



---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2013

# UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

## ERGEBNISRECHNUNG

		01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012
Mieterlöse	Mio. €	137,7	140,7
EBITDA	Mio. €	113,9	112,7
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	97,7	115,1
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	46,9	43,3
Konzernergebnis	Mio. €	41,2	22,0
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	36,2	26,4
Operativer Cash-flow	Mio. €	97,6	106,1
Investitionen	Mio. €	115,1	123,1

## BILANZKENNZAHLEN

		30.06.2013	31.12.2012
Gesamtvermögen	Mio. €	5.868,8	5.888,4
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.850,8	1.815,7
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	3.376,5	3.379,5
Nettoverschuldung	Mio. €	3.095,9	3.067,2
Gearing	%	167	169
Eigenkapitalquote	%	32	31
Anlagendeckung	%	35	35
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.718,7	1.692,9
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.778,2	1.746,4

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.06.2013	31.12.2012
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m <sup>2</sup>	2.588.160	2.583.633
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,6	6,5
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	5.318,3	5.261,1

## AKTIENKENNZAHLEN

		01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012
Mieterlöse/Aktie	€	1,57	1,60
Operativer Cash Flow/Aktie	€	1,11	1,21
Ergebnis/Aktie	€	0,41	0,30
		30.06.2013	31.12.2012
NNNAV/Aktie	€	20,24	19,88
NAV/Aktie	€	19,56	19,27
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>	%	-56	-47
Dividende	€	0,38	0,38
Dividendenrendite	%	4,29	3,63

## AKTIEN

		30.06.2013	31.12.2012
Anzahl der Aktien (30.06.)	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	10,5	8,4
Ultimokurs (30.06.)	€	8,86	10,47
Höchstkurs	€	11,57	10,75
Tiefstkurs	€	8,63	7,06

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

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



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

Die CA Immo Gruppe konnte mit einem starken Ergebnis im zweiten Quartal an den soliden Jahresauftakt anschließen. Das erste Halbjahr 2013 zeigt ein stabiles Vermietungsgeschäft, reduzierte administrative Kosten sowie ein deutlich verbessertes Finanzergebnis als wesentliche Ergebnistrends. Vor allem die Reduktion des Verwaltungs- und Finanzierungsaufwandes sollten auch in den kommenden Perioden einen signifikanten, nachhaltigen Beitrag zu einer steigenden Profitabilität leisten.

Im Geschäftsfeld Immobilienentwicklung erfolgte im zweiten Quartal der erfolgreiche Projektabschluss der Mercedes-Benz Vertriebszentrale in Berlin. Eine weitere erfolgreiche Projekt fertigstellung ist das Skyline Plaza Shopping Center in Frankfurt, das wie geplant in der letzten Augustwoche eröffnet wird. Im Juli fand zudem die Grundsteinlegung für das John F. Kennedy Haus am Berliner Hauptbahnhof statt – ein weiteres Entwicklungsvorhaben im Rahmen des Stadtquartiers Europacity.

### ERGEBNISSE DER ERSTEN SECHS MONATE 2013

Während die Mieterlöse des Konzerns im ersten Halbjahr mit 2,2% geringer ausfielen als in der Vergleichsperiode des Vorjahrs, konnte das Nettomietergebnis durch effizientere Vermietungsaktivitäten auf Basis gesunkener Immobilienaufwendungen leicht gesteigert werden.

Die im Jahr 2012 eingeleiteten Maßnahmen zur Steigerung der Profitabilität des Unternehmens zeigten im zweiten Quartal deutlich Wirkung. Nach sechs Monaten wurde der Personalaufwand um 11,4% gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 verringert. Das operative Ergebnis (EBITDA) erhöhte sich bei einem um fast 40% geringeren Immobilienverkaufsergebnis um 1% gegenüber dem Vorjahr auf 113,9 Mio. €. Im zweiten Quartal 2013 konnte das EBITDA bei einem im Wesentlichen konstanten Verkaufsergebnis um 8,5% verbessert werden.

Ein negatives Neubewertungsergebnis auf Basis von objektspezifischen Bewertungseffekten in Höhe von –13,9 Mio. € führte zu einem Rückgang des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) um 15% auf 97,7 Mio. €. In diesem Ergebnis ist eine einmalige Sonderbelastung (–5,5 Mio. €) in Zusammenhang mit einer Entwicklungsliegenschaft in Basel inkludiert.

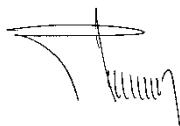
Im Unterschied zu dem im Jahresvergleich rückläufigen EBIT verzeichnete das Ergebnis vor Steuern eine positive Entwicklung von 8,4%. Diesem erfreulichen Ergebnistrend liegt eine signifikante Verbesserung des Finanzergebnisses gegenüber der Referenzperiode 2012 um 29% auf –50,8 Mio. € zugrunde. Bereinigt um das sonstige Finanzergebnis, das positive Einmaleffekte enthält, schlägt eine Verbesserung von über 40% zu Buche. Der Finanzierungsaufwand der CA Immo Gruppe – eine wesentliche Komponente für das nachhaltige Ergebnis und größte Aufwandsposition der Gewinn- und Verlustrechnung – konnte im ersten Halbjahr durch verkaufsbedingte Kredittilgungen sowie auf Basis des gesunkenen Zinsniveaus für variabel verzinst Kredite signifikant um 16% gesenkt werden. Ein positiver Effekt aus der Bewertung von Zinsderivaten setzte sich auch nach dem ersten Quartal 2013 fort und leistete einen Beitrag von 15,5 Mio. € im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres.

Die Summe aus den oben angeführten Ergebniskomponenten führte in Verbindung mit geringeren Ertragssteuern zu einer beachtlichen Ergebnissesteigerung. Das für Aktionäre maßgebliche Nettoergebnis konnte um 37,4% gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres auf 36,2 Mio. € bzw. 0,41 € je Aktie (2012: 0,30 € je Aktie) gesteigert werden.

## AUSBLICK

Das im Rahmen von wirtschaftlich weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen erzielte operative Ergebnis des ersten Halbjahres gibt Anlass zu Optimismus in Hinblick auf das Jahresergebnis der CA Immo. Aus strategischer Sicht bleibt eine weitere Profitabilitätssteigerung und Stärkung der Konzernbilanz mittels einer Reduktion der Finanzverbindlichkeiten oberste Priorität. Die Eigenkapitalquote der CA Immo Gruppe, derzeit bei 31,5%, soll mittelfristig auf 40% gesteigert werden. Damit verbunden erwarten wir eine erhöhte Dynamik im zweiten Halbjahr aus dem Abschluss von Immobilientransaktionen, darunter der anteilige Verkauf des Tower 185 in Frankfurt.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Florian Nowotny



Bernhard H. Hansen

Wien, im August 2013

## AKTIE

### RÜCKKEHR DER VOLATILITÄT AN DEN FINANZMÄRKTN

Die Unsicherheit an den globalen Finanzmärkten hat im Mai und Juni wieder zugenommen, die Rolle der Zentralbanken bleibt dominant für die Kursbewegungen an den Märkten. Es ist davon auszugehen, dass die europäischen Aktienmärkte sowie auch die Immobilienmärkte weiterhin von der makroökonomischen Entwicklung in der Eurozone entscheidend geprägt werden. Das Risiko einer anhaltend instabilen Entwicklung der Märkte bleibt somit bestehen.

#### Kursentwicklung, Börseumsätze und Marktkapitalisierung der CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie konnte sich im zweiten Quartal der erhöhten Volatilität an den Finanzmärkten nicht entziehen. Dem Eröffnungskurs vom 2. Januar 2013 von 10,47 € steht ein Schlusskurs per ultimo von 8,86 € gegenüber. Auf dieser Basis ergibt sich im ersten Halbjahr 2013 eine negative Aktienperformance von 15,4%. Der österreichische Leitindex ATX verlor im gleichen Zeitraum 7,4% an Wert. Der Höchstkurs betrug im Berichtszeitraum 11,57 € (März 2013), das Jahrestief im Juni lag bei 8,63 €. Zum Stichtag wies die CA Immo eine Börsenkapitalisierung von 778,2 Mio. € aus (31.12.2012: 919,9 Mio. €). Die durchschnittlich pro Handelstag an der Wiener Börse gehandelten Umsätze beliefen sich auf rund 2,3 Mio. € (1. Halbjahr 2012: 1,9 Mio. €), der durchschnittliche Stückumsatz betrug in etwa 224,4 Tsd. Stück Aktien im Vergleich zu 243,3 Tsd. Stück in der Vergleichsperiode des Vorjahres (Doppelzählung). Mit einem NAV-Abschlag zum Ultimo von ca. 55% besteht weiterhin eine signifikante Diskrepanz zwischen Marktwert und innerem Wert des Unternehmens.

#### Analysten-Coverage

CA Immo wird derzeit von neun Investmenthäusern

bewertet. Regelmäßige Analysen erstellen die Baader Bank, Erste Group, Goldman Sachs, HSBC, Kempen & Co, Kepler Cheuvreux, Raiffeisen Centrobank, Wood & Company und SRC Research. Fünf Analysten empfehlen die CA Immo-Aktie aktuell zum Kauf, die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 10,1 € und 13,0 €. Der Schätzungsmedian von 12,50 € impliziert ein Kurspotenzial von ca. 41% auf Basis des Schlusskurses vom 30. Juni 2013.

#### 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. Juni 2013 keine eigenen Aktien.

#### Investor Relations Aktivitäten

CA Immo führt einen intensiven Dialog mit nationalen und internationalen Investoren. Neben Konferenzteilnahmen und Roadshows in Wien, Frankfurt, Zürs, Amsterdam und London wurden im ersten Halbjahr zahlreiche weitere Conference Calls, Investorenmeetings und Immobilienführungen an mehreren Kernstandorten des Unternehmens organisiert. Detaillierte 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.

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR



#### 6-MONATS-PERFORMANCEVERGLEICH

(1.1.2013 bis 30.6.2013)

CA Immo-Aktie	-15,4%
ATX	-7,4 %
IATX	-13,4 %
EPRA Developed Europe Index	-2,2 %

## AKTIENKENNZAHLEN

		30.06.2013	31.12.2012
NNNAV/Aktie	€	20,24	19,88
NAV/Aktie	€	19,56	19,27
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>	%	-54,72	-45,66
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	€	10,52	8,43
Börsenkapitalisierung (Stichtag )	Mio. €	778,23	919,85
Höchstkurs	€	11,57	10,75
Tiefstkurs	€	8,63	7,06
Ultimokurs	€	8,86	10,47
Dividende	€	0,38	0,38
Dividendenrendite	%	4,29	3,63

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

## ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009. bis 14.8.2013)



---

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE**


---

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, WBI
Spezialist:	Erste Group Bank AG
Market Maker:	Raiffeisen Centrobank AG, Close Brothers Seydler Bank AG, Virtu Financial Ireland Limited
Börsekürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
Aktionärstелефon (in Österreich):	0800 01 01 50
E-Mail:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

---

**Investor Relations Kontakt:**

Claudia Hainz	Christoph Thurnberger
T: +43 1 532 59 07-502	T: +43 1 532 59 07-504
F: +43 1 532 59 07-550	F: +43 1 532 59 07-550
claudia.hainz@caimmo.com	christoph.thurnberger@caimmo.com

---

**FINANZKALENDER 2013**


---

**20. MÄRZ**  
VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2012

**28. AUGUST**  
BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2013

**7. MAI**  
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**27. NOVEMBER**  
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2013

**29. MAI**  
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2013

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Das Wachstum der globalen Wirtschaft hat sich in den letzten Monaten weiter verlangsamt, während sich die Volatilität an den Finanzmärkten verstärkt hat. Neben der von Rezession geplagten Eurozone sind insbesondere Schwellenländer durch ein Verlangsamten des volkswirtschaftlichen Wachstumstempos in das Zentrum der Aufmerksamkeit gerückt.

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

Der Internationale Währungsfonds hat im Juli die Wachstumsprognose für die Eurozone gegenüber seiner Vorprognose im April gesenkt und geht von einer länger andauernden Rezessionsphase aus. Während sich die wirtschaftliche Aktivität 2013 um mehr als ein halbes Prozent verlangsamen sollte, rechnen die Experten nunmehr mit einem Wachstum von weniger als einem Prozent. Darüber hinaus betonte der IMF in seinem im Juli veröffentlichten „World Economic Outlook“ die Risiken eines sich längerfristig verlangsamen Wachstums in Schwellenländern sowie eine restriktivere Geldpolitik in den USA. Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung, die Leitzinsen unverändert auf dem Niveau von 0,5% zu belassen. Dem zugrunde liegt die Erwartung einer weiterhin gedämpften Inflation für das Eurogebiet, die jährliche Teuerungsrate nach dem HVPI blieb gemäß der Vorausschätzung des statistischen Amts der Europäischen Union in den Monaten Juni und Juli konstant bei 1,6%.

Am europäischen Arbeitsmarkt konnte in den vergangenen Monaten keine Verbesserung beobachtet werden. Für den Euroraum wurde die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Juni 2013 mit 12,1% angegeben, in der EU27 mit 10,9%. Für beide Regionen kam es zu einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr, Österreich und Deutschland können die niedrigsten Arbeitslosenquoten für sich verzeichnen (4,6% bzw. 5,4%). Die Arbeitslosenquoten der weiteren Kernländer der CA Immo liegen ebenfalls unter dem EU27 Durchschnitt und stellen sich gegenwärtig wie folgt dar: Tschechien 6,8%, Rumänien 7,6%, Ungarn 10,4%, Polen 10,6%. Die Verschuldungssituation sollte in Europa ein sensibles Thema bleiben und weiterhin ein Abwärtsrisiko für die Märkte darstellen. Der öffentliche Schuldenstand des Euroraums als Prozent des BIP zum Ende des ersten Quartals 2013 belief sich gemäß Eurostat auf 92,2%, in der EU 27 auf 85,9%. Mit der Ausnahme von Ungarn (82,4%) verzeichnen die osteuropäischen Kernländer der CA Immo deutlich niedrigere Verschuldungsquoten als der EU-Durchschnitt: Polen 57,3%,

Rumänien (38,6%), Tschechische Republik 47,8%. Die Verschuldungsquoten von Österreich und Deutschland liegen bei 74,2% bzw. 81,2%.

### Immobilienmärkte<sup>2</sup>

Das Transaktionsvolumen europäischer Gewerbeimmobilien blieb im zweiten Quartal 2013 im Wesentlichen konstant gegenüber dem Vorquartal und belief sich auf rund 30,1 Mrd. €. Nach einem starken ersten Quartal verzeichnete der deutsche Investitionsmarkt auch im zweiten Quartal einen signifikanten Anstieg gegenüber der Vorperiode. Das von CBRE im ersten Halbjahr mit 12,6 Mrd. € bezifferte Transaktionsvolumen ist das höchste seit dem Boomjahr 2007 und reflektiert die hohe Investitionsdynamik am wichtigsten Markt von CA Immo, die sowohl von nationalen als auch internationalen Investoren getragen wird.

Der Anteil osteuropäischer Märkte am europäischen Gewerbeinvestitionsvolumen bleibt mit rund 7% im ersten Halbjahr 2013 weiter gering und wird im Wesentlichen von Investitionen am russischen Markt bestimmt. Die Marktbedingungen auf den Immobilienmärkten in CEE/SEE sollten auch in den Folgequartalen herausfordernd bleiben. Ein restriktives Finanzierungsverhalten von Finanzinstitutionen und ein Mangel an von Investoren gesuchten Spitzenobjekten am Markt halten die Investitionsvolumina weiterhin gering. Unsicherheiten in Bezug auf Bewertungen bleiben aufgrund der mangelhaft funktionierenden Preisbildung in weiten Teilen der Region bestehen. Die - mit Ausnahme von Warschau - über weite Teile der Region gedämpfte Entwicklungspipeline trägt zur Stabilität der osteuropäischen Immobilienmärkte bei.

### Ausblick

Die Europäische Zentralbank hat in ihrem Monatsbericht vom Juli 2013 die Erwartung bestätigt, auf Basis der mittelfristig moderaten Inflationsaussichten sowie der verhaltenen Wirtschaftsentwicklung die EZB-Leitzinsen „für längere Zeit“ auf niedrigem Niveau zu belassen. Erwartet wird eine Stabilisierung der Wirtschaftstätigkeit auf niedrigem Niveau, nachdem die Wirtschaftsleistung im Euroraum über sechs Quartale zuvor geschrumpft ist. Auch in einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld sollten niedrige Zinsen die Attraktivität von qualitativ hochwertigen Core-Immobilien als alternative Anlageklasse weiterhin aufrecht erhalten.

<sup>1</sup> International Monetary Fund (IMF), World Economic Outlook – Update, 9. Juli 2013; Eurostat; EZB – Monatsberichte Juli/August 2013

<sup>2</sup> CBRE, European Investment Quarterly, Q2 2013, CBRE, Deutschland Investment Quarterly, Q2 2013

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

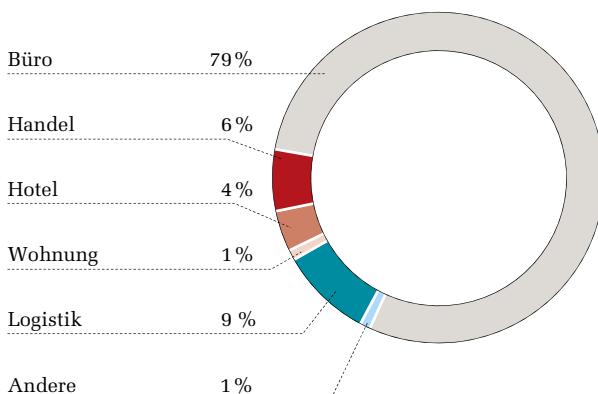
CA Immo ist in Deutschland, Österreich und Osteuropa investiert. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (83% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (15% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 2% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30.6.2013 unverändert zum Jahresende bei 5,3 Mrd. €.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.6.2013 einen Bilanzwert von rund 4,4 Mrd. € auf (31.12.2012: 4,4 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,6 Mio. m<sup>2</sup>. Rund 43% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 42% auf Deutschland und zu 15% auf Österreich. Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 137,7 Mio. € (Vergleichszeitraum 2012: 140,7 Mio. €); das Portfolio rentiert mit 6,6%. Der **Vermietungsgrad** liegt per 30.6.2013 bei 88,5% (31.12.2012: 86,7%).

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 818,4 Mio. € (31.12.2012: 727,0 Mio. €) teilt sich zu ca. 8% auf Projektentwicklun-

gen und Grundstücksreserven in Österreich, 80% entfallen auf Deutschland und die restlichen 12% auf die CEE und SEE-Länder sowie die CIS. Vom deutschen Immobilienvermögen in Entwicklung im Gesamtbilanzwert von 658,0 Mio. € entfallen rd. 300,8 Mio. € auf Projekte, die sich in Bau befinden, sowie 357,2 Mio. € auf Grundstücksreserven.

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



### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2013 (BILANZWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1</sup>	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>2</sup>	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	658	66	4	728	14%
Deutschland	1.847	658	75	2.580	49%
Tschechien	333	8	0	342	6%
Ungarn	396	2	0	397	7%
Polen	561	20	0	581	11%
Rumänien	376	42	0	418	8%
Sonstige	250	23	0	273	5%
<b>Gesamt</b>	<b>4.421</b>	<b>818</b>	<b>79</b>	<b>5.318</b>	<b>100,0%</b>
<b>Anteil am Gesamtportfolio</b>	<b>83%</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>	

<sup>1</sup> inkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

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

# VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN HALBJAHR 2013

## DEUTSCHLAND

### Investmentmarkt <sup>1</sup>

Deutschland behauptet sich in der andauernden Eurokrise nach wie vor als stabiler und stark nachgefragter Anlagemarkt. Der Investmentumsatz mit Büroimmobilien erreichte im ersten Halbjahr 5,58 Mrd. € (+43% zum Vorjahresquartal) und somit nach dem Jahr 2007 das zweitbeste erste Halbjahresergebnis aller Zeiten. Büroimmobilien behaupteten mit einem Anteil von rund 42% am Gesamtvolume ihren Spitzenplatz als gefragteste Assetklasse. Nachdem die Spitzenrenditen Ende 2012 aufgrund der starken Nachfrage nachgegeben haben, lagen sie im ersten Halbjahr stabil zwischen 5,2% (Köln) und 4,6% (München).

Der **deutsche Bürovermietungsmarkt** hat im zweiten Quartal an Dynamik gewonnen, zeigt sich insgesamt aber weiterhin verhalten. Insgesamt liegt der Flächenumsatz an den Big-Six Standorten um 11 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 zurück. Die Leerstände konnten wegen der anhaltend hohen Flächenabsorption und moderaten Entwicklungstätigkeit sukzessive weiter abgebaut werden und liegen zum Ende des zweiten Quartals knapp unter 9 %. Die Spitzenmieten im Top-Segment blieben stabil.

### Bestandsportfolio

Per 30.06.2013 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,9 Mrd. € (31.12.2012: 1,8 Mrd. €). Der

Vermietungsgrad des Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 91,6% (31.12.2012: 88,0%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 53,4 Mio. € lukriert (Vergleichsperiode 2012: 49,0 Mio. €). Von Jänner bis Ende Juni wurden in Deutschland rund 26.000 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet, davon entfallen rund 10.000 m<sup>2</sup> auf Bestandsimmobilien und 16.000 m<sup>2</sup> auf Vorvermietungen von Projektentwicklungen.

### Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.6. investierte CA Immo 2013 97,3 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 447,5 Mio. € in Bau, der Bilanzwert der Immobilien in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 658,0 Mio. €.

Der Baustart für das **John F.-Kennedy Haus** im südlichen Teil des neuen **Berliner Stadtquartiers Europacity** ist erfolgt: am Spreebogen gegenüber dem Kanzleramt entsteht auf dem Baufeld MK 7 ein Bürohaus mit einer oberirdischen BGF von rd. 21.860 m<sup>2</sup>. Die Vorvermietung liegt bei 42%, im August wurde Grundsteinlegung gefeiert. Die Fertigstellung des Green Buildings ist im Frühjahr 2015 geplant.

<sup>1</sup> BNP Paribas Real Estate, Büro-Investmentmarkt Deutschland Q2 2013;  
Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick Deutschland Q2 2013



Visualisierung Kennedy-Haus am Berliner Hauptbahnhof

Google hat im April mit CA Immo und der E&G Financial Services einen Mietvertrag über 14.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das geplante **Bürogebäude Kontorhaus im Münchner Arnulfpark** abgeschlossen. Damit ist das Gebäude, das in einem Joint Venture von CA Immo und der E&G Financial Services entwickelt und realisiert wird, bereits zum Baustart zu rund 55% vermietet. Das Kontorhaus verfügt insgesamt über rund 25.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) und bildet den letzten Baustein des neuen, citynahen Stadtquartiers Arnulfpark.

Im Juni übergab CA Immo die neue Zentrale im Berliner Stadtteil Friedrichshain an den **Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland (MBVD)**. Das aus einem siebengeschossigen Flachbau und einem 14-geschossigen Hochbau bestehende Bürogebäude fasst rund 28.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (oberirdisch) und ist nun nach Fertigstellung Teil des Bestandsportfolios von CA Immo. Es bietet ab Mitte Juli 1.200 MBVD Mitarbeitern ein modernes Arbeitsumfeld; der Mietvertrag läuft 10 Jahre. Das Gebäude wurde unter Berücksichtigung vielfältiger Nachhaltigkeitskriterien errichtet, eine Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Silber wird angestrebt. Das Investitionsvolumen seitens CA Immo belief sich auf insgesamt rund 70 Mio. €.

### Verkäufe

In Summe wurden in den ersten sechs Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 30,7 Mio. € erzielt, das Ergebnis aus diesen Verkäufen lag bei 4,3 Mio. €. Verkauft wurden vor allem unbebaute Liegenschaften, unter anderem ein 1.700 m<sup>2</sup> großes Wohnungsbaufeld im Regensburger Marina Quartier. Nach dem Stichtag wurde darüber hinaus ein rund 5.400 m<sup>2</sup> großes Baufeld mit gewerblicher und Wohnnutzung im Mainzer Zollhafen veräußert.

## ÖSTERREICH

### Investmentmarkt <sup>1</sup>

Der gewerbliche Investmentmarkt in Österreich verzeichnete im ersten Halbjahr 2013 Umsätze im Ausmaß von rd. 430 Mio. €, was einem Rückgang von 22% im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht (1. HJ 2012: 550 Mio. €). Gehandelt wurden verstärkt (30%) Retailobjekte und Hotels (17%); Büroimmobilien spielten mit nur ca. 8% eine untypisch untergeordnete Rolle.

Besonders in der Hauptstadt Wien werden Immobilien sukzessive teurer. Die Spitzenrendite für Büroobjekte in Top-Lagen sinkt seit Ende 2012 kontinuierlich und liegt zum Ende des 2. Quartals bei rund 4,8% (-15 Basispunkte im Vergleich zu Q4 2012).

Der **Wiener Bürovermietungsmarkt** verzeichnete im ersten Halbjahr 2013 eine Vermietungsleistung von insgesamt rd. 125.000 m<sup>2</sup> und liegt damit 14% unter dem Niveau des Vorjahreswerts. Die Leerstandsrate liegt bei 7%; die Spitzenmiete blieb stabil bei 25 €/m<sup>2</sup>, ebenso wie die Durchschnittsmieten (8,75 €/m<sup>2</sup> bis 20 €/m<sup>2</sup>).

### Bestandsportfolio

Per 30.06.2013 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 657,9 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 93,8% (31.12.2012: 93,0%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 19,5 Mio. €. Von Jänner bis Ende Juni wurden in Österreich rund 8.700 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet.

### Verkäufe

In den ersten sechs Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 18,70 Mio. € erzielt.

## OSTEUROPA

### Investmentmarkt <sup>2</sup>

Das **Investmentvolumen** an den mittel- und osteuropäischen Märkten erzielte trotz einer Abschwächung im zweiten Quartal eine Steigerung von 30% gegenüber dem Vorjahreswert und lag bis Ende Mai bei rund 3,7 Mrd. €. Umsatzstärkster Markt war Russland, während Polen im 2. Quartal weniger dynamisch in Erscheinung trat. Die Spitzenrenditen blieben im Vergleich zum Vorquartal stabil und lagen zum Ende des 2. Quartals zwischen 6,15% in Warschau und 9,50% in Belgrad.

An den **CEE-/SEE-Bürovermietungsmärkten** nahm die (strukturelle) Leerstandsquote weiter zu und liegt zum Ende des zweiten Quartals im Durchschnitt bei 14% (CEE). Für die kommenden Perioden wird eine stabile Entwicklung der Leerstände erwartet. Die Spitzenmieten blieben indessen weitgehend konstant auf dem Niveau des Vorquartals.

<sup>1</sup> CBRE, Marktbericht Wiener Büromarkt Q2 2013; EMEA Rents and Yields Q2 2013

<sup>2</sup> CBRE, CEE Property Investment market view, June 2013; EMEA Rents and Yields Q2 2013; Jones Lang LaSalle Office Property Clock Q2 2013

### Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 30.6.2013 über Bestandsobjekte im Wert von rund 1,9 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 64,5 Mio. € (Vergleichsperiode 2012: 68,6 Mio. €). Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag bei 85,1% (31.12.2012: 84%). In Summe wurden im ersten Halbjahr Mietverträge im Ausmaß von rd. 169.500 m<sup>2</sup> abgeschlossen, davon entfielen knapp 120.000 m<sup>2</sup> auf Logistik- und rd. 49.000 m<sup>2</sup> auf Büroflächen.

In den Bukarester Bestandsgebäuden Riverplace und Bukarest Business Center konnten im ersten Halbjahr Mietverträge im Ausmaß von insgesamt rund 13.000 m<sup>2</sup> Bürofläche verlängert werden. Im Logistikzentrum Europolis Park Bucharest verlängerte Carrefour Romania den Mietvertrag über 45.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche bis 2020.

In Warschauer Bürogebäude Sienna Center wurden im ersten Halbjahr Neuvermietungen im Rahmen von 7.000 m<sup>2</sup> fixiert. Zusätzliche 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche wurden in weiteren Warschauer Bestandsgebäuden vermietet.

Die Joint Venture-Gesellschaft ZAO AVIELEN A.G. der Immobilienunternehmen Warimpex, CA Immo und UBM konnte im Februar ein weiteres Unternehmen des Gazprom Konzerns für die restlichen freien 5.000 m<sup>2</sup> als Mieter der AIRPORTCITY St. Petersburg gewinnen. Damit sind die beiden Türme Jupiter 1 und 2 der ersten Bauphase mit einer Fläche von etwa 16.000 m<sup>2</sup> zu 100% vermietet. Nach dem Stichtag wurde darüber hinaus die langfristige Refinanzierung des Projekts im Rahmen von 60 Mio. € fixiert.



Zu 100 % vermietet: Die Bürotürme Jupiter 1 und 2

### MITARBEITER

Zum 30.6.2013 beschäftigte CA Immo insgesamt 356 Mitarbeiter<sup>3</sup> (31.12.2012: 399) in Österreich (21% des gesamten Mitarbeiterbestands), Deutschland (47%) und Osteuropa (32%).

Der strategischen Leitlinie „Ertragsoptimierung durch Fokussierung“ folgend, wurde im vierten Quartal ein Prozess zur Effizienzsteigerung in der gesamten Wertschöpfungskette von CA Immo eingeleitet, der sich zum Stichtag 30.6.2013 u.a. in einer konzernweiten Reduktion des Personalbestands um rund 11% niedergeschlagen hat. Maßgeblich beigetragen haben zu dieser deutlichen Personalreduktion vor allem die Bündelung von Backoffice-Einheiten, die Schließung der Niederlassung in Köln und die Auflösung internationaler Doppelbesetzungen.

### MITARBEITER NACH SEGMENTEN ZUM 30.6.2013

	Angestellte	Arbeiter	gesamt	Veränderung zum 31.12.2012
Österreich	72	2	74	-15%
Deutschland <sup>1</sup>	169	0	169	-12%
Osteuropa	113	0	113	-6%
<b>Summe</b>	<b>354</b>	<b>2</b>	<b>356</b>	<b>-11%</b>

<sup>1</sup> CA Immo Deutschland GmbH und omniCon

<sup>3</sup> Davon rund 8% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. Mitarbeiter der tschechischen Hotelgesellschaften

## ERGEBNISSE

### Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse des Konzerns fielen mit 137.678 Tsd. € um 2,2 % geringer aus als in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des Warsaw Financial Center im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2012, der mit Projektfertigstellungen in Deutschland nicht zur Gänze kompensiert werden konnte. Geographisch betrachtet wurden 14% der Mieterlöse in Österreich generiert, 47% in Osteuropa und 39% in Deutschland.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, konnten signifikant um 18,8% auf –15.467 Tsd. € reduziert werden. Während sämtliche Aufwandskomponenten im Jahresvergleich gesenkt wurden, zeichneten insbesondere geringere Forderungswertberichtigungen für die positive Entwicklung verantwortlich. Das gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 konstant gehaltene Nettomietergebnis war folglich von einer höheren Effizienz geprägt: die operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen) verbesserte sich von 86,5% nach den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 auf 88,8%.

Das Ergebnis aus Development-Dienstleistungen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon konnte bei einem Umsatz von 6.637 Tsd. € um mehr als 45% auf 827 Tsd. € gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres gesteigert werden. Trotz geringerer den Projektentwicklungen direkt zurechenbaren Aufwendungen und einem positiven Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung von 689 Tsd. € (durch eine Umgliederung im Q3 2012 kein Vorjahresvergleichswert) blieb das operative Nettoergebnis (NOI) mit 122.901 Tsd. € knapp hinter dem Resultat des ersten Halbjahres 2012 zurück. Ursache für die Abweichung war ein geringerer Verkaufsbeitrag aus dem im Umlaufvermögen gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von 893 Tsd. € (1H 2012: 3.463 Tsd. €).

### Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Im zweiten Quartal wurden keine nennenswerten Immobilienverkäufe abgeschlossen, ein erhöhtes Ergebnis zum Stichtag gegenüber dem Vorquartal resultiert im Wesentlichen aus realisierten Erlösen von Mehrkomponentenverträgen im Zusammenhang mit früheren Verkäufen. Der Gewinn aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen bewegte sich nach den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres im Wesentlichen auf Vorjahresniveau (3.327 Tsd. € versus 3.437 Tsd. € in 1H 2012). Das Verkaufsvolumen belief sich auf einen Ver-

kehrswert von 42.772 Tsd. €, davon entfielen 24.069 Tsd. € auf das deutsche Portfolio und 18.703 Tsd. € auf das Österreich-Segment.

### Indirekte Aufwendungen

Die eingeleiteten Maßnahmen zur Effizienzsteigerung im Vorjahr führten im Jahresvergleich zu einem um 2.200 Tsd. € reduzierten Personalaufwand. Die indirekten Aufwendungen verringerten sich in ihrer Gesamtheit um 5% auf 18.515 Tsd. € im ersten Halbjahr. Diese Kostenreduktion wurde durch erhöhte Aufwendungen in Verbindung mit dem Verkaufsprozess des Tower 185 geschmäler. Die sonstigen betrieblichen Erträge wurden gegenüber dem Vorjahr um mehr als 21% auf 6.146 Tsd. € gesteigert, enthielten jedoch einen Einmaleffekt im zweiten Quartal in Höhe von 2.100 Tsd. € aus einer Entkonsolidierung im Osteuropa-Segment.

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

Die oben beschriebenen Faktoren führten in Summe zu einem Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 113.860 Tsd. €, dies entspricht einer Steigerung von einem Prozent gegenüber der ersten Jahreshälfte 2012. Mit einem EBITDA von 56.589 Tsd. € (2012: 56.560 Tsd. €) hat das Segment Osteuropa mit rund 50% den größten Anteil am Konzern-EBITDA.

### Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis summierte sich zum Stichtag 30.06.2013 auf einen Verlust in Höhe von –13.963 Tsd. € gegenüber einem positiven Wert von 5.395 Tsd. € nach dem ersten Halbjahr im Vorjahr. Regional betrachtet verzeichneten über die ersten sechs Monate alle drei Konzernsegmente objektspezifische Abwertungen, die in Osteuropa mit –7.959 Tsd. €, in Deutschland mit –5.872 Tsd. € sowie in Österreich mit –132 Tsd. € zu Buche stehen. Eine negative Sonderbelastung in Höhe von –5.500 Tsd. € steht in Zusammenhang mit dem Erlennatt-Entwicklungsprojekt in Basel.

### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) um 15% auf 97.703 Tsd. € basiert auf dem oben erläuterten negativen Immobilien-Bewertungsergebnis.

### Finanzergebnis

Wie bereits in den ersten drei Monaten kam es auch im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres zu einer deutlichen Verbesserung des Finanzergebnisses, das sich aus Halbjahressicht mit –50.810 Tsd. € (1H 2012:

–71.787 Tsd. €) darstellte. Kreditrückführungen und günstigere Finanzierungskosten für variabel verzinsten Kredite resultierten in einem um 16% verringerten Finanzierungsaufwand (–72.771 Tsd. €), der eine wesentliche Ergebniskomponente darstellt. Die Position "Sonstiges Finanzergebnis" in Höhe von 3.000 Tsd. € verringerte sich deutlich gegenüber dem Vergleichswert von 20.764 Tsd. € in 2012. Ursache dafür war ein Einmaleffekt in Zusammenhang mit der Restrukturierung von zwei Finanzierungen in Osteuropa im ersten Quartal des vergangenen Geschäftsjahrs. Im Unterschied zum Vorjahr (–6.036 Tsd. €) leistete die Bewertung von Zinsderivaten einen stark positiven, jedoch nicht zahlungswirksamen Ergebnisbeitrag von 15.451 Tsd. €. Ein Umkehrtrend, der bereits im ersten Quartal 2013 sichtbar wurde.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 3.278 Tsd. € geringer aus als in der Referenzperiode (2012: 4.446 Tsd. €), dem gegenüber steht jedoch ein besseres Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen (primär Wertberichtigungen von Ausleihungen an Joint Venture Gesellschaften) von –2.190 Tsd. € versus –5.735 Tsd. € im Vorjahr. Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 2.026 Tsd. € (2012: 1.652 Tsd. €) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM.

#### Steuern vom Einkommen

Das deutlich verbesserte Finanzergebnis konnte den durch das negative Immobilienbewertungsergebnis bedingten EBIT-Rückgang kompensieren und führte zu einer 8,4% Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) auf 46.893 Tsd. €.

Das Ertragssteuerergebnis belief sich auf –5.667 Tsd. € zum Stichtag und war somit signifikant besser verglichen mit dem Vorjahreswert von –21.296 Tsd. €. Die tatsächlichen Ertragssteuern resultieren vor allem aus dem Deutschland-Segment.

#### Periodenergebnis

Das deutlich verbesserte Finanzergebnis führte in Verbindung mit geringeren Ertragsteuern zu einem starken Anstieg des Periodenergebnisses. Nach Berücksichtigung des Minderheitenanteils von 4.997 Tsd. € (negativ mit –4.394 Tsd. € in 2012) kam es zu einem Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft für das erste Halbjahr 2013 von 36.229 Tsd. € – eine Steigerung von 37,4% im Vergleich zur relevanten Vorjahresperiode.

#### FFO – Funds from Operations

Im ersten Halbjahr 2013 wurden Funds from Operations (FFO) von 43.500 Tsd. € nach tatsächlichen Ertragssteuern und vor anteiligen Minderheiten generiert. Der 21,4% Rückgang im Vergleich zum Wert der Vorjahresperiode (55.300 Tsd. €) relativiert sich insofern, als im ersten Halbjahr 2012 ein Sondereffekt im Finanzergebnis aus einer Finanzierungs-Restrukturierung im Osteuropa-Segment berücksichtigt wurde. Bereinigt um das sonstige Finanzergebnis konnte im Jahresvergleich eine FFO-Steigerung von 17,3% erzielt werden.

#### Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.388.103 Tsd. € auf (91,8% der Bilanzsumme). Mit einem Anstieg um 12,6% auf 818.440 Tsd. € verzeichnete die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ die größte Veränderung. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Periodenende bei 5.318.302 Tsd. €, dies entspricht dem Niveau zum Jahresende (5.261.106 Tsd. €). Der Bestand an liquiden Mittel reduzierte sich zum Bilanzstichtag um 32.375 Tsd. € auf 225.368 Tsd. € gegenüber dem Stand zum 31.12.2012.

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Halbjahr		2. Halbjahr	
	2013	2012	2013	2012
Ergebnis vor Steuern vor Minderheitenbeteiligungen <sup>1)</sup>	46,9	43,3		
Abschreibungen	2,2	3,1		
Neubewertungsergebnisse	14,0	–5,4		
Kursdifferenzen	–0,4	0,4		
Korr. At-Equity-Ergebnis	–2,0	–1,7		
Bewertung Finanzinstrumente	–13,3	11,8		
<b>Funds from Operations vor Steuern</b>	<b>47,4</b>	<b>52,3</b>		
Tatsächliche Ertragsteuer	–3,9	3,8		
<b>Funds from Operations</b>	<b>43,5</b>	<b>55,3</b>		

#### Bilanz – Passivseite

##### Eigenkapital

Das Eigenkapital (inklusive der nicht beherrschenden Anteile) erhöhte sich in den ersten sechs Monaten um 1,9% von 1.815.742 Tsd. € auf 1.850.798 Tsd. €. Neben dem oben beschriebenen Periodenergebnis trug zu dieser Entwicklung auch ein positiver Effekt aus der Bewertung der als Cash-Flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen bei. Zum 30.6.2013 war das im Eigenkapital abgebil-

dete Bewertungsergebnis der Cash-Flow Hedges mit – 84.043 Tsd. € negativ, was aber einer Verbesserung um 23.538 Tsd. € gegenüber dem Stand zum 31.12.2012 entspricht. Die Eigenkapitalquote belief sich zum Halbjahr auf 31,5%.

#### Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten blieben mit 3.376.508 Tsd. € konstant zum Stichtag 31.12.2012. Die Nettoverschuldung erhöhte sich seit Jahresbeginn von 3.067.180 Tsd. € minimal auf 3.095.863 Tsd. €. Das Loan-to-Value Verhältnis beträgt zum 30. Juni 2013 58,2% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns).

#### Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 30.6.2013 bei 1.718,7 Mio. €

(19,56 € je Aktie), was einer Steigerung gegenüber dem Wert zum Beginn des Jahres um 1,5% entspricht. Diese Veränderung reflektiert neben dem Periodenergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt.

Da der Kurs der CA Immo-Aktie zum Bilanzstichtag 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 30.6.2013 bei 20,24 € je Aktie und damit um 1,8% über dem Wert zum Ende des Vorjahrs. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich unverändert auf 87.856.060 Stück.

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

Mio. €	30.06.2013 unverwässert	31.12.2012 unverwässert
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>1.718,7</b>	<b>1.692,9</b>
NAV/Aktie in €	19,6	19,3
<b>Überleitung zu NNNAV</b>		
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>1.718,7</b>	<b>1.692,9</b>
Wertanpassung für		
- Selbstgenutzte Immobilien	5,9	3,7
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	8,7	7,4
- Finanzinstrumente	84,0	107,6
Latente Steuern	176,3	168,9
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>1.993,7</b>	<b>1.980,4</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-84,0	-107,6
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-15,5	-15,6
Latente Steuern	-115,9	-110,8
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1.778,2</b>	<b>1.746,4</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>20,2</b>	<b>19,9</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	1,8%	0,2%
Kurs (30.06.)/NNNAV per Aktie –1 in €	-56,2	-47,3
Anzahl der Aktien	87.856.060	87.856.060

# RISIKOMANAGEMENTBERICHT

## GESAMTEINSCHÄTZUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

Die Risiken für CA Immo bzw. ihre Geschäftstätigkeit resultieren überwiegend aus dem anhaltend schwierigen Wirtschaftsklima. Wesentliche Risiken der Gruppe bestehen unverändert in der marktbedingten Gefahr steigender Leerstandsraten, in Mieterinsolvenzen, einem schwierigeren Umfeld für Immobilientransaktionen – und damit einhergehend – kurzfristigen Liquiditätsengpässen und steigenden Renditen bzw. einer Verringerung der Immobilienwerte. Im Vergleich zu den Vorjahren sind die hier zusammenfassend dargestellten wesentlichen Risiken der Gruppe weitgehend ident geblieben. Die im Geschäftsbericht 2012 im „Risikomanagementbericht“ getroffenen Aussagen gelten unverändert.

## STRATEGISCHE UND ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

### 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 dieses Risikos 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. €; ein (Teil-)Exit ist für 2013 vorgesehen, Exklusivverhandlungen wurden im zweiten Quartal gestartet. 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 oder im Paket 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 Tower 185 und dem Hessen-Portfolio gibt es im Bestand weitere vier Einzelimmobilien mit einem IFRS-Bilanzwert von mehr als 100 Mio. €. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekte besteht generell ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung.

### Rechtliche Risiken

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter und Auftragnehmer von Bauleistungen, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern oder Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Veräußerungen von Immobilien. Dazu kommen potenziell

le Streitigkeiten aus Anfechtungsklagen seitens der Aktionäre gegen Beschlüsse der Hauptversammlung bzw. auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses in Bezug auf die in 2010 erfolgte Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immo. Die derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallkonstellationen aus dem operativen Geschäft. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existentielle Risiken bergen.

Auch die Veränderung von Rechtsnormen, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Aktuell betrifft dies u.a. das In-Kraft-Treten des auf Grundlage der AIFM (Alternative Investment Fund Managers) Richtlinie erlassenen AIFMG (Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz). Denn derzeit ist noch unklar, ob auch börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften unter die Definition „AIF“ und somit in den Anwendungsbereich der Richtlinie bzw. des nationalen Gesetzes fallen. Gegebenenfalls wäre dies mit noch umfangreicheren Informationspflichten gegenüber den Anlegern und Aufsichtsbehörden verbunden. Weitreichendere Dokumentationspflichten, die Pflicht zur Einführung von Verwahrstellen etc. würden höhere Kosten zulasten der Gesellschaft und ihrer Anleger verursachen. Die bevorstehenden Herausforderungen sind also umfassend und für die Branche zurzeit noch unkalkulierbar.

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes

Obwohl das Investmentvolumen in Osteuropa im ersten Halbjahr 2013 deutlich zunahm, entwickelt sich die Transaktionsgeschwindigkeit weiterhin rückläufig. Einzelne Transaktionsmärkte scheinen sogar gänzlich zum Erliegen gekommen, wodurch die vorgesehene Portfolio-optimierung in Osteuropa vereinzelt mangels Wirtschaftlichkeit nicht umsetzbar werden könnte. Die Nachfrage beschränkt sich weiterhin fast ausschließlich auf Core-Immobilien; andere Asset-Klassen sind also nur beschränkt handelbar. Hinzu kommen Länder- und Transferrisiken aufgrund der deutlich angespannten wirtschaftlichen und / oder politischen Lage (z. B. Ungarn, Tschechien). Deutschland gilt weiterhin als der Stabilisator der Eurozone. Dies zeigt sich in stabilen Investmentumsätzen und einer ungebrochen hohen Nachfrage. Österreich

verfügt über eine gesunde wirtschaftliche Basis; dennoch liegt das Investment- und Büromarktgeschehen hinter den Werten des Vorjahres.

Die ökonomischen Rahmenbedingungen bedingen zudem deutliche Schwankungen der Immobilienpreise. Aufgrund der gedämpften Mietwachstumsaussichten und der Tatsache, dass sich der (Re-) Finanzierungsmarkt in Osteuropa nur langsam erholt, besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Wertänderungen werden also auch bis zum Jahresende 2013 ein wesentliches Risiko darstellen, da sich ein Anstieg der Renditen nachhaltig in den **Bewertungsgutachten** niederschlägt und über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen das Konzernergebnis beeinflusst und das Eigenkapital reduziert.

Auf der **Vermietungsseite** zeigen sich die Kernmärkte der CA Immo relativ stabil. Dennoch verbleibt die Leerstandsquote vor allem in Osteuropa mit knapp 15% auf hohem Niveau. Der Leerstand ist überwiegend auf die Assetklasse Logistik zurückzuführen. Trotz geringer Neubautätigkeit am Markt und regen Vermietungsaktivitäten durch CA Immo ist eine signifikante Reduktion der Leerstandsquoten in Osteuropa bis zum Jahresende nicht zu erwarten. Der österreichische Büromarkt verzeichnete bisher eine rückläufige Vermietungsleistung. Die Leerstandsrate liegt derzeit bei 7%. In 2013 ist mit einem erhöhten Flächenangebot aufgrund zahlreicher Projekt fertigstellungen kombiniert mit einer weiterhin rückläufigen Nachfrage zu rechnen, was bis zum Jahresende zu einem weiteren Rückgang der Vermietungsleistung führen könnte. Die Leerstandsquoten in unserem deutschen Bestandsportfolio haben sich im Vorjahresvergleich aufgrund erfolgreicher Erstvermietungen in Objekten, die sich in Stabilisierungsphase befinden (Tower 185, Ambigon), verringert. Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina ist davon auszugehen, dass der Leerstand (per 30.6.2013 rd. 8%) in diesem Segment bis zum Jahresende weiter sinken wird.

Marktbedingt besteht überdies die Gefahr, dass bestehende Mieter ihren Mietverbindlichkeiten nicht mehr nachkommen können (**Mietausfallsrisiko**). Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen wurden bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Auch bei Mietvertragsverlän-

gerungen ist teilweise mit einer Ertragsminderung durch notwendige Mietreduktionen bzw. höhere Incentivierungen zu rechnen.

### Kisiken aus der Projektentwicklung

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

## FINANZRISIKEN

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

### Liquiditäts-/ Refinanzierungs-/ Kapitalmarktrisiko

Im Allgemeinen hat sich die (Re-) Finanzierungssituation im Vergleich zum Vorjahr weitgehend entspannt. Alle Anzeichen deuten auf eine steigende Tendenz hin. Generell ist jedoch bei Neuabschlüssen von Krediten bzw. bei Kreditverlängerungen eine deutliche Anhebung der Kreditmargen spürbar. Die bisher weitgehend stabilen Märkte Österreich und Deutschland verfügen nach wie vor über ausreichende Liquidität. Auch die Situation in Osteuropa hat sich etwas erholt, was die Kapitalbeschaffung wieder erleichtern sollte. Dennoch erweisen sich Refinanzierungen in einzelnen osteuropäischen Regionen nach wie vor als schwierig (z. B. Ungarn) und könnten unter Umständen einen erhöhten Eigenmittelbedarf auf Einzelobjektebene mit sich bringen. Obwohl die CA Immo Gruppe aus heutiger Sicht über ausreichend hohe Liquidität verfügt, sind auch Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen. Dies vor allem aufgrund der Tatsache, dass die vorhandene Liquidität nicht direkt in der Muttergesellschaft sondern auf unterschiedlichen Unternehmensebenen zur Verfügung steht, der Zugriff auf

liquide Mittel aufgrund von Obligierungen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten derzeit nicht oder nur verzögert oder etwa unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Nachdem die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen darstellt, begegnet sie einem allfälligen Risiko mit einem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert, die z.B. die vorzeitige Tilgung von Krediten mit sehr hohen Margen vorsehen. Kredite werden grundsätzlich – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mietelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern (Partnerrisiken) nicht auszuschließen. Zudem weist die CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus, insbesondere beim Projekt Tower 185. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten. 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.

#### **Zinsänderungsrisiko**

Nachdem die Europäische Zentralbank im Juli 2013 den Hauptrefinanzierungssatz, zu dem sich die Geschäftsbanken

bei der Notenbank refinanzieren können, unverändert bei 0,50% beließ, ist davon auszugehen, dass die Leitzinsen noch für längere Zeit auf aktuellen oder niedrigeren Niveaus verharren. Auch bei den Swap-Sätzen ist nicht mit einer wesentlichen Aufwärtsbewegung zu rechnen. Diese marktbedingten Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungsaufwands als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte der CA Immo aus, was wiederum Einfluss auf das Ergebnis und das Eigenkapital der Gesellschaft hat. Denn in Abhängigkeit von der Investmentstrategie setzt die CA Immo Gruppe auf einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden zu mehr als 50% durch den Abschluss derivater Finanzinstrumente – überwiegend in Form von Zinscaps oder Zinsswaps – abgesichert, die marktbedingt auch negative Barwerte ausweisen können. Insgesamt sind damit weniger als 40% der verzinslichen Verbindlichkeiten nicht abgesichert variabel verzinslich. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist somit unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

#### **Währungsrisiken**

Aufgrund ihrer Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen ist CA Immo unterschiedlichen Währungsrisiken aus dem Zufluss von Mieterlösen und Mietforderungen in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD ausgesetzt. Diese Fremdwährungszuflüsse sichert CA Immo durch die Bindung der Mieten an eine Hartwährung (EUR oder USD) ab, sodass derzeit insgesamt kein wesentliches Risiko besteht. 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. Zur Absicherung des Währungsrisikos auf der Passivseite (Finanzierungen in CZK und USD) stehen diesen Krediten Mieterlöse in gleicher Währung gegenüber. Generell werden Kredite in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Währungsrisiken aus Bauprojekten bestehen nach weitgehender Fertigstellung der Projekte in Osteuropa nicht.



Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland in Berlin: Im Juli 2013 fertig gestellt und an den Mieter übergeben

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012
Mieterlöse	137.678	140.737	68.644	68.320
Weiterverrechnete Betriebskosten	34.786	34.683	16.314	16.279
Betriebskostenaufwand	– 39.784	– 40.269	– 19.217	– 19.191
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen				
direkt zurechenbare Aufwendungen	– 10.469	– 13.452	– 5.287	– 6.832
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>122.211</b>	<b>121.699</b>	<b>60.454</b>	<b>58.576</b>
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	3.494	0	2.042	0
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	– 2.805	0	– 1.595	0
<b>Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung</b>	<b>689</b>	<b>0</b>	<b>447</b>	<b>0</b>
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	6.637	5.868	2.722	1.136
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 5.744	– 2.405	– 1.798	– 927
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>893</b>	<b>3.463</b>	<b>924</b>	<b>209</b>
Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen	2.476	1.759	1.401	890
Aufwendungen aus Development-Dienstleistungen	– 1.649	– 1.191	– 1.091	– 676
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>827</b>	<b>568</b>	<b>310</b>	<b>214</b>
Sonstige den Projektentwicklungen				
direkt zurechenbare Aufwendungen	– 1.719	– 2.020	– 1.042	– 867
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>122.901</b>	<b>123.710</b>	<b>61.093</b>	<b>58.132</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.327	3.437	998	1.523
Indirekte Aufwendungen	– 18.514	– 19.472	– 9.220	– 10.238
Sonstige betriebliche Erträge	6.146	5.050	3.950	2.971
<b>EBITDA</b>	<b>113.860</b>	<b>112.725</b>	<b>56.821</b>	<b>52.388</b>
Abschreibungen langfristiges Vermögen	– 1.946	– 3.046	– 1.000	– 2.291
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	– 248	– 13	– 139	47
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>– 2.194</b>	<b>– 3.059</b>	<b>– 1.139</b>	<b>– 2.244</b>
Neubewertungsgewinn	12.072	37.588	5.991	27.380
Neubewertungsverlust	– 26.035	– 32.193	– 15.571	– 2.364
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>– 13.963</b>	<b>5.395</b>	<b>– 9.580</b>	<b>25.016</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>97.703</b>	<b>115.061</b>	<b>46.102</b>	<b>75.160</b>
Finanzierungsaufwand	– 72.771	– 86.496	– 36.579	– 42.061
Sonstiges Finanzergebnis	3.000	20.764	0	– 218
Kursdifferenzen	396	– 382	– 26	– 2.205
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15.451	– 6.036	9.611	– 4.455
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	3.278	4.446	2.133	1.943
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	– 2.190	– 5.735	– 2.104	– 3.173
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.026	1.652	0	– 18
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 50.810</b>	<b>– 71.787</b>	<b>– 26.965</b>	<b>– 50.187</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>46.893</b>	<b>43.274</b>	<b>19.137</b>	<b>24.973</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	– 3.917	3.816	– 1.898	12.619
Latente Steuern	– 1.750	– 25.112	1.328	– 29.315
<b>Ertragsteuern</b>	<b>– 5.667</b>	<b>– 21.296</b>	<b>– 570</b>	<b>– 16.696</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>41.226</b>	<b>21.978</b>	<b>18.567</b>	<b>8.277</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	4.997	– 4.394	2.601	– 787
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>36.229</b>	<b>26.372</b>	<b>15.966</b>	<b>9.064</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>€ 0,41</b>	<b>€ 0,30</b>		

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012	2. Quartal 2013	2. Quartal 2012
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>41.226</b>	<b>21.978</b>	<b>18.567</b>	<b>8.277</b>
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>				
Bewertung Cash-flow Hedges	28.762	– 13.997	– 17.397	– 8.096
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	7	– 154	0
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	– 42	– 313	0	0
Währungsdifferenzen	– 634	– 405	– 113	– 820
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	– 5.006	2.678	31.264	1.560
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>23.080</b>	<b>– 12.030</b>	<b>13.600</b>	<b>– 7.356</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	– 12	– 18	– 12	– 18
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	4	6	4	6
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>– 8</b>	<b>– 12</b>	<b>– 8</b>	<b>– 12</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>23.072</b>	<b>– 12.042</b>	<b>13.592</b>	<b>– 7.368</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>64.298</b>	<b>9.936</b>	<b>32.159</b>	<b>909</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	5.034	– 4.669	2.702	– 1.143
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>59.264</b>	<b>14.605</b>	<b>29.457</b>	<b>2.052</b>

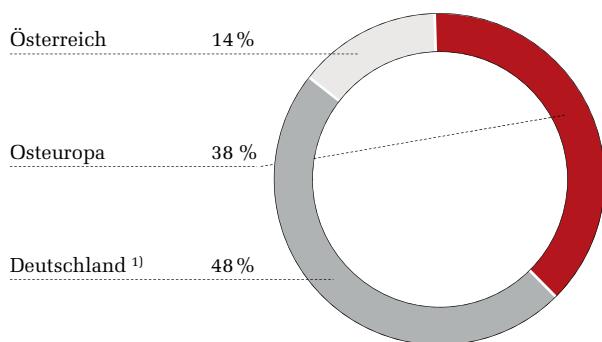
## KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2013	31.12.2012	1.1.2012
<b>VERMÖGEN</b>			
Bestandsimmobilien	4.385.226	4.391.378	4.183.202
Immobilienvermögen in Entwicklung	818.440	726.988	934.482
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	35.512	36.253	12.760
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.686	9.972	10.470
Immaterielle Vermögenswerte	36.474	37.122	39.103
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0	0	2.217
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	37.386	36.233	34.719
Finanzielle Vermögenswerte	58.964	93.587	74.308
Aktive latente Steuern	6.415	9.812	11.739
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.388.103</b>	<b>5.341.345</b>	<b>5.303.000</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	91,8%	90,7%	89,6%
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	27.507	53.794	57.835
Zum Handel bestimmte Immobilien	51.617	52.693	33.904
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	176.225	182.866	168.059
Liquide Mittel	225.368	257.744	353.778
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>480.717</b>	<b>547.097</b>	<b>613.576</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>5.868.820</b>	<b>5.888.442</b>	<b>5.916.576</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
Grundkapital	638.714	638.714	638.714
Kapitalrücklagen	997.025	1.030.410	1.062.184
Sonstige Rücklagen	– 86.794	– 109.829	– 94.030
Einbehaltene Ergebnisse	169.792	133.563	77.696
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>1.718.737</b>	<b>1.692.858</b>	<b>1.684.564</b>
Nicht beherrschende Anteile	132.061	122.884	124.891
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.850.798</b>	<b>1.815.742</b>	<b>1.809.455</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	31,5%	30,8%	30,6%
Rückstellungen	3.994	4.163	9.182
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.419.344	2.454.856	2.622.925
Sonstige Verbindlichkeiten	224.502	271.435	237.489
Passive latente Steuern	219.208	215.863	191.813
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>2.867.048</b>	<b>2.946.317</b>	<b>3.061.409</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.557	15.448	36.839
Rückstellungen	73.299	78.931	79.292
Verzinsliche Verbindlichkeiten	957.164	924.676	777.973
Sonstige Verbindlichkeiten	106.954	107.328	151.608
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>1.150.974</b>	<b>1.126.383</b>	<b>1.045.712</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>5.868.820</b>	<b>5.888.442</b>	<b>5.916.576</b>

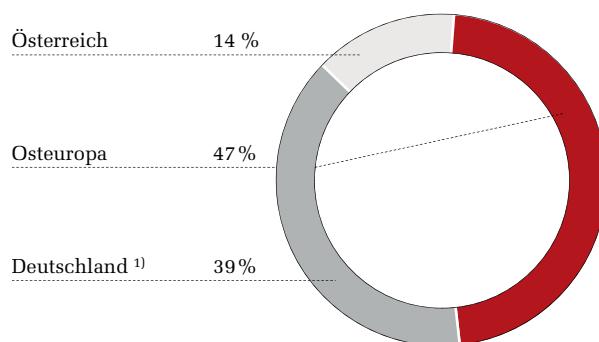
## VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Cash-flow aus dem Ergebnis	97.563	106.129
Cash-flow aus Nettoumlauvermögen	– 3.940	– 7.426
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>93.623</b>	<b>98.703</b>
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	– 60.963	– 92.877
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	– 62.567	– 98.728
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>– 29.907</b>	<b>– 92.902</b>
Liquide Mittel 1.1.	257.744	353.778
Währungsdifferenzen	– 2.469	1.309
Nettoveränderung der liquiden Mittel	– 29.907	– 92.902
<b>Liquide Mittel 30.6.</b>	<b>225.368</b>	<b>262.185</b>

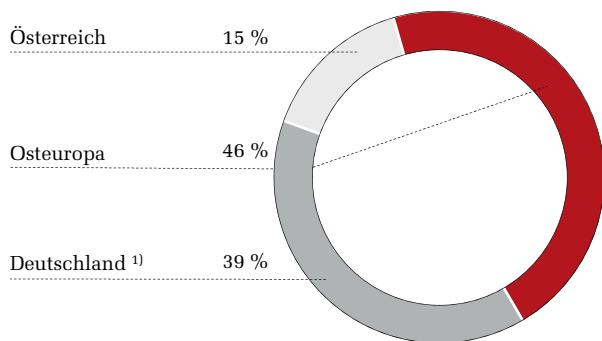
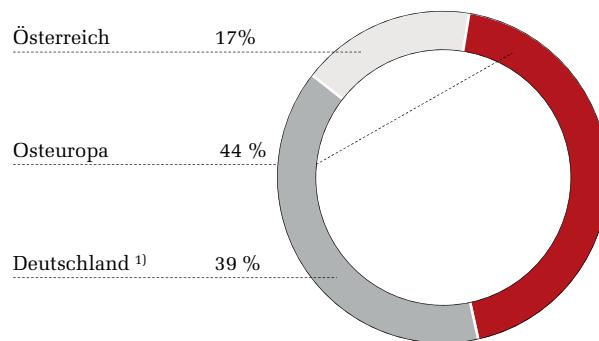
## IMMOBILIENVERMÖGEN



## 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. €	Grund- kapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
<b>Stand am 1.1.2012</b>	<b>638.714</b>	<b>1.062.184</b>	<b>77.696</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
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	26.372
<b>Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.372</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>104.068</b>
<b>Stand am 1.1.2013</b>	<b>638.714</b>	<b>1.030.410</b>	<b>133.563</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
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	36.229
<b>Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.229</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 33.385	0
Ausschüttung von Tochtergesellschaften an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
<b>Stand am 30.6.2013</b>	<b>638.714</b>	<b>997.025</b>	<b>169.792</b>

Bewertungs-ergebnis (Hedging)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>– 93.022</b>	<b>– 1.009</b>	<b>1.684.563</b>	<b>124.892</b>	<b>1.809.455</b>
– 11.225	0	– 11.225	– 145	– 11.370
0	– 255	– 255	0	– 255
0	– 275	– 275	– 130	– 405
0	– 12	– 12	0	– 12
0	0	26.372	– 4.394	21.978
<b>– 11.225</b>	<b>– 542</b>	<b>14.605</b>	<b>– 4.669</b>	<b>9.936</b>
0	0	– 33.385	0	– 33.385
0	0	0	– 238	– 238
0	0	0	1.715	1.715
0	0	131	40	171
<b>– 104.247</b>	<b>– 1.551</b>	<b>1.665.914</b>	<b>121.740</b>	<b>1.787.654</b>
 <b>– 107.581</b>	 <b>– 2.248</b>	 <b>1.692.858</b>	 <b>122.884</b>	 <b>1.815.742</b>
23.538	0	23.538	225	23.763
0	– 49	– 49	0	– 49
0	– 446	– 446	– 188	– 634
0	– 8	– 8	0	– 8
0	0	36.229	4.997	41.226
<b>23.538</b>	<b>– 503</b>	<b>59.264</b>	<b>5.034</b>	<b>64.298</b>
0	0	– 33.385	0	– 33.385
0	0	0	– 324	– 324
0	0	0	4.467	4.467
<b>– 84.043</b>	<b>– 2.751</b>	<b>1.718.737</b>	<b>132.061</b>	<b>1.850.798</b>

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €		Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand
<b>1. Halbjahr 2013</b>					
Mieterlöse	19.721		91	19.812	38.122
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	257		0	257	159
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.814		28	4.842	4.241
Betriebskostenaufwand	– 5.271		– 25	– 5.296	– 4.976
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 1.198		– 7	– 1.205	– 2.191
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>18.323</b>		<b>87</b>	<b>18.410</b>	<b>35.355</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0		0	0	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0		0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0		0	0	0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0		– 197	– 197	0
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>18.323</b>		<b>– 110</b>	<b>18.213</b>	<b>35.355</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	44		0	44	443
Indirekte Aufwendungen	– 573		– 105	– 678	– 2.397
Sonstige betriebliche Erträge	7		10	17	697
<b>EBITDA</b>	<b>17.801</b>		<b>– 205</b>	<b>17.596</b>	<b>34.098</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	– 480		0	– 480	– 78
Ergebnis aus Neubewertung	– 117		– 15	– 132	– 1.407
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>17.204</b>		<b>– 220</b>	<b>16.984</b>	<b>32.613</b>

30.6.2013

Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	662.074	65.720	727.794	1.325.134
Sonstiges Vermögen	42.941	315	43.256	77.330
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.905
<b>Segmentvermögen</b>	<b>705.015</b>	<b>66.035</b>	<b>771.050</b>	<b>1.404.369</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	324.818	20.471	345.289	833.735
Sonstige Verbindlichkeiten	36.399	2.159	38.558	122.198
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	54.957	462	55.419	41.152
<b>Schulden</b>	<b>416.174</b>	<b>23.092</b>	<b>439.266</b>	<b>997.085</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>288.841</b>	<b>42.943</b>	<b>331.784</b>	<b>407.284</b>
Investitionen <sup>3)</sup>	1.314	5.575	6.889	3.290

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz<sup>2)</sup> Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, Hotel- und sonstige 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 4.239 Tsd. € (31.12.2012: 5.118 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

	Deutschland <sup>1)</sup>			Osteuropa	Summe Segmente	Holding	Konsolidierung	Summe
Development <sup>1)</sup>	Summe	Bestand	Development	Summe	Summe Segmente			
15.253	53.375	63.822	669	64.491	137.678	0	0	137.678
0	159	0	0	0	416	0	-416	0
2.771	7.012	22.767	165	22.932	34.786	0	0	34.786
-3.537	-8.513	-25.728	-247	-25.975	-39.784	0	0	-39.784
-1.702	-3.893	-5.152	-219	-5.371	-10.469	0	0	-10.469
12.785	48.140	55.709	368	56.077	122.627	0	-416	122.211
0	0	689	0	689	689	0	0	689
893	893	0	0	0	893	0	0	893
827	827	0	0	0	827	0	0	827
-1.345	-1.345	0	-177	-177	-1.719	0	0	-1.719
13.160	48.515	56.398	191	56.589	123.317	0	-416	122.901
2.840	3.283	0	0	0	3.327	0	0	3.327
-5.903	-8.300	-6.864	-1.214	-8.078	-17.056	-4.498	3.040	-18.514
1.104	1.801	2.429	2.495	4.924	6.742	2.028	-2.624	6.146
11.201	45.299	51.963	1.472	53.435	116.330	-2.470	0	113.860
-655	-733	-817	0	-817	-2.030	-164	0	-2.194
-4.465	-5.872	-7.109	-850	-7.959	-13.963	0	0	-13.963
6.081	38.694	44.037	622	44.659	100.337	-2.634	0	97.703

1.254.802	2.579.936	1.902.021	108.551	2.010.572	5.318.302	0	0	5.318.302
264.487	341.817	151.291	87.877	239.168	624.241	311.379	-391.517	544.103
3.747	5.652	763	0	763	6.415	43.782	-43.782	6.415
1.523.036	2.927.405	2.054.075	196.428	2.250.503	5.948.958	355.161	-435.299	5.868.820
557.571	1.391.306	1.431.743	120.193	1.551.936	3.288.531	478.142	-390.165	3.376.508
151.773	273.971	48.583	1.407	49.990	362.519	47.582	-1.352	408.749
62.729	103.881	114.253	2.946	117.199	276.499	48	-43.782	232.765
772.073	1.769.158	1.594.579	124.546	1.719.125	3.927.549	525.772	-435.299	4.018.022
750.963	1.158.247	459.496	71.882	531.378	2.021.409	-170.611	0	1.850.798
97.320	100.610	6.132	1.282	7.414	114.913	226	0	115.139

Tsd. €	Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand
<b>1. Halbjahr 2012</b>				
Mieterlöse	19.870	18	19.888	33.560
Mieterlöse 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 Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige den Projektentwicklungen 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	– 3.246
Sonstige betriebliche Erträge	240	5	245	766
<b>EBITDA</b>	<b>18.216</b>	<b>– 353</b>	<b>17.863</b>	<b>29.078</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>28.688</b>

31.12.2012

Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	679.778	60.200	739.978	1.132.081
Sonstiges Vermögen	56.649	1.036	57.685	121.469
Aktive latente Steuern	0	0	0	974
<b>Segmentvermögen</b>	<b>736.427</b>	<b>61.236</b>	<b>797.663</b>	<b>1.254.524</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	343.719	20.845	364.564	699.938
Sonstige Verbindlichkeiten	44.242	1.091	45.333	125.735
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	54.609	271	54.880	6.405
<b>Schulden</b>	<b>442.570</b>	<b>22.207</b>	<b>464.777</b>	<b>832.078</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>293.857</b>	<b>39.029</b>	<b>332.886</b>	<b>422.446</b>
Investitionen <sup>3)</sup>	5.005	24.532	29.537	360

Development <sup>1)</sup>	Deutschland <sup>1)</sup>		Osteuropa		Summe Segmente	Holding	Konsolidierung	Summe
	Summe	Bestand	Development	Summe				
15.468	49.028	71.430	391	71.821	<b>140.737</b>	0	0	140.737
0	142	0	0	0	<b>507</b>	0	-507	0
3.038	7.318	22.347	259	22.606	<b>34.683</b>	0	0	34.683
- 4.001	- 8.657	- 25.236	- 1.029	- 26.265	<b>- 40.269</b>	0	0	- 40.269
- 3.201	- 4.966	- 6.344	- 96	- 6.440	<b>- 13.452</b>	0	0	- 13.452
<b>11.304</b>	<b>42.865</b>	<b>62.197</b>	<b>- 475</b>	<b>61.722</b>	<b>122.206</b>	<b>0</b>	<b>- 507</b>	<b>121.699</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.463	3.463	0	0	0	<b>3.463</b>	0	0	3.463
568	568	0	0	0	<b>568</b>	0	0	568
- 1.447	- 1.447	0	- 302	- 302	<b>- 2.020</b>	0	0	- 2.020
<b>13.888</b>	<b>45.449</b>	<b>62.197</b>	<b>- 777</b>	<b>61.420</b>	<b>124.217</b>	<b>0</b>	<b>- 507</b>	<b>123.710</b>
2.430	2.427	215	0	215	<b>3.437</b>	0	0	3.437
- 3.452	- 6.698	- 7.053	- 1.548	- 8.601	<b>- 15.824</b>	- 6.740	3.092	- 19.472
937	1.703	3.273	253	3.526	<b>5.474</b>	2.161	- 2.585	5.050
<b>13.803</b>	<b>42.881</b>	<b>58.632</b>	<b>- 2.072</b>	<b>56.560</b>	<b>117.304</b>	<b>- 4.579</b>	<b>0</b>	<b>112.725</b>
- 1.053	- 1.333	- 827	- 144	- 971	<b>- 2.927</b>	- 132	0	- 3.059
28.686	28.576	- 13.891	- 8.952	- 22.843	<b>5.395</b>	0	0	5.395
<b>41.436</b>	<b>70.124</b>	<b>43.914</b>	<b>- 11.168</b>	<b>32.746</b>	<b>119.772</b>	<b>- 4.711</b>	<b>0</b>	<b>115.061</b>

1.369.555	2.501.636	1.872.552	146.940	2.019.492	<b>5.261.106</b>	0	0	5.261.106
235.586	357.055	178.512	89.890	268.402	<b>683.142</b>	344.246	- 409.864	617.524
7.107	8.081	1.731	0	1.731	<b>9.812</b>	42.285	- 42.285	9.812
<b>1.612.248</b>	<b>2.866.772</b>	<b>2.052.795</b>	<b>236.830</b>	<b>2.289.625</b>	<b>5.954.060</b>	<b>386.531</b>	<b>- 452.149</b>	<b>5.888.442</b>
578.329	1.278.267	1.471.235	156.093	1.627.328	<b>3.270.159</b>	518.778	- 409.405	3.379.532
176.137	301.872	56.656	1.518	58.174	<b>405.379</b>	56.937	- 459	461.857
99.479	105.884	110.149	2.636	112.785	<b>273.549</b>	47	- 42.285	231.311
<b>853.945</b>	<b>1.686.023</b>	<b>1.638.040</b>	<b>160.247</b>	<b>1.798.287</b>	<b>3.949.087</b>	<b>575.762</b>	<b>- 452.149</b>	<b>4.072.700</b>
<b>758.303</b>	<b>1.180.749</b>	<b>414.755</b>	<b>76.583</b>	<b>491.338</b>	<b>2.004.973</b>	<b>- 189.231</b>	<b>0</b>	<b>1.815.742</b>
165.452	165.812	21.411	24.651	46.062	<b>241.411</b>	727	0	242.138

## ANHANG

---

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.6.2013 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2012 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Be- rechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2013 (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 30.6.2013 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 1.1.2013 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2013 anzuwenden:

- IAS 19 (überarbeitet 2011): Leistungen an Arbeitnehmer
- IFRS 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value Measurement)

#### **Änderung Darstellung aufgrund Änderung IAS 19**

Die Änderung des IAS 19 bewirkt ab 1.1.2013 eine Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste von Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen der CA Immo Gruppe im sonstigen Ergebnis. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das 1. Halbjahr angepasst. Dabei erfolgte eine Umgliederung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Verpflichtung (indirekter Aufwand -13 Tsd. €) sowie des Planvermögens (Ergebnis aus Finanzinvestitionen +31 Tsd. €) inkl. darauf entfallende Ertragsteuern (-6 Tsd. €) zum sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam -12 Tsd. €). Weiters wurden zum jeweiligen 1.1. die einbehaltenen Ergebnissen in der Konzern-Bilanz und in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zu den sonstigen Rücklagen (1.1.2012: 742 Tsd. €, 1.1.2013: 2.170 Tsd. €) umgegliedert.

#### **Zusätzliche Anhangangabe aufgrund IFRS 13**

Die erstmalige Anwendung von IFRS 13 „Bemessung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Measurement)“ führt zu zusätzlichen Anhangsangaben im Zusammenhang mit finanziellen Vermögenswerten und Schulden.

---

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im ersten Halbjahr 2013 hat eine Konzerngesellschaft in Ungarn einen Konkursantrag eingereicht. Aus diesem Grund wurde die Gesellschaft im April 2013 entkonsolidiert, woraus ein Entkonsolidierungsgewinn von 2.064 Tsd. € erzielt wurde, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt wird.

Ansonsten gab es keine wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis der CA Immo Gruppe im ersten Halbjahr 2013.

---

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

Zum 30.6.2013 wurden drei Immobilien in Entwicklung im Segment Deutschland sowie zwei Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Marktwert von insgesamt 27.507 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Zum 30.6.2013 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.6.2013 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 225.368 Tsd. €, die in Höhe von 17.390 Tsd. € (31.12.2012: 19.773 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Darüber hinaus werden unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

Tsd. €	30.6.2013	31.12.2012
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	21.780	25.976
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	33.497	28.632
<b>Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen</b>	<b>55.277</b>	<b>54.608</b>

Die verzinslichen Verbindlichkeiten betreffen zum 30.6.2013 99,7% EUR-Kredite und Anleihen, 0,1% USD-Kredite und 0,2% CZK-Kredite. Davon sind 19,3% fix verzinst, 25,9% über Swaps fix verzinst, 5,3% über Caps abgesichert und 49,5% (mit einem Nominale von 1.666.656 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 395.404 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht. Die verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten nachrangige Verbindlichkeiten, die Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) betreffen.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die CA Immo Gruppe hat in 2013 einen Kredit für eine Objektgesellschaft in Osteuropa von der finanziierenden Bank zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaltendem Kreditbetrag in Höhe von 3.000 Tsd. € wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als eigener Posten dargestellt.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	15.565	– 5.817
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	0	– 7
Ineffektivität von Zinsswaps	– 114	– 212
<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>15.451</b>	<b>– 6.036</b>

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht, bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 5.068	– 7.875
Ertragsteuer (Vorjahre)	1.151	11.691
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>– 3.917</b>	<b>3.816</b>
Steuerquote (tatsächliche Steuer)	8,4%	– 8,8%
Veränderung der latenten Steuern	– 1.746	– 25.106
Steueraufwand im Zusammenhang mit IAS 19 im Eigenkapital	– 4	– 6
<b>Ertragsteuern</b>	<b>– 5.667</b>	<b>– 21.296</b>
Steuerquote (gesamt)	12,1%	49,2%

Die tatsächlichen Ertragsteuern resultieren vor allem aus dem Segment Deutschland. Im ersten Halbjahr 2012 war die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) im Wesentlichen durch geltend gemachte ertragsteuerliche Begünstigungen in Steuererklärungen für Vorjahre verursacht, die im Gegenzug zu einer Erhöhung der latenten Steuern in gleicher Höhe führten. Die Veränderung der Steuergote (gesamt) steht überwiegend im Zusammenhang mit der Veränderung der erwarteten Verwertbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

### 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 2013	1. Halbjahr 2012
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	36.229	26.372
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)</b>	€	<b>0,41</b>	<b>0,30</b>

### DIVIDENDE

Im Jahr 2013 wurde eine Dividende von 0,38 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € (2012: 33.385 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

**FINANZINSTRUMENTE****Finanzielle Vermögenswerte**

Klasse	Buchwert 30.6.2013	Beizulegender Zeitwert 30.6.2013	Buchwert 31.12.2012	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012
Tsd. €				
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	66	66	77	77
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	21.780	21.780	25.976	25.976
Derivative Finanzinstrumente	2.081	2.081	1	1
Originäre Finanzinstrumente	35.037	35.037	67.533	67.533
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>58.964</b>	<b>58.964</b>	<b>93.587</b>	<b>93.587</b>
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	33.497	33.497	28.632	28.632
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	142.728	142.728	154.234	154.234
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>176.225</b>	<b>176.225</b>	<b>182.866</b>	<b>182.866</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>225.368</b>	<b>225.368</b>	<b>257.744</b>	<b>257.744</b>
	<b>460.557</b>	<b>460.557</b>	<b>534.197</b>	<b>534.197</b>

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

**Finanzielle Verbindlichkeiten**

Klasse	Buchwert 30.6.2013	Beizulegender Zeitwert 30.6.2013	Buchwert 31.12.2012	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012
Tsd. €				
Wandelschuldverschreibung	115.172	115.990	115.172	119.721
Übrigen Anleihen	347.288	351.472	337.476	351.022
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.914.048	2.920.260	2.926.884	2.929.280
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>3.376.508</b>	<b>3.387.721</b>	<b>3.379.532</b>	<b>3.400.023</b>
Derivative Finanzinstrumente	171.914	171.914	215.362	215.362
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	159.541	159.541	163.401	163.401
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>331.456</b>	<b>331.456</b>	<b>378.763</b>	<b>378.763</b>
	<b>3.707.964</b>	<b>3.719.177</b>	<b>3.758.295</b>	<b>3.778.786</b>

**Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte**

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2013		Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2012	
			Buchwert				Buchwert	
Zinsswaps	1.394.146	– 171.495	– 171.495		1.415.559	– 214.309	– 214.309	
Swaption	100.000	2.081	2.081		0	0	0	
Zinscaps	197.399	0	0		197.861	1	1	
Zinsfloors	22.519	– 387	– 387		23.063	– 1.036	– 1.036	
Devisentermingeschäfte	588	– 32	– 32		2.088	– 17	– 17	
<b>Summe</b>	<b>1.714.652</b>	<b>– 169.833</b>	<b>– 169.833</b>		<b>1.638.571</b>	<b>– 215.361</b>	<b>– 215.361</b>	
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	998.742	– 100.514	– 100.514		1.011.288	– 138.008	– 138.008	
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	715.910	– 69.319	– 69.319		627.283	– 77.353	– 77.353	

**Zinsswaps**

Zinsswaps wurden zur Absicherung künftiger Zahlungsströme abgeschlossen. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung zwischen dem Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft wird regelmäßig anhand von Effektivitätsmessungen überprüft.

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2013	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2013 in Tsd. €
EUR	464.461	12/2006	01/2017	3,91%	3M-Euribor	– 51.860
EUR (Nominal jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	515.080	03/2006 – 12/2011	11/2013 – 12/2022	1,30% – 4,79%	3M-Euribor	– 55.384
EUR (Nominal jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	395.404	07/2007 – 12/2008	12/2015 – 12/2022	4,01% – 4,82%	3M-Euribor	– 63.202
EUR	19.203	05/2006	12/2014	4,20%	6M-Euribor	– 1.048
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>1.394.147</b>					<b>– 171.495</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2012	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. €
EUR	464.461	12/2006	01/2017	3,91%	3M-Euribor	– 65.325
EUR (Nominal jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	519.918	03/2006 – 12/2011	11/2013 – 12/2022	1,30% – 4,79%	3M-Euribor	– 71.077
EUR (Nominal jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	404.271	07/2007 – 12/2008	12/2015 – 12/2022	4,01% – 4,82%	3M-Euribor	– 76.301
EUR	19.780	05/2006	12/2014	4,20%	6M-Euribor	– 1.459
CZK	7.129	06/2008	06/2013	4,62%	3M-Euribor	– 147
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>1.415.559</b>					<b>– 214.309</b>

**Swaption**

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2013	Referenz- zinssatz	Anschaffungs- kosten in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.6.2013
EUR	100.000	06/2016	06/2021	2,50%	6M-Euribor	1.311	2.081

**Zinscaps/Zinsfloors**

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2013	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2013 in Tsd. €
Caps EUR	197.399	10/2006 – 03/2011	09/2013 – 12/2014	1,22% – 5,80%	3M-Euribor	0
Floor EUR	22.519	06/2008	12/2013	3,85%	3M-Euribor	– 387
<b>Summe</b>	<b>219.918</b>					<b>– 387</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2012	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. €
Caps EUR	197.861	10/2006 – 03/2011	09/2013 – 12/2014	1,22% – 5,80%	3M-Euribor	1
Floor EUR	23.063	06/2008	12/2013	3,85%	3M-Euribor	– 1.036
<b>Summe</b>	<b>220.924</b>					<b>– 1.035</b>

**Devisentermingeschäfte**

Die Devisentermingeschäfte wurden zur Absicherung gegen künftige Kursschwankungen von Baukosten in Polen abgeschlossen:

Währung	Fixierter Wechselkurs per 30.6.2013	Beginn	Ende	Nominale in Tsd. Fremd- währungs- betrag	Nominale in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 30.6.2013 in Tsd. €
PLN	4,0700 – 4,1090	04/2011	01/2013 – 08/2013	4.826	588	– 32

Währung	Fixierter Wechselkurs per 31.12.2012	Beginn	Ende	Nominale in Tsd. Fremd- währungs- betrag	Nominale in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. €
PLN	4,0700 – 4,1090	04/2011	01/2013 – 08/2013	8.537	2.088	– 17

**Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste**

Tsd. €	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
<b>Stand 1.1.</b>	<b>– 108.548</b>	<b>– 93.882</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	28.648	– 14.209
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	114	212
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	7
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	– 5.001	2.592
<b>Stand 30.6.</b>	<b>– 84.787</b>	<b>– 105.280</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 84.043	– 104.247
davon nicht beherrschende Anteile	– 744	– 1.033

**Hierarchie der beizulegende Zeitwerte**

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

**Kapitalstruktur**

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	30.6.2013	31.12.2012
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.419.344	2.454.856
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	957.164	924.676
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	– 225.368	– 257.744
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	– 55.277	– 54.608
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>3.095.863</b>	<b>3.067.180</b>
Eigenkapital	1.850.798	1.815.742
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>167,3%</b>	<b>168,9%</b>

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

## GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

**Gemeinschaftsunternehmen**

	30.6.2013	31.12.2012
Tsd. €		
Ausleihungen	11.729	11.266
Forderungen	26.257	25.777
Verbindlichkeiten	1.952	31.223

	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Sonstige Erlöse	266	710
Sonstige Aufwendungen	– 286	– 304
Zinserträge	363	311
Zinsaufwendungen	– 385	– 24

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

**Assoziierte Unternehmen**

	30.6.2013	31.12.2012
Tsd. €		
Ausleihungen	19.993	19.070
	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Erträge aus assoziierten Unternehmen	2.026	1.652
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>2.026</b>	<b>1.652</b>
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	923	1.361
Wertminderung Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0	– 6.068

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

**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: 30.6.2013) 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. €	30.6.2013	31.12.2012
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten		18,2%	18,9%
Offene Forderungen		123.588	159.725
Offene Verbindlichkeiten		– 613.016	– 634.267
Marktwert der Zinsswapgeschäfte		– 122.142	– 152.683
Marktwert der Swaptiongeschäfte		991	0

– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

	Tsd. €	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Finanzierungsaufwand		– 27.128	– 26.053
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften		5.947	– 1.980
Ergebnis aus Finanzinvestitionen		197	460
Spesen des Geldverkehrs		– 332	– 179

– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

	Tsd. €	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Bewertungsergebnis der Periode (Hedging)		21.273	– 11.634

– Konzern-Geldflussrechnung:

	Tsd. €	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Neuaufnahmen von Bankkrediten		2.287	31.151
Tilgungen von Bankkrediten		– 22.486	– 25.737
Gezahlte Zinsen		– 26.597	– 24.665
Erhaltene Zinsen		195	447

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 30.6.2013 Haftungsverhältnisse in Höhe von 65 Tsd. € (31.12.2012: 65 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.159 Tsd. € (31.12.2012: 1.159 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für vier quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 104.726 Tsd. € (31.12.2012: 98.651 Tsd. € für drei quotenkonsolidierte Unternehmen).

Weiters besteht eine Garantie der CA Immo Gruppe zur Übernahme von Verbindlichkeiten der „Airport City Petersburg“ in Höhe von 4.200 Tsd. € (31.12.2012: 4.200 Tsd. €).

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage eingereicht, die in 2012 auf rd. 110 Mio. € zusätzlich Zinsen erhöht wurde. 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 961 Tsd. € (31.12.2012: 4.834 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 75.278 Tsd. € (31.12.2012: 91.747 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 216 Tsd. € (31.12.2012: 476 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2013 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 46.937 Tsd. € (31.12.2012: 47.807 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 30.6.2013 179 Tsd. € (31.12.2012: 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.

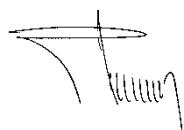
Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2013 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 30.6.2013 betraf dies fünf Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 136.785 Tsd. € (31.12.2012: sechs Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 140.664 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

Nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode gab es keine wesentlichen zu berichtenden Ereignisse.

Wien, 27.8.2013

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Florian Nowotny



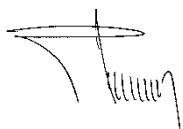
Bernhard H. Hansen

**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, 27.8.2013

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Florian Nowotny



Bernhard H. Hansen

# BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT DES VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

## Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2013 bis 30. Juni 2013 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2013 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2013 bis 30. Juni 2013 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 Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

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

## Umfang der prüferischen Durchsicht

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

## Zusammenfassende Beurteilung

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

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

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

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

Wien, am 27. August 2013

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](mailto:office@caimmo.com)  
[www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)

**Investor Relations**

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

**Unternehmenskommunikation**

Susanne Steinböck  
 Silke Gregoritsch  
 Tel. +43 1 532 59 07-0  
 Fax +43 1 532 59 07-595  
[presse@caimmo.com](mailto: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, Christoph Thurnberger, Claudia Hainz  
 Gestaltung: Silke Gregoritsch, WIEN NORD Werbeagentur, Fotos: CA Immo, Produktion: 08/16, Inhouse produziert mit FIRE.sys

