3</sup>**

Das **Investmentgeschehen** an den mittel- und osteuropäischen Märkten war im ersten Halbjahr 2012 sehr verhalten. Die Transaktionen gingen im Jahresvergleich um 20 % zurück und erreichten ein Volumen von rund 2,1 Mrd. € (nach 2,6 Mrd. € im ersten Halbjahr 2011). 83 % des Volumens wurden in Polen und Russland umgesetzt. Da das Angebot von Core-Objekten in der CEE/SEE-Region zur Neige geht und die wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten zunehmen, ziehen sich immer mehr Investoren aus dieser Region zurück.

An den **CEE-/SEE-Bürovermietungsmärkten** wirkte sich die schwache Konjunktur in Form eines rückläufigen Flächenumsatzes aus. Vor allem in Warschau, Bukarest und Prag ging das Vermietungsvolumen im ersten Halbjahr zurück. Die Leerstandsquote nahm nahezu in allen mittel- und osteuropäischen Märkten zu und liegt in den meisten osteuropäischen Märkten deutlich über 10 %, während die Spitzenmieten konstant auf dem Niveau des Vorquartals blieben.

<sup>2</sup> CBRE, Marktbericht Wiener Büromarkt 1. Halbjahr 2012; EMEA Rents and Yields Q2 2012

<sup>3</sup> CBRE, EMEA Rents and Yields Q2 2012

### Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 30.6.2012 über Bestandsobjekte im Wert von rund 1.898,4 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer **Gesamtnutzfläche** von rund 1.335.269 m<sup>2</sup> erzielte in den ersten sechs Monaten **Mieterlöse** von 68,6 Mio. € (erstes Halbjahr 2011: 69,7 Mio. €) und wies eine zum Vorquartal unveränderte Vermietungsquote von 84 % auf. In Summe wurden im ersten Halbjahr 2012 **Mietverträge** im Ausmaß von rund 113.335 m<sup>2</sup> (davon 57.900 m<sup>2</sup> Logistikflächen) abgeschlossen, rund 32.450 m<sup>2</sup> davon waren Neuvermietungen.

### Projektentwicklungen

Die zwei Gebäude der Bauphase 2 des polnischen Bauprojekts **Poleczki Business Park** nahe dem Warschauer Flughafen wurden im zweiten Quartal fertig gestellt, die Benützungsbewilligung wurde am 8.5.2012 erteilt. Die zweite Bauphase umfasst zwei viergeschossige Gebäude mit einer vermietbaren Nutzfläche von 21.000 m<sup>2</sup>, wovon bis dato 53 % vermietet sind.

Die Bauarbeiten am **Bürokomplex Bratislava Business Center (BBC 1 Plus)** gehen zügig voran, sodass bereits Ende August die Fertigstellung erfolgen wird. Ab 1. November werden die ersten Mieter das Gebäude beziehen. Die Gesamtbürofläche (14.600 m<sup>2</sup>) ist zum jetzigen Zeitpunkt zu 25 % vorvermietet. Aktuell laufen Verhandlungen mit weiteren Mietern, signifikante Neuabschlüsse sind Anfang September zu erwarten.

### NACHTRAGSBERICHT

#### Deutschland

Im Juli fixierte CA Immo **Grundstücksverkäufe in Berlin** im Umfang von über 1 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtfläche; der Großteil der verkauften Liegenschaften sind Entwicklungsflächen mit hohem Wohnbaupotenzial. Die gesamten Verkaufserlöse lagen bei rund 50 Mio. €. Verkauft wurden unter anderen zwei Grundstücke in der **Berliner Europacity**, das weitläufige Areal in Lichtenfelde-Süd, das Projekt Flottwell-Living am neuen Gleisdreieck-Park sowie das Entwicklungsgebiet an der Lehrter Straße nördlich des Berliner Hauptbahnhofes.

In München wurden im Juli weitere Mietverträge für das Bürogebäude **SKYGARDEN** im Arnulfpark sowie für das Büro- und Geschäftsgebäude **AMBIGON** im Schlossviertel Nymphenburg über insgesamt rund 2.300 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Mit den aktuellen Vermietungen steigt die Vermietungsquote des jüngst fertiggestellten Gebäudes

**SKYGARDEN** auf rund 82 % Prozent; die aktuelle Vermietungsquote des **AMBIGON** liegt bei 55 %.

#### Osteuropa

Für das **Bürogebäude BBC 1 Plus** in Bratislava wurde im Juli ein Mietvertrag über knapp 1.000 m<sup>2</sup> mit Nestle unterschrieben.

Im Bürogebäude **Riverplace in Bukarest** wurde der Mietvertrag mit der VIVEO ROMANIA S.R.L. um weitere fünf Jahre verlängert. Zudem wird die bisher gemietete Fläche per 01.01.2013 um 1.420 m<sup>2</sup> erweitert. In Summe mietet VIVEO dann rund 2.200 m<sup>2</sup>.

CA Immo und Pramerica Real Estate Investors unterzeichneten Anfang August eine Vereinbarung über den **Verkauf ihrer jeweils 50 %-Anteile am Warsaw Financial Center** (WFC) getroffen. Der Verkaufspreis für 100 % liegt bei rund 210 Mio. €. Ein Konsortium aus der Allianz (87,5 %) und Curzon Capital Partners III, einem von Tristan Capital Partners (12,5 %) geleiteten Fonds, übernimmt das moderne, rund 50.000 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche fassende Bürohochhaus im Warschauer Central Business District. Der Kaufvertrag steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen in Polen üblichen Closingvoraussetzungen.



Verkauft: Das Warsaw Financial Centre

## MITARBEITER

Zum 30.6.2012 beschäftigt die CA Immo Gruppe insgesamt 386 Mitarbeiter (inkl. Teilzeitarbeitskräfte, 31.12.2011: 390), bestehend aus 368 Angestellten und 18 Arbeitern. Von den Angestellten entfallen in Wien 64 (31.12.2011: 62) auf die CA Immobilien Anlagen AG und 17 auf die Mitarbeiter der Europolis (31.12.2011: 19). Die insgesamt 109 Angestellten (31.12.2011: 113) und 15 Arbeiter (31.12.2011: 40), die in den Tochtergesellschaften in den CEE/SEE/CIS Ländern beschäftigt sind, sind für das lokale Asset Management und Buchhaltung sowie die Bereiche Hausverwaltung und Facility Management zuständig. In der CA Immo Deutschland GmbH sind zum

Stichtag inklusive der OmniCon Gruppe 178 Angestellte beschäftigt (31.12.2011: 175).

## ÜBERSICHT MITARBEITER NACH SEGMENTEN

	Angestellte	Arbeiter	gesamt
Österreich	81	3	84
Deutschland	178	0	178
Osteuropa	109	15	124
<b>Summe</b>	<b>368</b>	<b>18</b>	<b>386</b>



Das Bürogebäude Skygarden im Münchner Arnulfpark – aktuell zu 82 % vermietet.

## ERGEBNISSE

### **Umsatzerlöse und Nettoergebnis**

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 einen Anstieg um 9,7 % auf 140.737 Tsd. €. Der Mietzuwachs ergab sich in erster Linie aus Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten in Deutschland.

Die direkten Bewirtschaftungskosten für das vermietete Immobilienvermögen verzeichneten einen Rückgang um – 10,9 % von – 21.364 Tsd. € auf – 19.038 Tsd. €, was zum Großteil auf geringere Instandhaltungsaufwendungen sowie einen Einmal-Effekt (Forderungswertberichtigung) im ersten Halbjahr 2011 zurückzuführen ist.

Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Netto-mietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungs-kosten stieg von 106.936 Tsd. € auf 121.699 Tsd. € an. Neben dem absoluten Anstieg konnte somit auch die Marge (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen) von 83,3 % auf 86,5 % deutlich verbessert werden.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften (dies betrifft das Segment Deutschland) konnten im ersten Halbjahr 2012 Verkaufserlöse von 5.868 Tsd. € (2011: 7.464 Tsd. €) erzielt werden. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio belief sich auf 3.463 Tsd. € (2011: 1.555 Tsd. €).

Die Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen für Dritte (die von der Konzern Tochter omniCon erbracht werden) beliefen sich auf 1.759 Tsd. €, gegenüber 1.146 Tsd. € im Vorjahr. Das Ergebnis aus diesen Deve-lopment-Dienstleistungen betrug 568,0 Tsd. € (2011: 363 Tsd. €).

Die direkten Immobilien-Aufwendungen für jene Liegenschaften, die dem Immobilienvermögen in Entwick-lung zuzurechnen sind, gingen aufgrund der Fertigstel-lungen von – 2.375 Tsd. € auf – 2.020 Tsd. € zurück.

Als Ergebnis dieser Entwicklungen konnte das Nettoer-gbnis (NOI) im ersten Halbjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 16,2% auf 123.710 Tsd. € gesteigert werden.

### **Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen**

Im ersten Halbjahr 2012 wurden Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens von 39.954 Tsd. € erzielt, wovon der Großteil auf unbebaute Liegenschaften in Deutschland entfiel. Der Ergebnisbeitrag daraus betrug 3.437 Tsd. € (2011: – 1.737 Tsd. €).

### **Indirekte Aufwendungen**

Der deutliche Rückgang der indirekten Aufwendungen um – 16,0 % von – 23.163 Tsd. € auf – 19.459 Tsd. € ist im wesentlichen auf Einsparungen im Personalaufwand sowie auf geringere Rechtsanwalts- und sonstige Beratungskosten zurückzuführen.

### **Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)**

Die höheren Mieterlöse führten auch zu einem deutli-chen Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschrei-bungen (EBITDA) um 27,9 %: Der Wert betrug 112.738 Tsd. € gegenüber 88.128 T€ im Vorjahr. Mit einem EBITDA von 56.560 Tsd. € (2011: 51.361 Tsd. €) hat das Segment Osteuropa mit rd. 50 % den größten Anteil am Konzern-EBITDA.

### **Neubewertungsergebnis**

Das Neubewertungsergebnis betrug zum Stichtag 5.395 T€ (2011: 26.375 Tsd. €). Nach Regionen betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Aufwertungen von 28.576 Tsd. € in Deutschland sowie Abwertungen im Segment Osteuropa (– 22.843 Tsd. €) sowie Österreich (– 338 Tsd. €) zusammen.

Die positiven Effekte in Deutschland sind insbesondere auf die Umgliederung des Tower185 vom Immobilien-vermögen in Entwicklung zu den Bestandsimmobilien zurückzuführen. Das negative Ergebnis in Osteuropa beinhaltet zu einem wesentlichen Teil Abwertungen auf Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine, welche im Zusammenhang mit der im Finanzergebnis beschrie-benen Restrukturierung der jeweiligen Projektfinanzie-rungen stehen.

### **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag bei 115.074 Tsd. € (Vorjahr: 109.811 Tsd. €). Regional gesehen standen dem bewertungsbedingten Rückgang des EBITs im Segment Osteuropa von 55.396 Tsd. € auf 32.746 Tsd. € deutliche Steigerungen in Deutschland auf 70.137 Tsd. € (gegenüber 46.278 Tsd. € in 2011) sowie Österreich (An-stieg auf 16.902 Tsd. € von 12.652 Tsd. € in 2011) gegen-über.

### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis lag per 30.6.2012 bei – 71.818 Tsd. € gegenüber – 74.791 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwi-ckelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand verzeichnete infolge der Berücksichtigung von Zinsen für neu fertiggestellte Objekte (Tower185, Skygarden und Ambigon) einen Anstieg um 8,1 % auf – 86.496 Tsd. €.

Im ersten Quartal 2012 erfolgte eine Restrukturierung der Finanzierungen zweier Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine, in deren Folge die CA Immobilien Anlagen AG die an die jeweiligen Projektgesellschaften aushaltenden Kredite von der finanziierenden Bank unter dem Nominalwert erwarb. Daraus resultierte ein bilanzieller Effekt in Höhe von 20.764 Tsd. €, der jedoch im Zusammenhang mit dem oben beschriebenen negativen Bewertungsergebnis der betroffenen Liegenschaften zu sehen ist.

Bei einem Vergleich des ersten Halbjahrs 2012 mit der Vorjahres-Periode ist weiters zu beachten, dass im Finanzergebnis des ersten Halbjahrs 2011 ein deutlich positives Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen in Höhe von 3.604 Tsd. € enthalten war, während sich 2012 ein negativer Ergebnisbeitrag in Höhe von – 6.036 Tsd. € ergab. Insgesamt handelt es sich bei dem Ergebnis aus diesen Derivatgeschäften zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen (4.415 Tsd. €) lag leicht unter dem Niveau des Vorjahrs (5.578 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen in Höhe von – 5.735 T€ entfällt zum Großteil auf Wertberichtigungen von Ausleihungen an Joint Venture Gesellschaften.

Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen (2012: 1.652 Tsd. €, 2011: – 1.945 Tsd. €) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM.

#### **Steuern vom Einkommen**

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für das erste Halbjahr 2012 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 43.256 Tsd. € gegenüber 35.020 Tsd. € in 2011.

Die Steuern vom Einkommen in Höhe von – 21.290 Tsd. € (2011: – 13.957 Tsd. €) sind der Saldo aus 3.816 Tsd. € Ertrag aus tatsächlichen Steuern (die in erster Linie im Zusammenhang mit einer Verschiebung der Versteuerung aufgedeckter stiller Reserven aus Veräußerungen auf kommende Perioden in Deutschland steht) und einem Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern.

#### **Periodenergebnis**

Mit 21.966 Tsd. € konnte das Periodenergebnis des Vorjahrs leicht übertroffen werden (2011: 21.063 Tsd. €). Der Ergebnisannteil von nicht beherrschenden Gesellschaftern lag bei – 4.394 Tsd. € gegenüber 6.645 Tsd. € in 2011 und entfiel im Wesentlichen auf das den Joint Venture Partnern in den Teil-Portfolien der Europolis zuzurechnende Ergebnis, welches aufgrund der Abwertungen negativ ausfiel. Der Ergebnisannteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft für das erste Halbjahr 2012 lag bei 26.360 T€ und verzeichnete somit eine klare Steigerung gegenüber 2011 (14.418 Tsd. €).

#### **FFO – Funds from Operations**

Die Funds from Operations nach Steuern (FFO) beliefen sich im ersten Halbjahr 2012 auf 56.062,0 Tsd. € gegenüber 10.222,1 Tsd. € im Vorjahreszeitraum. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr erklärt sich insbesondere aus dem oben dargestellten höheren EBITDA, bzw. aus dem positiven Beitrag aus den tatsächlichen Steuern im ersten Halbjahr 2012.

#### **FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)**

Mio. €	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Ergebnis vor Steuern vor Minderheitenbeteiligungen	43,3	35,0
Abschreibungen	3,1	4,7
Neubewertungsergebnisse	–5,4	–26,4
Kursdifferenzen	0,4	1,8
Korr. At-Equity-Ergebnis	–0,8	2,8
Bewertung Finanzinstrumente	11,8	–5,1
<b>Funds from Operations vor Steuern</b>	<b>52,2</b>	<b>12,8</b>
Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)	3,8	–2,6
<b>Funds from Operations</b>	<b>56,1</b>	<b>10,2</b>

#### **Bilanz – Aktivseite**

Auf der Aktivseite kam es 2012 gegenüber der Situation zum 31.12.2011 nur zu geringen Änderungen. Die größten Auswirkungen gab es durch die Umgliederung des Tower 185 von Immobilienvermögen in Entwicklung zur Bilanzposition „Bestandsimmobilien“ welche infolge von 4.183.202 Tsd. € auf 4.333.417 Tsd. € anstieg.

Das gesamte Immobilienvermögen – also Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien – lag zum Periodenende bei 5.311.863 Tsd. €; dies entspricht einem Anstieg von rd. 1,7 %.

Die liquiden Mittel zum 30.6.2012 betragen 262.185 Tsd. €; der Rückgang gegenüber dem Stand zu Jahresbeginn (353.778 Tsd. €) ergab sich insbesondere aus laufenden Investitionen in Developmentprojekte sowie der Ausschüttung der Dividende im zweiten Quartal.

#### Bilanz – Passivseite

##### Eigenkapital

Das Eigenkapital (inklusive der nicht beherrschenden Anteile) verzeichnete im ersten Halbjahr 2012 einen Rückgang um – 1,2 % von 1.809.455 Tsd. € auf 1.787.654 Tsd. €. Neben dem oben beschriebenen Periodenergebnis sowie der Ausschüttung der Dividende in Höhe von 33.385 Tsd. € trug zu dieser Entwicklung auch ein negativer Effekt aus der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen bei. Per 30.6.2012 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis dieser Cash-flow Hedges bei – 104.247 Tsd. €, was einer Verschlechterung gegenüber dem Stand zum 31.12.2011 um – 11.225 Tsd. € entspricht.

#### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 0,2 % auf 3.408.424 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (Finanzver-

bindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel) stieg seit dem Jahresbeginn von 3.047.120 Tsd. € auf 3.146.239 Tsd. €.

#### Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 30.6.2012 bei 1.665,9 Mio. € (18,96 € je Aktie), was einem Rückgang gegenüber dem Wert zum Beginn des Jahres um – 1,1% entspricht. Diese Veränderung reflektiert neben dem Periodenergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital, insbesondere die Ausschüttung der Dividende. In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß der Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt.

Da der Kurs der CA Immo Aktie zum Bilanzstichtag unter dem Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAVs kein Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandlungsoption berücksichtigt. Der (verwässerte=unverwässerte) NNNAV je Aktie lag zum 30.6.2012 bei 19,64 € je Aktie und damit um – 1,0 % unter dem Wert zum Ende des Vorjahres. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich unverändert auf 87.856.060 Stück.

#### SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

Mio. €	30.6.2012 unverwässert	31.12.2011 unvervässert
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>1.665,9</b>	<b>1.684,6</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>18,96</b>	<b>19,17</b>
<b>Überleitung zu NNNAV</b>		
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>1.665,9</b>	<b>1.684,6</b>
Wertanpassung für		
- Selbstgenutzte Immobilien	3,8	3,5
<b>- Immobilien im Umlaufvermögen</b>	<b>6,8</b>	<b>7,6</b>
- Finanzinstrumente	104,2	93,0
Latente Steuern	164,8	141,0
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>1.945,5</b>	<b>1.929,7</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-104,2	-93,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-10,1	-2,9
Latente Steuern	-105,5	-91,4
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1.725,7</b>	<b>1.742,3</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>19,6</b>	<b>19,8</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	-1,0%	4,6%
Kurs/NNNAV per Aktie -1 in €	-59,9	-58,2
Anzahl der Aktien	87.856.060	87.856.060

# RISIKOMANAGEMENTBERICHT

Die Risiken für CA Immo bzw. ihre Geschäftstätigkeit resultieren überwiegend aus dem anhaltend schwierigen Wirtschaftsklima. Es ist durchaus wahrscheinlich, dass die europäische Wirtschaft bis Ende 2012 weiter schrumpft; die Mehrheit der Indikatoren weist bereits heute auf einen europaweiten Rückgang der Wachstumsraten hin. Dieses Szenario könnte vor allem den gewerblichen Immobilienmarkt negativ beeinflussen, besonders in Form von Mieterinsolvenzen und einem verminderten Büroflächenbedarf sowie der Gefahr steigender Leerstandsquoten. Ebenso könnte das Umfeld für Immobilientransaktionen aufgrund restriktiver Kreditvergaben seitens der Banken und damit einhergehend steigender Renditen bzw. einer Verringerung der Immobilienwerte beeinträchtigt sein. Allein langfristig vermietete Core Objekte könnten von der erhöhten Risikoaversion der Anleger profitieren.

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Risikogruppen sind im Vergleich zum Vorjahr weitgehend ident geblieben. Die im Geschäftsbericht 2011 im „Risikomanagementbericht“ getroffenen Aussagen gelten somit unverändert.

## STRATEGISCHE RISIKEN

### Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die (Re-)Finanzierungssituation ist im Allgemeinen unverändert angespannt. Es ist davon auszugehen, dass Kreditvergaben insbesondere in Osteuropa künftig noch restriktiver gehandhabt werden. Speziell in Ungarn und Rumänien könnten Refinanzierungen in den kommenden Monaten schwierig werden und eventuell eine Eigenmittelfuhr notwendig machen; in Polen und Tschechien ist die Finanzierungsbereitschaft etwas stabiler einzuschätzen. Der deutsche Markt hingegen wird auch in den kommenden Jahren über ausreichende Liquidität verfügen.

Nachdem auch in den kommenden Jahren das Risiko auf der (Re-)Finanzierungsseite latent vorhanden bleiben dürfte, wurde eine detaillierte Liquiditätsplanung für die Folgejahre erstellt. Berücksichtigt wurden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-)Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Bis zum Geschäftsjahr 2014 zeigt das Auslaufprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe ein stabiles Bild. Bei den bis dahin

fällig werdenden Krediten handelt es sich ausschließlich um Finanzierungen auf Objekt- oder Projektebene. 2014 steht die Refinanzierung der 6,125 % CA Immo-Anleihe 09-14 (ISIN: AT0000A0EXE6) sowie der Wandelschuldverschreibung an, sofern das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wird.

### Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Setzt man für die Definition eines Größen- bzw. Konzentrationsrisikos den Grenzwert bei 5 % des Gesamtportfolios an, fällt mit dem Tower 185 nur ein Investment in diese Kategorie. Die Eigenkapitalbindung beläuft sich bei diesem Projekt derzeit auf rund 190 Mio. €, weshalb ein (Teil-)Exit geplant ist. Die Baufinanzierung läuft bis Ende 2012; Gespräche über die Prolongation wurden bereits eingeleitet.

Das 2006 vom Land Hessen erworbene Paket an Bestandsimmobilien macht zwar insgesamt rund 15 % des Gesamtportfolios aus, verteilt sich jedoch auf insgesamt 36 Liegenschaften, die einzeln verkauft werden könnten. Im Hinblick auf die Langfristigkeit der bestehenden Mietverträge sowie die gute Bonität des Mieters (Land Hessen) stellt dieses Portfolio ein kalkulierbares Risiko dar.

Neben dem Tower185 und dem Hessen-Portfolio gibt es weitere fünf Einzelimmobilien mit einem IFRS-Bilanzwert von mehr als 100 Mio. €. Hinsichtlich des Standorts bestehen innerhalb des Portfolios Konzentrationsrisiken in Prag (River City) sowie im Logistikpark Bukarest.

In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekte besteht ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Bedingt durch das derzeitige Marktumfeld sind Projektentwicklungen generell erschwert, weshalb für 2012 weitere Liegenschaftsabverkäufe am Plan stehen. Hinsichtlich der Baurechtsschaffungsprojekte wurden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder bereits frühzeitig Joint-Venture Partner (vor allem im Segment Wohnbau) eingebunden, um die Kapitalbindung zu reduzieren.

### Länderrisiko und Transferrisiko

Aufgrund der deutlich angespannten politischen als auch wirtschaftlichen Lage weist Ungarn hier das höchste Risikopotenzial innerhalb des CA Immo Bestandsportfolios auf. Vor allem das fehlende Vertrauen in die ungari-

sche Politik und die Wirtschaftskraft des Landes sowie die mangelnde Bereitschaft seitens Banken, Immobilieninvestments zu finanzieren, haben den Investmentmarkt seit geraumer Zeit de facto zum Erliegen gebracht. Dennoch sind Marktkenner von der Attraktivität des Marktes überzeugt, da Immobilien derzeit äußerst günstig bewertet sind und das Nichtvorhandensein einer Development-Pipeline den Leerstand verringern und die Mietpreise tendenziell nach oben treiben könnte. Die Aussichten erscheinen aus heutiger Sicht jedoch äußerst ungewiss. Das ungarische Bestandsportfolio der CA Immo besteht überwiegend aus Büroimmobilien. Der Leerstand im Office-Bereich liegt im für Ungarn üblichen Bereich. Nahezu alle Mietverträge lauten auf Euro. Bei den Mietern handelt es sich überwiegend um internationale Firmen, sodass die starke Abwertung des HUF in den vergangenen Monaten die Bonität der Mieter nicht nachhaltig negativ beeinflussen sollte. Ungeachtet dessen ist aufgrund der schlechten Konjunkturdaten ein hoher Druck auf die Mieter und damit letztendlich auf den Vermieter zu beobachten.

#### **IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN**

##### **Markt- und Verwertungsrisiko**

Bereits heute ist aufgrund der anhaltenden Zurückhaltung der Banken in Bezug auf Immobilienfinanzierungen ein Rückgang der Transaktionsgeschwindigkeit in einzelnen Märkten spürbar. Dies könnte sich negativ auf die für 2012 gesetzten Verkaufsziele der CA Immo auswirken. Denn aktuell scheint die für 2012 vorgesehene Portfolio-optimierung vor allem in Osteuropa vereinzelt nicht wirtschaftlich umsetzbar, da sich die Nachfrage nahezu ausschließlich auf Core-Immobilien (vorwiegend in Warschau) bezieht und andere Objekte daher nur mit hohen Abschlägen handelbar sind. Indikatoren wie Standort- und Objektqualität, Marktveränderungen bzw. Trends werden daher laufend zur Festlegung des optimalen Wiederveräußerungszeitpunktes evaluiert. Marktrisiken können so frühzeitig erkannt und bei der Beurteilung der Investitions- und Projektplanung berücksichtigt werden bzw. in die mittelfristige Liquiditäts- und Unternehmensplanung einfließen. Objekte mit erhöhtem Risikopotenzial werden von einer eigens geschaffenen Restrukturierungseinheit betreut. Ziel ist es, diese Immobilien nach Restrukturierung frühest möglich zu verkaufen.

##### **Vermietungs- und Mietausfallsrisiko**

Die Chancen und Risiken der Entwicklung auf den Mietmärkten hängen im Wesentlichen von den konjunkturellen Entwicklungen ab. Diese bestimmen die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Aufgrund der mittelfristigen Wirtschaftsentwicklung im Euroraum sowie in den CEE-/SEE-Märkten wird auch das zweite Halbjahr 2012 mit hohen Unsicherheitsfaktoren behaftet sein. Trotz geringer Neubautätigkeit ergeben sich daraus für die Mietmärkte potenzielle Abwärtsrisiken. Die Mietpreise werden in den kommenden Monaten nur verhalten anziehen; in Teilmärkten besteht das Risiko rückläufiger Mieten, da bei potenziellen Mietern eine Zurückhaltung hinsichtlich Investitions-/Standortentscheidungen zu erwarten ist. Eine signifikante Reduktion der Leerstandsquoten – insbesondere in Osteuropa – ist daher 2012 nicht zu erwarten. Zwar konnte im Office-Bereich der Leerstand im ersten Halbjahr leicht reduziert werden; unverändert problematisch erweisen sich jedoch die Vermietungsaktivitäten in Ungarn bzw. im Segment Logistik. In Deutschland stieg der Leerstand im ersten Halbjahr 2012 durch die Umgliederung der Ende 2011 fertiggestellten und in Stabilisierungsphase befindlichen Projektentwicklungen Tower 185, Ambigon und Skygarden (nunmehr alle im Bestand).

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungen besteht auch die Gefahr, dass bestehende Mieter ihren Mietverbindlichkeiten nicht mehr nachkommen können (Mietausfallsrisiko). Allgemein wird diesem Risiko durch die Forderung von Sicherheitsleistungen (Bankgarantien) begegnet. Um Leerstände und Mietausfälle möglichst gering zu halten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird kontinuierlich auf seinen Soll-/Ist-Ertrag überprüft bzw. strukturierten Qualitätskontrollen unterzogen. Offene Mietforderungen bestehen derzeit vor allem im Segment Osteuropa, insbesondere bei den Hotelobjekten, drei Logistikparks sowie einem Shopping Center. Sämtliche offene Forderungen wurden bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Auch bei Mietvertragsverlängerungen hält die Gefahr der Ertragsminderung durch notwendige Mietreduktionen bzw. höhere Incentivierungen weiterhin an. In ihrer Gesamtbeurteilung stellen die genannten Problemfälle jedoch kein nennenswertes Gefährdungspotenzial dar.

## Risiken aus der Projektentwicklung

Die wesentlichen mit Projektentwicklungen verbundenen Risiken sind Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängel, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen etc. Demgegenüber besteht aber auch die Chance, durch die mit Projektentwicklungen einhergehende erhöhte Wertschöpfung, zusätzliche Erträge zu erwirtschaften.

Wichtigste Voraussetzung für die Umsetzung der Projekte ist jedoch die Verfügbarkeit von Eigenkapital bzw. zusätzlichem Fremdkapital (Projektfinanzierung). Denn Verzögerungen bei Kreditvergaben könnten zeitliche Verschiebungen bei der Projektrealisierung zur Folge haben und im Falle von Vorvermietungen zu Pönalezahlungen führen bzw. fehlende Mieteinnahmen den Cash-flow der Gesellschaft erheblich belasten. Baukostenröhungen können wiederum Finanzierungskonditionen verschlechtern. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste. In Abhängigkeit von den Preisentwicklungen auf dem Rohstoffsektor (Stahl, Aluminium, Kupfer, etc.) besteht auch das Risiko wesentlicher Kostenschwankungen. Daher werden bei Großprojekten einzelne Kostenblöcke gebündelt und das Risiko steigender Rohstoffpreise bzw. Produktionskosten auf Auftragnehmer überwälzt.

Die in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets. Druck auf das Developmentergebnis resultiert primär aus der marktbedingten Verlängerung der Stabilisierungsphase (Erstvermietung) und dem Risiko steigender Renditen aufgrund restriktiver Kreditvergaben. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um Risiken aus der Projektentwicklung zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvorvermietungsquoten etc.). Projekte werden erst nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditätsplanung und entsprechender Vorvermietung (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60 %) gestartet. Allgemein achten wir auf die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes und externes Controlling mit regelmäßigen Kostenkontrollen und Abweichungsanalysen.

## Immobilienbewertungsrisiko

Immobilienpreise unterliegen aufgrund sich ändernder ökonomischer Rahmenbedingungen deutlichen Schwankungen, weshalb CA Immo ihre Immobilien einmal jährlich extern bewerten und unterjährige Wertänderungen von internen Spezialisten ermitteln lässt und entsprechend anpasst. Hier ist vor allem erkennbar, dass sich der Anstieg der Renditen aus den vergangenen Jahren aufgrund der angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten anhaltend in den Bewertungsgutachten niederschlägt. Über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen beeinflusst dies das Konzernergebnis und reduziert das Eigenkapital.

Die Entwicklungen im vergangenen Jahr haben bereits gezeigt, dass sich Osteuropa aufgrund der engen wirtschaftlichen Verknüpfung mit Westeuropa (vor allem über den Bankensektor) den Turbulenzen nicht entziehen konnte. In unserem Portfolio zeigte sich dies bisher im Wesentlichen durch Abwertungen im Segment Logistik sowie bei unseren Liegenschaftsreserven in Osteuropa. Ansonsten blieben – auch in Ungarn – die Immobilienwerte relativ konstant. In Kernmärkten wie Polen und Tschechien blieben die Renditen auch im aktuellen Geschäftsjahr stabil bzw. konnte vereinzelt sogar ein Sinken der Renditen beobachtet werden. Dies erklärt sich aus der Tatsache, dass die Nachfrage nach Core-Immobilien in Polen ungebrochen stark ist; in Tschechien sind insbesondere Retailobjekte gefragt. Dagegen sind die Investmentmärkte in Ungarn und Rumänien nahezu völlig zum Erliegen gekommen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Banken ihr Exposure in den Ostmärkten deutlich reduzieren, ist mit einer Verbesserung der Situation bis Ende 2013 nicht zu rechnen.

Auch aufgrund schlechterer Mietwachstumsaussichten besteht die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Angesichts dieser Marktentwicklungen werden Wertänderungen auch in 2012 ein wesentliches Risiko darstellen. Bei einem kurzfristigen Rückgang der Renditen um durchschnittlich 25 Basispunkte bei gleichbleibenden Mieten, könnte sich das Verlustpotenzial innerhalb des Osteuropa-Portfolios in einer Worst-case-Betrachtung in einer Bandbreite von 50-70 Mio. € bewegen.

## FINANZRISIKEN

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

### Liquiditätsrisiko

Aufgrund der Risikoaversion der Banken hinsichtlich ihrer Finanzierungsbereitschaft sind kurzfristige Liquiditätsrisiken nicht auszuschließen. Ein Liquiditätsrisiko könnte auch daraus resultieren, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind.

Weitere Risiken bergen unvorhergesehene Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Ein laufendes Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung sind daher unumgänglich. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture- und Fondspartnern oder nicht umsetzbarer Verkäufe nicht auszuschließen.

Weiters weist der Teilkonzern CA Immo Deutschland eine mit Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus, insbesondere beim Projekt Tower185. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht jedoch bei neu zu startenden Projekten. Hinsichtlich der für 2012/2013 anstehenden Refinanzierungen besteht ein Drohpotenzial durch Partnerrisiken bzw. bestehende Projekt- und Länderrisiken, insbesondere im Hinblick auf die weiteren Entwicklungen in Ungarn. Weitere Reserven zum Sanieren allfälliger Covenant-Brüche sind erforderlich. Das Refinanzierungsrisiko bzw. das Risiko einer Verletzung von Vertragsklauseln wird laufend beobachtet. Das daraus im Worst Case resultierende Gefährdungspotenzial fließt in die laufende Liquiditätsplanung ein.

### Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen des Zinsniveaus. Sie wirken sich auf die Höhe des Finanzierungsaufwands und auf den Marktwert abgeschlossener Zinsabsicherungsgeschäfte aus, was sowohl auf das Ergebnis als auch auf das Eigenkapital der Gesellschaft Einfluss hat. Daneben besteht vor allem bei Neuabschluss von Krediten bzw. bei Kreditverlängerun-

gen die Gefahr einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen.

Generell setzt CA Immo auf einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden teilweise durch den Abschluss derivater Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps) abgesichert, die ausschließlich der Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Bezogen auf alle variablen Kredite der CA Immo Gruppe ist das Zinsänderungsrisiko nach Eingliederung von Europolis zu 65 % abgesichert. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos wird durchgeführt.

Nachdem die Europäische Zentralbank angesichts der Euro-Krise im Sommer 2012 den Leitzinssatz von 1,0 % auf den historischen Tiefstand von 0,75 % senkte, ist gemäß aktueller Zinsprognosen davon auszugehen, dass der Leitzins bis Ende 2013 auf diesem niedrigen Niveau verweilt. Auch bei den Swapsätzen ist nicht mit einer wesentlichen Aufwärtsbewegung zu rechnen. In Folge der anhaltend kritischen Entwicklungen weisen Swap-Sätze eine unverändert hohe Volatilität aus. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit jedoch nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

### Währungsrisiken

CA Immo ist aufgrund ihrer Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Währungsrisiken ergeben sich grundsätzlich aus dem Zufluss von Mieterlösen und Mietforderungen in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD. Allerdings sind diese Fremdwährungszuflüsse durch die Bindung der Mieten an eine Hartwährung (EUR oder USD) abgesichert, sodass derzeit insgesamt kein wesentliches Risiko besteht. Die Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität unmittelbar nach Zahlungseingang in EUR konvertiert wird.

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten an EUR/USD auf die wirtschaftliche Bonität der Mieter, die zu Zahlungsgängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte (insbesondere in Ungarn). Auf der Passivseite bestehen Risiken aufgrund von Finanzierungen in CZK und USD. Zur Absicherung stehen diesen Krediten Mieterlöse in gleicher Währung gegenüber. Währungsrisiken aus Bauprojekten werden soweit möglich abgesichert.



In Entwicklung: Stadtquartier Europacity in Berlin



Feierte im Mai Richtfest: Bürogebäude Silbermöwe in Wien

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011
Mieterlöse	140.737	128.300	68.320	64.090
Weiterverrechnete Betriebskosten	34.683	32.132	16.279	15.307
Betriebskostenaufwand	– 40.269	– 37.573	– 19.191	– 17.995
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 13.452	– 15.923	– 6.832	– 7.525
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>121.699</b>	<b>106.936</b>	<b>58.576</b>	<b>53.877</b>
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	5.868	7.464	1.136	882
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 2.405	– 5.909	– 927	– 1.143
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>3.463</b>	<b>1.555</b>	<b>209</b>	<b>– 261</b>
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	1.759	1.146	890	577
Aufwand Development-Dienstleistungen	– 1.191	– 783	– 676	– 580
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>568</b>	<b>363</b>	<b>214</b>	<b>– 3</b>
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	– 2.020	– 2.375	– 867	– 399
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>123.710</b>	<b>106.479</b>	<b>58.132</b>	<b>53.214</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.437	– 1.737	1.523	– 3.077
Indirekte Aufwendungen	– 19.459	– 23.163	– 10.225	– 11.536
Sonstige betriebliche Erträge	5.050	6.549	2.971	3.237
<b>EBITDA</b>	<b>112.738</b>	<b>88.128</b>	<b>52.401</b>	<b>41.838</b>
Abschreibungen langfristiges Vermögen	– 3.046	– 3.560	– 2.291	– 2.729
Wertänderung zum Handel bestimmte Immobilien	– 13	– 1.132	47	– 132
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>– 3.059</b>	<b>– 4.692</b>	<b>– 2.244</b>	<b>– 2.861</b>
Neubewertungsgewinn	37.588	35.797	27.380	28.403
Neubewertungsverlust	– 32.193	– 9.422	– 2.364	– 5.517
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>5.395</b>	<b>26.375</b>	<b>25.016</b>	<b>22.886</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>115.074</b>	<b>109.811</b>	<b>75.173</b>	<b>61.863</b>
Finanzierungsaufwand	– 86.496	– 80.040	– 42.061	– 40.052
Sonstiges Finanzergebnis	20.764	0	– 218	0
Kursdifferenzen	– 382	– 1.825	– 2.205	– 392
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 6.036	3.604	– 4.455	– 5.919
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	4.415	5.578	1.912	2.840
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	– 5.735	– 163	– 3.173	– 84
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.652	– 1.945	– 18	– 1.910
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 71.818</b>	<b>– 74.791</b>	<b>– 50.218</b>	<b>– 45.517</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>43.256</b>	<b>35.020</b>	<b>24.955</b>	<b>16.346</b>
Ertragsteuern	– 21.290	– 13.957	– 16.690	– 8.253
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>21.966</b>	<b>21.063</b>	<b>8.265</b>	<b>8.093</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	– 4.394	6.645	– 787	3.815
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>26.360</b>	<b>14.418</b>	<b>9.052</b>	<b>4.278</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>€ 0,30</b>	<b>€ 0,16</b>		

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011	2. Quartal 2012	2. Quartal 2011
Ergebnis der Periode	21.966	21.063	8.265	8.093
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>				
Bewertung Cash-flow Hedges	– 13.997	21.028	– 8.096	– 12.881
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	7	3.123	0	2.746
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	– 313	111	0	0
Währungsdifferenzen	– 405	1.142	– 820	– 14
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	2.678	– 3.776	1.560	1.971
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>– 12.030</b>	<b>21.628</b>	<b>– 7.356</b>	<b>– 8.178</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>9.936</b>	<b>42.691</b>	<b>909</b>	<b>– 85</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	– 4.669	6.906	– 1.143	3.733
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>14.605</b>	<b>35.785</b>	<b>2.052</b>	<b>– 3.818</b>

## KONZERNBILANZ

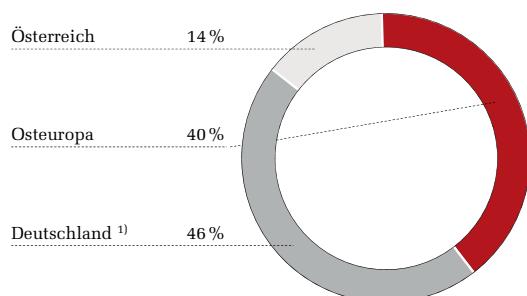
Tsd. €	30.6.2012	31.12.2011	1.1.2011
<b>VERMÖGEN</b>			
Bestandsimmobilien	4.333.417	4.183.202	2.716.211
Immobilienvermögen in Entwicklung	747.563	934.482	790.582
Selbst genutzte Immobilien	12.377	12.760	13.575
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.015	10.470	1.638
Immaterielle Vermögenswerte	37.777	39.103	31.468
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0	2.217	136.200
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	35.307	34.719	37.096
Finanzielle Vermögenswerte	75.863	74.308	41.075
Aktive latente Steuern	9.903	11.739	14.133
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.262.222</b>	<b>5.303.000</b>	<b>3.781.978</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	89,3%	89,6%	86,4%
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	182.805	57.835	46.509
Zum Handel bestimmte Immobilien	35.701	33.904	45.339
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	149.049	168.059	147.019
Wertpapiere	0	0	3.854
Liquide Mittel	262.185	353.778	354.764
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>629.740</b>	<b>613.576</b>	<b>597.485</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>5.891.962</b>	<b>5.916.576</b>	<b>4.379.463</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
Grundkapital	638.714	638.714	638.714
Kapitalrücklagen	1.028.930	1.062.184	1.061.464
Sonstige Rücklagen	- 105.044	- 93.288	- 72.735
Einbehaltene Ergebnisse	103.314	76.954	14.325
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>1.665.914</b>	<b>1.684.564</b>	<b>1.641.768</b>
Nicht beherrschende Anteile	121.740	124.891	18.171
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.787.654</b>	<b>1.809.455</b>	<b>1.659.939</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	30,3%	30,6%	37,9%
Rückstellungen	3.996	9.182	6.239
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.567.872	2.622.925	1.888.306
Sonstige Verbindlichkeiten	259.976	237.489	230.402
Passive latente Steuern	212.496	191.813	116.157
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>3.044.340</b>	<b>3.061.409</b>	<b>2.241.104</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	25.417	36.839	59.894
Rückstellungen	76.150	79.292	58.809
Verzinsliche Verbindlichkeiten	840.552	777.973	238.049
Sonstige Verbindlichkeiten	117.849	151.608	115.814
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	0	5.854
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>1.059.968</b>	<b>1.045.712</b>	<b>478.420</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>5.891.962</b>	<b>5.916.576</b>	<b>4.379.463</b>

## VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

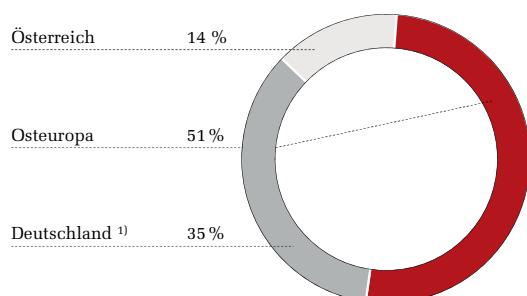
Tsd. €

	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Cash-flow aus dem Ergebnis	106.129	83.272
Cash-flow aus Nettoumlauvermögen	– 7.426	1.732
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>98.703</b>	<b>85.004</b>
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	– 92.877	– 8.029
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	– 98.728	– 38.656
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>– 92.902</b>	<b>38.319</b>
Liquide Mittel 1.1.	353.778	354.764
Währungsdifferenzen	1.309	1.496
Nettoveränderung der liquiden Mittel	– 92.902	38.319
<b>Liquide Mittel 30.6.</b>	<b>262.185</b>	<b>394.579</b>

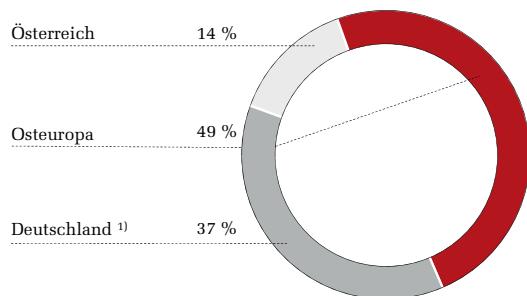
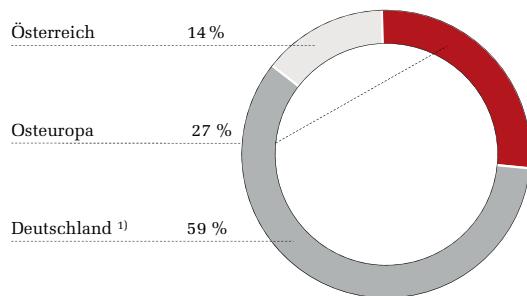
## IMMOBILIENVERMÖGEN



## MIETERLÖSE



## NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)

EBIT <sup>2)</sup><sup>1)</sup> Das Segment Deutschland inkludiert eine Liegenschaft in der Schweiz.<sup>2)</sup> Exklusive Geschäftssegment Holding.

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
<b>Stand am 1.1.2011</b>	<b>638.714</b>	<b>1.061.464</b>	<b>14.325</b>
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	14.418
<b>Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.418</b>
Erwerb Europolis AG	0	0	0
Umgliederung aufgrund Unternehmensverkauf	0	0	-9
Ausschüttung von Tochtergesellschaften	0	0	0
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
<b>Stand am 30.6.2011</b>	<b>638.714</b>	<b>1.061.464</b>	<b>28.734</b>
<b>Stand am 1.1.2012</b>	<b>638.714</b>	<b>1.062.184</b>	<b>76.954</b>
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	26.360
<b>Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.360</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	-33.385	0
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	131	0
<b>Stand am 30.6.2012</b>	<b>638.714</b>	<b>1.028.930</b>	<b>103.314</b>

<b>Bewertungs-ergebnis (Hedging)</b>	<b>Sonstige Rücklagen</b>		<b>Anteil der Aktio-näre des Mutter-unternehmens</b>	<b>Nicht beherr-schende Anteile</b>	<b>Eigenkapital (gesamt)</b>
	<b>Rücklage assoziierte Unternehmen</b>	<b>Rücklage aus Währungs-umrechnung</b>			
<b>– 72.716</b>	<b>15</b>	<b>– 34</b>	<b>1.641.768</b>	<b>18.171</b>	<b>1.659.939</b>
20.164	0	0	20.164	261	20.425
0	61	0	61	0	61
0	0	1.142	1.142	0	1.142
0	0	0	14.418	6.645	21.063
<b>20.164</b>	<b>61</b>	<b>1.142</b>	<b>35.785</b>	<b>6.906</b>	<b>42.691</b>
0	0	0	0	139.505	139.505
0	0	9	0	0	0
0	0	0	0	– 1.225	– 1.225
0	0	0	0	– 2.556	– 2.556
0	0	0	0	697	697
<b>– 52.552</b>	<b>76</b>	<b>1.117</b>	<b>1.677.553</b>	<b>161.498</b>	<b>1.839.051</b>
<b>– 93.022</b>	<b>158</b>	<b>– 425</b>	<b>1.684.563</b>	<b>124.892</b>	<b>1.809.455</b>
– 11.225	0	0	– 11.225	– 145	– 11.370
0	– 255	0	– 255	0	– 255
0	0	– 275	– 275	– 130	– 405
0	0	0	26.360	– 4.394	21.966
<b>– 11.225</b>	<b>– 255</b>	<b>– 275</b>	<b>14.605</b>	<b>– 4.669</b>	<b>9.936</b>
0	0	0	– 33.385	0	– 33.385
0	0	0	0	– 238	– 238
0	0	0	0	1.715	1.715
0	0	0	131	40	171
<b>– 104.247</b>	<b>– 97</b>	<b>– 700</b>	<b>1.665.914</b>	<b>121.740</b>	<b>1.787.654</b>

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €		Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand
<b>1. Halbjahr 2012</b>					
Mieterlöse	19.870	18		19.888	33.560
Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten	365	0		365	142
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.741	18		4.759	4.280
Betriebskostenaufwand	- 5.329	- 18		- 5.347	- 4.656
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 2.046	0		- 2.046	- 1.765
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>17.601</b>	<b>18</b>		<b>17.619</b>	<b>31.561</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0		0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0		0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 271		- 271	0
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>17.601</b>	<b>- 253</b>		<b>17.348</b>	<b>31.561</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	795	0		795	- 3
Indirekte Aufwendungen	- 420	- 105		- 525	- 2.215
Sonstige betriebliche Erträge	240	5		245	766
<b>EBITDA</b>	<b>18.216</b>	<b>- 353</b>		<b>17.863</b>	<b>30.109</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	- 623	0		- 623	- 280
Ergebnis aus Neubewertung	- 351	13		- 338	- 110
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>17.242</b>	<b>- 340</b>		<b>16.902</b>	<b>29.719</b>
Finanzierungsaufwand	- 9.174	- 600		- 9.774	- 17.418
Sonstiges Finanzergebnis	0	0		0	0
Kursdifferenzen	0	0		0	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 543	0		- 543	- 771
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	459	3		462	692
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	0		0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0		0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>7.984</b>	<b>- 937</b>		<b>7.047</b>	<b>12.222</b>

30.6.2012

Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	685.721	46.150	731.871	1.151.252
Sonstiges Vermögen	57.037	231	57.268	88.632
Aktive latente Steuern	0	0	0	2.337
<b>Bilanzsumme</b>	<b>742.758</b>	<b>46.381</b>	<b>789.139</b>	<b>1.242.221</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	349.746	23.081	372.827	702.732
Sonstige Verbindlichkeiten	45.576	63	45.639	111.418
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	53.100	123	53.223	6.830
<b>Schulden</b>	<b>448.422</b>	<b>23.267</b>	<b>471.689</b>	<b>820.980</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>294.336</b>	<b>23.114</b>	<b>317.450</b>	<b>421.241</b>
Investitionen <sup>3)</sup>	1.406	13.337	14.743	197

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz<sup>2)</sup> Das Immobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.<sup>3)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 3.467 Tsd. € (31.12.2011: 7.514 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

	Deutschland <sup>1)</sup>			Osteuropa	Holding	Summe Segmente	Konsolidierung	Summe
Development <sup>1)</sup>	Summe	Bestand	Development	Summe				
15.468	49.028	71.430	391	71.821	0	140.737	0	140.737
0	142	0	0	0	0	507	-507	0
3.038	7.318	22.347	259	22.606	0	34.683	0	34.683
-4.001	-8.657	-25.236	-1.029	-26.265	0	-40.269	0	-40.269
-3.201	-4.966	-6.344	-96	-6.440	0	-13.452	0	-13.452
<b>11.304</b>	<b>42.865</b>	<b>62.197</b>	<b>-475</b>	<b>61.722</b>	<b>0</b>	<b>122.206</b>	<b>-507</b>	<b>121.699</b>
3.463	3.463	0	0	0	0	3.463	0	3.463
568	568	0	0	0	0	568	0	568
-1.447	-1.447	0	-302	-302	0	-2.020	0	-2.020
<b>13.888</b>	<b>45.449</b>	<b>62.197</b>	<b>-777</b>	<b>61.420</b>	<b>0</b>	<b>124.217</b>	<b>-507</b>	<b>123.710</b>
2.430	2.427	215	0	215	0	3.437	0	3.437
-4.470	-6.685	-7.053	-1.548	-8.601	-6.740	-22.551	3.092	-19.459
937	1.703	3.273	253	3.526	2.161	7.635	-2.585	5.050
<b>12.785</b>	<b>42.894</b>	<b>58.632</b>	<b>-2.072</b>	<b>56.560</b>	<b>-4.579</b>	<b>112.738</b>	<b>0</b>	<b>112.738</b>
-1.053	-1.333	-827	-144	-971	-132	-3.059	0	-3.059
28.686	28.576	-13.891	-8.952	-22.843	0	5.395	0	5.395
<b>40.418</b>	<b>70.137</b>	<b>43.914</b>	<b>-11.168</b>	<b>32.746</b>	<b>-4.711</b>	<b>115.074</b>	<b>0</b>	<b>115.074</b>
-24.247	-41.665	-35.102	-2.739	-37.841	-7.537	-96.817	10.321	-86.496
0	0	8.136	12.628	20.764	0	20.764	0	20.764
-340	-340	-811	-3	-814	772	-382	0	-382
-3.787	-4.558	40	0	40	-975	-6.036	0	-6.036
1.811	2.503	1.372	1.295	2.667	9.104	14.736	-10.321	4.415
0	0	0	-5.735	-5.735	0	-5.735	0	-5.735
0	0	0	1.652	1.652	0	1.652	0	1.652
<b>13.855</b>	<b>26.077</b>	<b>17.549</b>	<b>-4.070</b>	<b>13.479</b>	<b>-3.347</b>	<b>43.256</b>	<b>0</b>	<b>43.256</b>

1.291.622	2.442.874	2.006.208	130.910	2.137.118	0	5.311.863	0	5.311.863
250.620	339.252	154.785	91.589	246.374	334.270	977.164	-406.968	570.196
5.492	7.829	1.655	419	2.074	39.610	49.513	-39.610	9.903
<b>1.547.734</b>	<b>2.789.955</b>	<b>2.162.648</b>	<b>222.918</b>	<b>2.385.566</b>	<b>373.880</b>	<b>6.338.540</b>	<b>-446.578</b>	<b>5.891.962</b>
780.976	1.483.708	1.738.799	162.935	1.901.734	56.062	3.814.331	-405.907	3.408.424
204.028	315.446	59.395	3.361	62.756	35.191	459.032	-1.061	457.971
94.361	101.191	120.196	2.913	123.109	0	277.523	-39.610	237.913
<b>1.079.365</b>	<b>1.900.345</b>	<b>1.918.390</b>	<b>169.209</b>	<b>2.087.599</b>	<b>91.253</b>	<b>4.550.886</b>	<b>-446.578</b>	<b>4.104.308</b>
<b>468.369</b>	<b>889.610</b>	<b>244.258</b>	<b>53.709</b>	<b>297.967</b>	<b>282.627</b>	<b>1.787.654</b>	<b>0</b>	<b>1.787.654</b>
79.972	80.169	13.346	14.756	28.102	43	123.057	0	123.057

Tsd. €	Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand
<b>1. Halbjahr 2011</b>				
Mieterlöse	18.036	18	18.054	32.595
Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten	311	0	311	135
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.968	2	3.970	2.681
Betriebskostenaufwand	– 5.152	– 4	– 5.156	– 3.117
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 1.693	– 1	– 1.694	– 2.440
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>15.470</b>	<b>15</b>	<b>15.485</b>	<b>29.854</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	– 268	– 268	0
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>15.470</b>	<b>– 253</b>	<b>15.217</b>	<b>29.854</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	– 106	0	– 106	175
Indirekte Aufwendungen	– 409	– 357	– 766	– 1.686
Sonstige betriebliche Erträge	255	0	255	630
<b>EBITDA</b>	<b>15.210</b>	<b>– 610</b>	<b>14.600</b>	<b>28.973</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	– 710	– 60	– 770	– 83
Ergebnis aus Neubewertung	735	– 1.913	– 1.178	– 492
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>15.235</b>	<b>– 2.583</b>	<b>12.652</b>	<b>28.398</b>
Finanzierungsaufwand	– 9.147	– 527	– 9.674	– 18.327
Kursdifferenzen	0	0	0	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 454	0	– 454	1.549
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.712	1	1.713	877
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>7.346</b>	<b>– 3.109</b>	<b>4.237</b>	<b>12.497</b>

**31.12.2011**

Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	680.938	43.900	724.838	1.152.014
Sonstiges Vermögen	23.644	5.569	29.213	152.778
Aktive latente Steuern	0	0	0	2.444
<b>Bilanzsumme</b>	<b>704.582</b>	<b>49.469</b>	<b>754.051</b>	<b>1.307.236</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	383.135	33.934	417.069	709.253
Sonstige Verbindlichkeiten	8.483	1.024	9.507	102.632
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	52.008	523	52.531	9.941
<b>Schulden</b>	<b>443.626</b>	<b>35.481</b>	<b>479.107</b>	<b>821.826</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>260.956</b>	<b>13.988</b>	<b>274.944</b>	<b>485.410</b>
Investitionen <sup>3)</sup>	18.157	9.617	27.774	1.373

Development <sup>1)</sup>	Deutschland <sup>1)</sup>		Osteuropa		Holding	Summe Segmente	Konsolidierung	Summe
	Summe	Bestand	Development	Summe				
7.099	39.694	69.458	1.094	70.552	0	128.300	0	128.300
0	135	0	0	0	0	446	- 446	0
1.404	4.085	22.784	1.293	24.077	0	32.132	0	32.132
- 1.189	- 4.306	- 25.971	- 2.140	- 28.111	0	- 37.573	0	- 37.573
- 3.097	- 5.537	- 8.085	- 607	- 8.692	0	- 15.923	0	- 15.923
<b>4.217</b>	<b>34.071</b>	<b>58.186</b>	<b>- 360</b>	<b>57.826</b>	<b>0</b>	<b>107.382</b>	<b>- 446</b>	<b>106.936</b>
1.555	1.555	0	0	0	0	1.555	0	1.555
363	363	0	0	0	0	363	0	363
- 2.009	- 2.009	0	- 98	- 98	0	- 2.375	0	- 2.375
<b>4.126</b>	<b>33.980</b>	<b>58.186</b>	<b>- 458</b>	<b>57.728</b>	<b>0</b>	<b>106.925</b>	<b>- 446</b>	<b>106.479</b>
- 2.647	- 2.472	- 2	843	841	0	- 1.737	0	- 1.737
- 4.974	- 6.660	- 10.106	- 1.973	- 12.079	- 6.906	- 26.411	3.248	- 23.163
1.052	1.682	3.221	1.650	4.871	2.543	9.351	- 2.802	6.549
<b>- 2.443</b>	<b>26.530</b>	<b>51.299</b>	<b>62</b>	<b>51.361</b>	<b>- 4.363</b>	<b>88.128</b>	<b>0</b>	<b>88.128</b>
- 3.130	- 3.213	- 379	- 178	- 557	- 152	- 4.692	0	- 4.692
23.453	22.961	3.927	665	4.592	0	26.375	0	26.375
<b>17.880</b>	<b>46.278</b>	<b>54.847</b>	<b>549</b>	<b>55.396</b>	<b>- 4.515</b>	<b>109.811</b>	<b>0</b>	<b>109.811</b>
- 14.277	- 32.604	- 36.500	- 4.053	- 40.553	- 8.865	- 91.696	11.656	- 80.040
- 411	- 411	- 890	- 524	- 1.414	0	- 1.825	0	- 1.825
- 209	1.340	- 181	21	- 160	2.878	3.604	0	3.604
1.786	2.663	1.289	1.265	2.554	10.304	17.234	- 11.656	5.578
0	0	0	- 163	- 163	0	- 163	0	- 163
- 2	- 2	0	- 1.943	- 1.943	0	- 1.945	0	- 1.945
<b>4.767</b>	<b>17.264</b>	<b>18.565</b>	<b>- 4.848</b>	<b>13.717</b>	<b>- 198</b>	<b>35.020</b>	<b>0</b>	<b>35.020</b>

1.212.884	2.364.898	1.900.229	232.218	2.132.447	0	5.222.183	0	5.222.183
286.751	439.529	231.172	103.838	335.010	303.445	1.107.197	- 424.543	682.654
6.518	8.962	2.316	461	2.777	39.083	50.822	- 39.083	11.739
<b>1.506.153</b>	<b>2.813.389</b>	<b>2.133.717</b>	<b>336.517</b>	<b>2.470.234</b>	<b>342.528</b>	<b>6.380.202</b>	<b>- 463.626</b>	<b>5.916.576</b>
739.562	1.448.815	1.657.915	232.756	1.890.671	67.933	3.824.488	- 423.590	3.400.898
228.573	331.205	62.544	10.324	72.868	64.944	478.524	- 953	477.571
90.394	100.335	111.988	2.881	114.869	0	267.735	- 39.083	228.652
<b>1.058.529</b>	<b>1.880.355</b>	<b>1.832.447</b>	<b>245.961</b>	<b>2.078.408</b>	<b>132.877</b>	<b>4.570.747</b>	<b>- 463.626</b>	<b>4.107.121</b>
<b>447.624</b>	<b>933.034</b>	<b>301.270</b>	<b>90.556</b>	<b>391.826</b>	<b>209.651</b>	<b>1.809.455</b>	<b>0</b>	<b>1.809.455</b>
243.557	244.930	1.379.253	176.626	1.555.879	157	1.828.740	0	1.828.740

## ANHANG

---

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.6.2012 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2011 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Be-rechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2012 (jedoch ohne der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die KPMG Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs AG, 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 30.6.2012 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC- Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2012 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgender überarbeitete Standard ist ab dem Geschäftsjahr 2012 anzuwenden: IFRS 7 (Änderung an IFRS 7: Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten). Diese Änderung hat keine Auswirkung auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immo Gruppe.

#### Änderung von Darstellung und Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Zur weiteren Verbesserung der Verständlichkeit im Konzernabschluss erfolgte im Konzernabschluss zum 31.12.2011 eine umfassende Überarbeitung der Darstellung des Konzernabschlusses. Daneben wurden auch die Gliederung des Abschlusses und der Ausweis einzelner Posten angepasst. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden im Falle von Änderungen jeweils auch die Vorjahreszahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erstes Halbjahr 2011 angepasst.

---

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die CA Immo Gruppe (CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften) erwarb am 1.1.2012 50 % an der Camari Investments Sp.z o.o. (Holdinggesellschaft), Warschau, und weitere 8,5 % an der Megapark o.o.d. (Objektgesellschaft), Sofia, sowie mit 1.4.2012 100% an der Avielen Beteiligungs GmbH, Wien (mit einer Beteiligung von 10% an der ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg), um einen Kaufpreis von insgesamt 20 Tsd. €. Diese Kaufpreise wurden zur Gänze bezahlt. Bei den angeführten Gesellschaften handelt es sich um keine Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3.

Die Veränderung der Zusammensetzung des Konzernabschlusses aufgrund der oben genannten Erwerbe (Werte im Erstkonsolidierungszeitpunkt) hat sich wie folgt ausgewirkt:

Tsd. €	Erwerbe zu Marktwerten
Immobilienvermögen	6.281
Liquide Mittel	599
Sonstiges Vermögen	1.671
Finanzverbindlichkeiten	– 7.398
Rückstellungen	– 6
Übrige Schulden	– 696
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	– 1.736
<b>Nettovermögen</b>	<b>– 1.285</b>

Die anteiligen Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaften betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs 108 Tsd. € (seit 1.1.2012: 108 Tsd. €), das anteilige Ergebnis der Periode betrug – 290 Tsd. € (seit 1.1.2012: – 1.068 Tsd. €). Zum 30.6.2012 sind die erworbenen Gesellschaften mit einem anteiligen Vermögen von 8.180 Tsd. € und Verbindlichkeiten von 7.159 Tsd. € in die Konzernbilanz einbezogen.

Weiters wurden 8 Gesellschaften in Deutschland gegründet und erstkonsolidiert, um Immobilienentwicklungen durchzuführen. Die bisher durchgeföhrten Kapitaleinzahlungen betragen insgesamt 50 Tsd. €.

Des Weiteren wurden die Holding-Gesellschaften EUROPOLIS 6 Holding s.r.o., Prag, RCP Epsilon s.r.o., Prag, und Mocasanra Holdings Limited, Limassol, liquidiert.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

Zum 30.6.2012 wurden zehn Immobilien in Entwicklung in Deutschland sowie eine Immobilie in Polen mit einem Marktwert von insgesamt 182.805 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Zum 30.6.2012 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.6.2012 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 262.185 Tsd. €, die in Höhe von 13.813 Tsd. € (31.12.2011: 16.261 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung der Kreditgeber erfolgen. Darüber hinaus werden unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

Tsd. €	30.6.2012	31.12.2011
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	35.630	32.171
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	24.972	23.894
<b>Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen</b>	<b>60.602</b>	<b>56.065</b>

Die nachrangigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD). Die verzinslichen Verbindlichkeiten betreffen zum 30.6.2012 99,7% EUR-Kredite und Anleihen, 0,1% USD-Kredite und 0,2% CZK-Kredite. Davon sind 17,4% fix verzinst, 38,8% über Swaps fix verzinst, 5,9% über Caps abgesichert und 37,9% (mit einem Nominale von 1.289.568 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 458.656 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die CA Immo Gruppe hat im ersten Halbjahr 2012 zwei Kredite für zwei Liegenschaften in Osteuropa von der finanzierenden Bank zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaltendem Kreditbetrag in Höhe von 20.764 Tsd. € wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als eigener Posten dargestellt.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	– 5.817	8.515
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 7	– 3.123
Ineffektivität von Zinsswaps	– 212	– 100
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	0	– 1.688
	<b>– 6.036</b>	<b>3.604</b>

Das negative 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. Der Posten „Ineffektivität Zinsswaps“ beinhaltet die im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen, bei denen die Effektivität des jeweiligen Cash-flow Hedge 100 % wesentlich überschritten hat. Im ersten Halbjahr 2012 gab es keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Zeitwert-Hierarchiestufen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 7.875	– 3.189
Ertragsteuer (Vorjahre)	11.691	592
<b>Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)</b>	<b>3.816</b>	<b>– 2.597</b>
Steuerquote (tatsächliche Steuer)	–	7,4%
Veränderung der latenten Steuern	– 25.106	– 16.837
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften	0	5.477
<b>Steueraufwand</b>	<b>– 21.290</b>	<b>– 13.957</b>
Steuerquote (gesamt)	49,2%	39,9%

Die tatsächlichen Ertragsteuern resultieren im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuern (Vorjahre) ist im Wesentlichen durch im ersten Halbjahr 2012 geltend gemachte ertragsteuerliche Begünstigungen verursacht, die im Gegenzug zu einer Erhöhung der latenten Steuern in gleicher Höhe führten. Die Steuerquote der CA Immo Gruppe stieg im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 um rd. 9%, was vor allem auf nicht verwertbare Verluste in Osteuropa und hohe steuerliche Bemessungsgrundlagen in Deutschland zurückzuführen ist.

### Ergebnis je Aktie

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie. Da zum Bilanzstichtag der Kurs der CA Immo Aktien unter dem Ausübungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis.

	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	26.360
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>€</b>	<b>0,30</b>
		<b>0,16</b>

**DIVIDENDE**

Im Jahr 2012 wurde eine Dividende von 0,38 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € (2011: 0 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

**GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEM UNTERNEHMEN UND PERSONEN****Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	30.6.2012	31.12.2011
Ausleihungen	10.272	9.758
Forderungen	6.323	5.110
Verbindlichkeiten	3.106	2.279

Tsd. €	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Sonstige Erlöse	710	651
Sonstige Aufwendungen	- 304	- 47
Zinserträge	311	586
Zinsaufwendungen	- 24	- 3

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

**Assoziierte Unternehmen**

Tsd. €	30.6.2012	31.12.2011
Ausleihungen	16.629	20.480
Tsd. €	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Erträge aus assoziierten Unternehmen	1.670	1.154
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 18	- 3.099
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>1.652</b>	<b>- 1.945</b>
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	1.361	866
Aufwendungen aus sonstigem Finanzvermögen	- 6.068	- 1.433

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung der Projektgesellschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen.

Aufgrund des Erwerbes der Avielen Beteiligungs GmbH, Wien, stieg der Anteil der CA Immo Gruppe an der ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg, von bisher 25 % auf 35 % zum 30.6.2012.

### **UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe**

Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18 % (Stichtag: 30.6.2012) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank, im Detail mit folgenden Anteilen:

#### – Konzern-Bilanz:

Tsd. €

	30.6.2012	31.12.2011
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	17,1%	17,1%
Offene Forderungen	112.219	146.252
Offene Verbindlichkeiten	– 582.849	– 582.867
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	– 143.602	– 128.053

#### – Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €

	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Finanzierungsaufwand	– 26.053	– 25.693
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 1.980	434
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	460	845
Spesen des Geldverkehrs	– 179	– 149

#### – Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €

	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Bewertungsergebnis (Hedging)	– 111.190	– 59.465

#### – Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €

	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Neuaufnahmen von Bankkrediten	31.151	16.777
Tilgungen von Bankkrediten	– 25.737	– 27.426

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

### **SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN**

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2012 Haftungsverhältnisse in Höhe von 2.993 Tsd. € (31.12.2011: 23.801 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.794 Tsd. € (31.12.2011: 1.485 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 76.589 Tsd. € (31.12.2011: 61.749 Tsd. €). Bürgschaften wurden – wie zum 31.12.2011 – keine gestellt.

Weiters besteht eine Garantie zur Übernahme von Verbindlichkeiten der CA Immo Gruppe für die „Airport City Petersburg“ in Höhe von 4.200 Tsd. € (31.12.2011: 4.200 Tsd. €).

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht. Die CA Immo Gruppe stuft die Erfolgsaussichten des Klägers als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 3.617 Tsd. € (31.12.2011: 5.186 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 86.536 Tsd. € (31.12.2011: 78.172 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 11.687 Tsd. € (31.12.2011: 16.630 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 30.6.2012 179 Tsd. € (31.12.2011: 179 Tsd. €).

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

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2012 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 Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 30.6.2012 betraf dies vier Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 78.720 Tsd. € (31.12.2011: vier Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 69.965 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

#### **WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

Mitte Juli 2012 erwarb die CA Immo Gruppe zwei Hotelmanagementgesellschaften in Tschechien. Damit werden zukünftig für zwei vermietete Hotels in Tschechien Personal und sonstige Leistungen zum Management von Hotelbetrieben zur Verfügung gestellt.

Die CA Immo Gruppe schloss im Juli 2012 Verträge zum Verkauf von Immobilien in Berlin ab. Insgesamt beträgt der Wert der veräußerten Grundstücke 20,5 Mio. €. Mit dem Closing wird innerhalb des nächsten Jahres gerechnet.

Im August 2012 wurde eine Vereinbarung über den Verkauf des Warsaw Financial Center in Polen, an welchem die CA Immo Gruppe 50% hält, zu einem anteiligen Kaufpreis von rund 105 Mio. € getroffen. Mit dem Closing wird frühestens im 4. Quartal 2012 gerechnet.

Wien, 17.8.2012

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)

Mag. Wolfhard Fromwald  
(Mitglied des Vorstands)

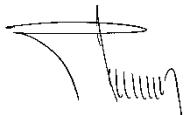
Bernhard H. Hansen  
(Mitglied des Vorstands)

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

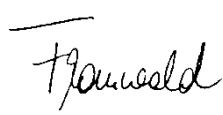
Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) für die Zwischenberichterstattung (IAS 34), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst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

Wien, 17.8.2012

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Wolfhard Fromwald  
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen  
(Mitglied des Vorstands)

# BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT DES VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

## **Einleitung**

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2012 bis 30. Juni 2012 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2012, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2012 bis 30. Juni 2012 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

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

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

## **Umfang der prüferischen Durchsicht**

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

## **Zusammenfassende Beurteilung**

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

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

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

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

Wien, am 17. August 2012

KPMG  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG

Mag. Helmut Kerschbaumer  
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar  
Wirtschaftsprüfer



**KONTAKT**

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

**Investor Relations**

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
 Claudia Hainz  
 Florian Nowotny  
 Tel. +43 1 532 59 07-0  
 Fax +43 1 532 59 07-595  
 ir@caimmo.com

**Unternehmenskommunikation**

Susanne Steinböck  
 Silke Gregoritsch  
 Julia Müller  
 Tel. +43 1 532 59 07-0  
 Fax +43 1 532 59 07-595  
 presse@caimmo.com

**BASISINFORMATION  
CA IMMO-AKTIE**

Notiert an der Wiener Börse  
 ISIN: AT0000641352  
 Reuters: CAIV.VI  
 Bloomberg: CAI: AV  
 Grundkapital: 638.713.556,20€  
 Aktienanzahl: 87.856.060 Stück

**DISCLAIMER**

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

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

**IMPRESSUM**

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1  
 Text: Susanne Steinböck, Florian Nowotny, Claudia Hainz, Julia Müller  
 Gestaltung: Silke Gregoritsch, WIEN NORD Werbeagentur, Fotos: CA Immo, Produktion: 08/16, Inhouse produziert mit FIRE.sys

