



---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2011

# UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

## ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.06.2011	1.1.-30.06.2010
Mieterlöse	Mio. €	127,5	82,7
EBITDA	Mio. €	88,5	69,7
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	112,4	73,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	37,5	9,9
Konzernergebnis	Mio. €	21,1	5,0
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	14,4	4,2
Operativer Cash-flow	Mio. €	83,3	52,5
Investitionen	Mio. €	1.634,7	151,9

## BILANZKENNZAHLEN

		1.1.-30.06.2011	31.12.2010
Gesamtvermögen	Mio. €	5.941,1	4.379,5
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.839,1	1.659,9
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	3.244,9	2.125,2
Nettoverschuldung	Mio. €	2.803,8	1.723,0
Gearing	%	152	96
Eigenkapitalquote	%	31	38
Anlagendeckung	%	36	44
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.677,6	1.641,8
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.742,6	1.664,9

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.06.2011	31.12.2010
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m <sup>2</sup>	2.499.915	1.476.802
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,3	5,8
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	5.221,3	3.612,2

## AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.06.2011	1.1.-30.06.2010
Mieterlöse/Aktie	€	1,45	0,95
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,95	0,60
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,16	0,05
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,16	0,05
		30.06.2011	31.12.2010
NNNAV/Aktie	€	19,83	18,95
NAV/Aktie	€	19,09	18,69
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie - <sup>1)</sup>	%	-37	-37

## AKTIEN

		30.06.2011	31.12.2010
Anzahl der Aktien (30.06.)	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	87.856.060	87.333.896
Ø Kurs/Aktie	€	12,7	9,3
Ultimokurs (30.06.)	€	12,52	11,91
Höchstkurs	€	13,45	11,95
Tiefstkurs	€	11,63	7,01

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

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



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

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen zum ersten Halbjahr 2011 zeigen eine weitgehend positive operative Entwicklung der CA Immo Gruppe. Insbesondere durch den Erwerb der Europolis AG kam es zu einem deutlichen Anstieg der Ertragskraft.

Dieser erfreulichen Tendenz steht jedoch ein durch die Anfang August ausgebrochenen Verwerfungen auf den Kapitalmärkten ausgelöster massiver Verfall des Aktienkurses gegenüber. Als Vorstand der CA Immo und auch als Aktionäre der Gesellschaft war es für uns sehr schmerzhaft mitverfolgen zu müssen, wie innerhalb weniger Tage ohne jegliche den Geschäftsverlauf betreffende Neuigkeiten der Kurs um bis zu 30 % nachgab.

Noch ist es zu früh, um die Auswirkungen dieser neuesten Turbulenzen auf die Immobilienwirtschaft abschätzen zu können. Unmittelbar gilt es für die CA Immo Gruppe die eingeschlagene Strategie mit Hochdruck umzusetzen: Die Steigerung unserer nachhaltigen Profitabilität, die Optimierung des bestehenden Portfolios prioritär zu weiterem Wachstum, sowie die Fokussierung auf Divi-

dendenfähigkeit stehen gerade in einem herausfordernden Marktumfeld an erster Stelle.

Die Finanzzahlen des ersten Halbjahres 2011 sind durch die erstmalige Berücksichtigung der Europolis im Konzernabschluss der CA Immo Gruppe geprägt. Insbesondere Dank dieser Akquisition kam es zu einem sprunghaften Anstieg sowohl der Mieterlöse (+54,1 %) als auch des operativen Ergebnisses (EBITDA +26,0 %). In regionaler Hinsicht entfallen mehr als die Hälfte der Umsätze, bzw. des EBITDAs auf das Segment Ost- und Südosteuropa.

Von den für das Gesamtjahr 2011 geplanten Verkäufen von rd. 300-350 Mio. € wurden im ersten Halbjahr rd. 43,2 Mio. € bilanzwirksam. Da jedoch bereits in signifikantem Umfang weitere Transaktionen vereinbart wurden die im zweiten Halbjahr verbucht werden (insbesondere der Verkauf zweier Einkaufszentren in Tschechien), sind wir zuversichtlich, das Jahres-Verkaufsziel zu erreichen. Das Bewertungsergebnis belief sich insbesondere in Folge von Aufwertungen von Entwicklungsliegenschaften in Deutschland auf rd. 26,4 Mio. €.

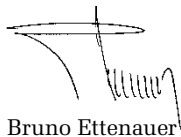
Das Finanzergebnis in Höhe von -74,9 Mio. € (2010: -63,6 Mio. €) verzeichnete im Wesentlichen durch die der Europolis zuzurechnenden Zinsaufwendungen einen deutlichen Anstieg.

Insgesamt konnte im ersten Halbjahr 2011 ein Ergebnis vor Ertragssteuern von 37,5 Mio. € (2010: 9,9 Mio. €) erzielt werden. Der Steueraufwand in Höhe von -16,5 Mio. € entfiel zum Großteil auf die nicht zahlungs-

wirksame Veränderung latenter Steuerabgrenzungen. Das Konzernergebnis (nach Minderheiten) belief sich auf 14,4 Mio. € (2010: 4,2 Mio. €).

Auf Basis des ersten Halbjahres gehen wir davon aus, die für das Gesamtjahr gesetzten Ziele – eine Eigenkapitalrendite von zumindest rd. 5% sowie die Ausschüttung einer Dividende im Ausmaß von rd. 2% des Net Asset Values – zu erreichen.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

Wien, im August 2011

## AKTIE

### Aktienmärkte zeigten sich verhalten

Das erste Halbjahr 2011 war von einigen Unsicherheitsfaktoren geprägt: Angesichts steigender Inflationserwartungen, Zinserhöhungen, konjunktureller Negativfaktoren sowie der Verschuldensproblematik einzelner europäischer Länder zeichnete sich ein durchwegs volatiles Bild an den Aktienmärkten ab. Diesen Entwicklungen konnte sich auch der heimische Leitindex ATX nicht entziehen, der sich im ersten Halbjahr nur unterdurchschnittlich entwickelte. Zeigten sich Analysten im Juli noch durchwegs optimistisch, was die weiteren Entwicklungen bis Jahresende betrifft, so mussten Investoren Anfang August Kurseinbrüche auf breiter Front hinnehmen. Auslöser hierfür waren die allgemeine Verunsicherung aufgrund des Ratings der USA, schlechte Konjunkturdaten aus Deutschland, die Schuldenkrise sowie die Angst vor einer Rezession. Von den Verwerfungen am Kapitalmarkt war auch die CA Immo Aktie massiv betroffen. Der Kurs gab innerhalb weniger Tage ohne jegliche den Geschäftsverlauf betreffende Neuigkeiten um bis zu 30 % nach. Noch ist es zu früh, um die Auswirkungen dieser jüngsten Turbulenzen auf die Immobilienwirtschaft und in weiterer Folge auf die Kursentwicklungen der CA Immo Aktie abschätzen zu können.

### CA Immo Aktie

Der Immobiliensektor zeigte sich im ersten Halbjahr 2011 deutlich robuster als der Gesamtmarkt. Auch die CA Immo Aktie profitierte in den ersten sechs Monaten dieses Jahres von diesem deutlich positiveren Marktum-

feld. Die Aktie eröffnete das Jahr 2011 mit einem Kurs von 11,92 € und verzeichnete bis zum Stichtag 30.6.2011 einen moderaten Kursanstieg. Sie schloss per 30.6.2011 mit einem Kurs von 12,52 € bzw. einem Plus von 2,54 % seit Jahresbeginn. Im Vergleich dazu verlor der I-ATX um 2,95 %; der ATX verzeichnete ein Minus von 6,27 %. Auch im einjährigen Performancevergleich (1.7.2010 bis 30.6.2011) zeigte die Aktie mit einem Plus von 51,70 % im Vergleich zu den relevanten Indizes einen deutlich höheren Wertzuwachs. Der Tiefstkurs lag im ersten Halbjahr 2011 bei 11,63 €, den Höchstkurs erreichte die Aktie Ende April mit 13,45 €. Deutliche Umsatzsteigerungen brachte ab März auch die Aufnahme der CA Immo in den ATX. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen betrug 283,5 Tsd. Stück Aktien pro Tag (Doppelzählung). Die Börsenkapitalisierung stieg von rund 1.046,37 Mio. € zum Jahresende 2010 auf 1.099,96 Mio. €. Die 12-Monats-Kursziele der Analysten liegen aktuell in einer Bandbreite von 12,60 € (Kempfen & Co) und 14,10 € (Raiffeisen Centrobank).

### Neuzusammensetzung des Aufsichtsrats

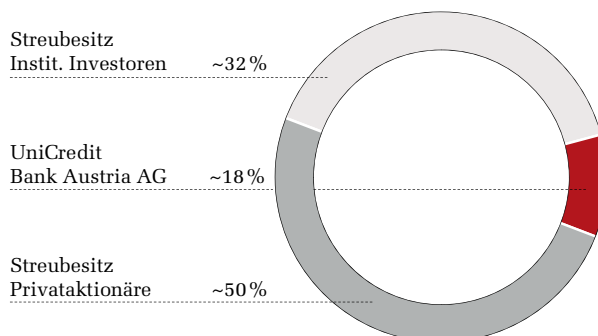
In der diesjährigen 24. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immo standen neben den Punkten „Entlastung des Managements“, „Aufsichtsratsvergütung“ sowie „Wahl des Wirtschaftsprüfers“ auch „Wahlen in den Aufsichtsrat“ auf der Tagesordnung. Nach dem Ausscheiden von Regina Prehofer, Detlef Bierbaum und Horst Pöchhacker wurden Barbara A. Knoflach, Franz Zwickl und Waldemar Jud in den Aufsichtsrat gewählt.

### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(1.7.2010–30.6.2011)

CA Immo-Aktie	51,70 %
IATX	27,51 %
EPRA	28,59 %
ATX	24,21 %

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

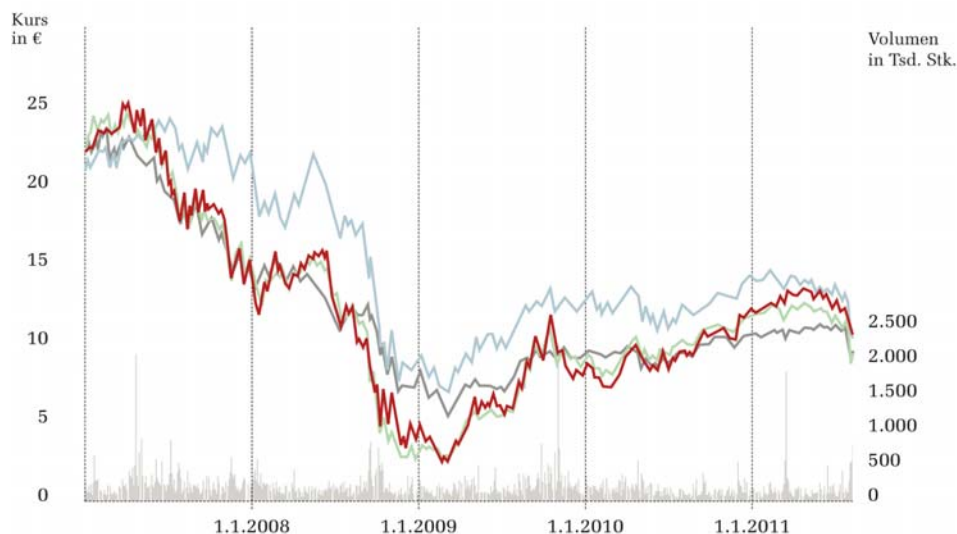


## AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2011	31.12.2010
NNNAV/Aktie	€	19,83	18,95
NAV/Aktie	€	19,09	18,69
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie -1	%	-34	-36
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.333.896
Ø Kurs/Aktie	€	12,67	9,26
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.099,96	1.046,37
Höchstkurs	€	13,45	11,95
Tiefstkurs	€	11,63	7,01
Ultimokurs	€	12,52	11,91

## ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2007 bis 15.8.2011)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA

**UniCredit Bank Austria AG erhöhte Beteiligung**

Nachdem UniCredit Bank Austria AG im ersten Quartal 2011 ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) bezüglich des Erwerbs von CA Immo Aktien finalisierte, erhöhte sich der Anteil der UniCredit unter Berücksichtigung weiterer Zukäufe von CA Immo Aktien über die Börse von 11,8 % per Jahresende 2010 nunmehr auf 18,05 %. Weitere Informationen zum Übernahmeangebot erhalten sie auf der Website unter [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com).

**IR-Aktivitäten**

CA Immo ist stets um die intensive Betreuung ihrer Aktionäre und Analysten bemüht. Um den laufenden Informationsaustausch sicher zu stellen, nahmen sowohl Vorstand als auch das IR-Team in der ersten Jahreshälfte an zahlreichen Investorenkonferenzen in Europa (Amsterdam, Frankfurt, Kitzbühel, London, Paris, Zürs, etc.) und den Vereinigten Staaten (New York) teil. Darüber hinaus finden in regelmäßigen Abständen im Rahmen der laufenden Berichterstattung Conference Calls statt. Mit dem IR-Newsletter erhalten Sie umfassend und zeitnah sämtliche Informationen über aktuelle Aktivitäten der Gesellschaft.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsenotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GRP 250, WBI
Spezialist:	Erste Group Bank AG
Market Maker:	Crédit Agricole Cheuvreux S.A., UniCredit Bank Austria AG
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
Aktionärstelefon (in Österreich):	0800 01 01 50
E-Mail:	<a href="mailto:ir@caimmoag.com">ir@caimmoag.com</a>
Website:	<a href="http://www.caimmoag.com">www.caimmoag.com</a>

**Investor Relations:**

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

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

**Unternehmenskommunikation:**

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

## FINANZKALENDER 2011

**10. MÄRZ**  
VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2010

**10. MAI**  
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**25. MAI**  
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2011

**25. AUGUST**  
HALBJAHRESBERICHT 2011

**23. NOVEMBER**  
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2011

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Der nachfolgende Bericht zum wirtschaftlichen Umfeld bezieht sich auf den Zeitraum des ersten Halbjahres 2011. Die jüngsten Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds – vor allem ausgelöst durch die eskalierende Schuldenkrise sowie die Bonitätsrückstufung der USA – inklusive die daraus abgeleiteten Konjunkturprognosen sind somit nicht eingeflossen. Diese geänderten Rahmenbedingungen werden im Bericht zum dritten Quartal 2011 reflektiert.

### Konjunktur

Das starke globale Wachstum hat im zweiten Quartal 2011 etwas an Dynamik verloren, gleichzeitig blieb der Inflationsdruck aufgrund der steigenden Rohstoffnotierungen ausgeprägt. Das reale BIP des Euroraums nahm im zweiten Quartal 2011 gegenüber dem vorherigen Quartal um 0,8 % zu. Dieser Erholungskurs wird sich – wenn auch etwas moderater als bisher – im dritten und vierten Quartal laut Prognosen mit je 0,4 % Wachstum fortsetzen.<sup>1</sup> Für die gesamte Eurozone wird für 2011 eine Progression der Wirtschaftsleistung von 1,7 % erwartet.

Die **österreichische Wirtschaft** blieb auch im zweiten Quartal 2011 auf Wachstumskurs, wenn auch mit eingebremster Dynamik (0,5 % Wachstum im Vergleich zum ersten Quartal 2011). Aufgrund dieser Entwicklung revidierte die Österreichische Nationalbank (OeNB) ihre Wachstumsprognose für 2011 um mehr als einen Prozentpunkt auf 3,2 % nach oben.<sup>2</sup> Rückenwind hat Österreichs Wirtschaft durch die raschere Erholung der Weltwirtschaft und insbesondere durch das starke Wachstum des Haupthandelspartners Deutschland. Das reale BIP-Niveau von vor Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise wurde bereits im ersten Quartal 2011 wieder erreicht.

In **Deutschland** verlangsamte sich der im Vergleich zum Vorquartal erfolgte starke konjunkturelle Aufschwung deutlich. Dennoch erreichte das Wirtschaftswachstum zur Jahresmitte eine positive, wenn auch moderate Grunddynamik. Der Export deutscher Produktions- und Konsumgüter blieb dabei wachstumsprägend. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrer Gemeinschaftsprognose für 2011 von einem durchschnittlichen BIP-Gesamtwachstum von 2,8 % aus, der IWF erwartet dagegen ein Wachstum von 3,2 %.

In den **mittel und osteuropäischen Ländern** – insbesondere in der Tschechischen Republik, Polen und Ungarn – verlief die konjunkturelle Dynamik im zweiten Quartal zurückhaltender als in Westeuropa. In den Ländern mit einer noch kürzer andauernden konjunkturellen Erholung wie Bulgarien und Rumänien beschleunigte sich der Produktionsanstieg hingegen. Alles in allem aber dürften die einzelnen Volkswirtschaften der CEE- und SEE-Staaten, die über ihre Exporte in hohem Maße mit Westeuropa verflochten sind, auch weiterhin vom Aufschwung der westeuropäischen Kernmärkte profitieren. So ist zu erwarten, dass sich die expansive Konjunkturentwicklung im CEE-/SEE-Raum fortsetzen wird. Das BIP wird in dieser Region Prognosen zufolge 2011 durchschnittlich um 3,0 % wachsen.<sup>3</sup>

### Zinsen

Die Inflationsrate der Eurozone lag im Juni mit 2,7 % den fünften Monat in Folge erneut deutlich über der von der EZB angestrebten Marke von unter zwei Prozent. Der starke inflationäre Anstieg geht zum Großteil auf die Preisentwicklung bei Energie und Rohstoffen zurück. In Österreich erreichte die Teuerung einen Wert von 3,7 % und in Deutschland von 2,4 %. In den mittel- und osteuropäischen CA Immo Märkten lagen die Inflationsraten Ende Juni auf folgendem Niveau: Polen: 3,7 %, Slowakei: 4,1 %, Tschechische Republik: 1,9 % und Ungarn: 3,5 %. Im April reagierte die EZB auf die steigende Inflation mit der Erhöhung des Basisleitzinses um 25 Basispunkte auf 1,25 % und sicherte damit vorerst die Geldmarktstabilität innerhalb der Eurozone ab. Die europäischen Nationalbanken mit unabhängiger Geldpolitik haben ihre Leitzinsen bereits vor der EZB angehoben. Die Refinanzierungskosten am Kapitalmarkt blieben, trotz der Unsicherheiten in Bezug auf die Stabilität der konjunkturellen Erholung und der Spannungen an den Anleihenmärkten, weitgehend stabil.

### Währungen

Die Unsicherheiten an den Finanzmärkten – hervorgerufen durch die griechische Schuldenkrise und die drohende Zahlungsunfähigkeit des Landes – belastete die Eurostabilität zur Jahresmitte deutlich. Im Zeitraum von April bis Juni 2011 verlief der nominale effektive Wechselkurs des Euro daher deutlich volatil, zog gegenüber dem US-Dollar um 0,8 % an und lag zuletzt auf einem

<sup>1</sup> EZB Monatsbericht Juli 2011; ifo-Institut München 2011.

<sup>2</sup> Österreichische Nationalbank, Konjunktur aktuell Juni 2011.

<sup>3</sup> Ifo-Institut München 2011



Niveau von 1,4132 US-Dollar.<sup>1</sup> Das Kursverhältnis gegenüber den CEE/SEE-Währungen verlief indessen gegenläufig. So verlor der Euro zum polnischen Zloty um 1,4 %, zur tschechischen Krone um 1,1 % und zum ungarischen Forint um 0,2 % an Wert.

### Immobilienmärkte

An den **europäischen Investmentmärkten** wurden im zweiten Quartal 2011 mit einem Volumen von 25,0 Mrd. € um 12 % weniger Transaktionen als im ersten Quartal umgesetzt. Die umsatzstärksten Länder waren Deutschland, Frankreich sowie die skandinavischen Staaten. Deutliche Umsatzverluste hingegen waren in Großbritannien sowie in den stark verschuldeten Euro-Ländern Italien, Spanien und Portugal zu verzeichnen. In den 15 wichtigsten west- und osteuropäischen Staaten gingen die Spitzenrenditen gegenüber dem ersten Quartal 2011 durchschnittlich geringfügig auf 5,4 % zurück.

### Österreich

Am **Investmentmarkt Österreich** wurde im zweiten Quartal 2011 ein Transaktionsvolumen von rd. 300 Mio. € generiert. In Bezug auf das Halbjahresergebnis ergibt sich damit ein Gesamtvolumen von 500 Mio. €. Somit ging der Investmentumsatz im Vergleich zum Vorjahr fast um die Hälfte zurück und pendelte sich auf dem Niveau des zweiten Halbjahres 2010 ein. Rund 36 % des Transaktionsvolumens fielen dabei auf Gewerbeimmobilien, insbesondere auf Hotels und Büroobjekte. Handelsimmobilien und Industrie-/Logistikobjekte wurden anteilig mit 2 % gehandelt. Bedeutendste Investorengruppe waren lokale Akteure (58 %). Die Büro-Spitzenrendite liegt im Vergleich zum ersten Quartal 2011 unverändert bei 5,25 %, was einem Minus von 30 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Bis zum Jahresende wird mit keiner wesentlichen Renditenbewegung gerechnet.

Der **Wiener Bürovermietungsmarkt** verfügt über einen Flächenbestand von insgesamt 10,25 Mio. m<sup>2</sup>, wovon 70.000 m<sup>2</sup> an Neufläche im zweiten Quartal auf den Markt kamen. Die Vermietungsleistung lag im zweiten Quartal bei 60.000 m<sup>2</sup>. In Summe ergibt sich für das erste Halbjahr ein Flächenumsatz von 110.000 m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2010: 120.000 m<sup>2</sup>), der durch die Dominanz (55 %) kleinteiliger Vermietungen (unter 1.000 m<sup>2</sup>) gekennzeichnet ist. Die Leerstandsquote stieg leicht auf 5,8 % und wird wegen der gestiegenen Neuflächenproduktion bis Jahresende

de voraussichtlich nochmals ansteigen. Die Spitzenmiete blieb mit 21 bis 23,50 €/m<sup>2</sup> auf Vorquartalsniveau.<sup>2</sup>

### Deutschland

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schlugen sich positiv am deutschen **Investmentmarkt** nieder. In den Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München wurden 5,6 Mrd. € und am gesamtdeutschen Markt rund 11,3 Mrd. € umgesetzt. Bezogen auf das erste Halbjahr 2010 entspricht das einem Anstieg an umgesetzter Fläche von 28 % (an den CA Immo-Standorten) bzw. 30 % (am gesamtdeutschen Markt). Rund die Hälfte des Transaktionsvolumens (53 %) sind auf Käufe von Gewerbeimmobilien zurückzuführen, insbesondere Einzelhandelsimmobilien. Büroimmobilien wurden zu 24 % am Investmentmarkt gehandelt. Die Immobilien-Assets wurden wie in den Vormonaten mehrheitlich (83 %) als Einzeldeals gehandelt. 17 % des Transaktionsvolumens waren Paketverkäufe. Dominiert wurde das Investitionsgeschehen von deutschen Anlegern, die im zweiten Quartal zu 70 % und im ersten halben Jahr zu 65 % den Transaktionsumsatz generierten. Ankäufe ausländischer Investoren waren mit 35 % am Umsatz beteiligt.

Aufgrund der positiven Investmentlage sanken die Spitzenrendite an den sechs Top-Hochburgen geringfügig und liegen im Durchschnitt nun knapp unter 5 %. Zur Jahresmitte lagen die Renditen in Berlin und in Düsseldorf bei 5,1 %, in Frankfurt bei 5 %, in Hamburg bei 4,9 %, in Köln bei 5,3 % und München bei 4,8 %.<sup>3</sup>

Auf dem **deutschen Bürovermietungsmarkt** wurden an den fünf CA Immo Bürostandorten 1,3 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2010 ist das ein Anstieg um 27 %. München war mit 393.000 m<sup>2</sup> umsatzführend und erreichte zum Vorjahreswert ein Umsatzplus von rund 30%. Berlin (+26%) und Frankfurt (+51%) lagen mit 276.000 m<sup>2</sup> bzw. 274.000 m<sup>2</sup> vermieteter Fläche gleichauf und überschritten die Vorjahreswerte deutlich. In Düsseldorf fiel der Flächenumsatz mit 166.000 m<sup>2</sup> (-12 %) dagegen verhaltener aus. Der Büromarkt Köln erzielte einen Flächenumsatz von 173.000 m<sup>2</sup> und damit ein Rekordergebnis, das um knapp 97 % über dem Vorjahreswert liegt. Trotz der guten Vermietungsergebnisse kam es in allen Top-Standorten nur zu einem geringfügigen Abbau des Leerstands, da Büromieter im-

<sup>1</sup> Stichtag 06. Juli 2011; Quelle: EZB 2011

<sup>2</sup> CB Richard Ellis Wiener Büromarkt 1. Halbjahr 2011.

<sup>3</sup> BNP Paribas Real Estate Investmentmärkte Deutschland 2011; CB Richard Ellis, EMEA Rents & Yields, Q2 2011.

mer noch bevorzugt Prime-Flächen in Prime-Lagen suchen, deren Angebot nach wie vor knapp ist. Bestandsobjekte, die diese Kriterien nicht (mehr) erfüllen, stehen leer bzw. erzielen niedrige Mietpreise. Entsprechend war gegenüber dem Vorquartal an vielen Standorten auch eher ein Anstieg der Durchschnittsmieten und nicht der Spitzenmieten zu beobachten. Diese liegen somit konstant auf Vorquartalsniveau: Berlin 22 €/m<sup>2</sup>, Düsseldorf 23 €/m<sup>2</sup>, Frankfurt 35 €/m<sup>2</sup>, Hamburg 22,5 €/m<sup>2</sup> Köln 21,6 €/m<sup>2</sup> und München: 30 €/m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

#### CEE/SEE/CIS

In den meisten mittel- und osteuropäischen Standorten hielt die Belegung der Investmentmärkte für gewerbliche Immobilien auch im zweiten Quartal an, so dass im ersten Halbjahr 2011 insgesamt ein Transaktionsvolumen von 2,6 Mrd. € generiert wurde. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2010 (953 Mio. €) nahm der Investmentumsatz um 176 % zu.<sup>2</sup> Der geografische Fokus der Anleger lag auf Polen, der Tschechischen Republik und Russland und dort insbesondere auf Prime-Lagen und -Objekten. Die

Transaktionen betreffen im zweiten Quartal zu etwa 60 % Portfolio- und lediglich 40 % Einzeltransaktionen.<sup>3</sup> Neben der weiterhin starken Präsenz österreichischer Anleger zeigten wieder vermehrt Investoren aus Großbritannien Interesse an osteuropäischen Immobilien. Die Spitzenrenditen blieben in den Kernmärkten Warschau (6,25 %), Prag (6,5 %), Bratislava (7,25 %), Budapest (7,5 %) sowie Zagreb (8,3 %) konstant. Einzig in Bukarest wurden sinkende Renditen verzeichnet. Die Spitzenrendite gab im Vergleich zum ersten Quartal um 25 Basispunkte und zum Halbjahr 2010 um 100 Basispunkte nach und liegt nun bei 8,5 %.<sup>4</sup>

An den **CEE-/SEE- Bürovermietungsmärkten** blieben die Flächenumsätze im zweiten Quartal stabil bis leicht steigend. Damit einher ging ein geringfügiger Leerstandsabbau. Die Spitzenmieten blieben in den CA Immo-Kernmärkten Bratislava (17 €/m<sup>2</sup>), Budapest (20 €/m<sup>2</sup>), Bukarest (19,5 €/m<sup>2</sup>) und Warschau (26 €/m<sup>2</sup>) auf Vorquartalsniveau.

<sup>1</sup> CB Richard Ellis; EMEA Rents and Yields Q2 2011.

<sup>2</sup> CB Richard Ellis; European Investment Quarterly Q2 2011.

<sup>3</sup> CB Richard Ellis, CEE Property Investment June 2011.

<sup>4</sup> CB Richard Ellis; EMEA Rents and Yields Q2 2011.



Poleczki Business Park - Bauphase I, WARSCHAU

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die CA Immo Gruppe ist in den Regionen Österreich und Deutschland sowie in Osteuropa positioniert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (77 % des Gesamtportfolios) als auch Projektentwicklungen (18 % des Gesamtportfolios), die restlichen rund 5 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmt.

Mit Ablauf des 31.12.2010 wurde der im Juni 2010 mit der Volksbanken Gruppe vereinbarte Erwerb von 100 % der Anteile an der Europolis AG vollzogen. Mit dieser Akquisition übernahm CA Immo ein auf die Region Ost- und Südosteuropa fokussiertes Immobilienportfolio im Wert von rd. 1,5 Mrd. €. Das Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe erhöht sich somit von rd. 3,6 Mrd. € (Stand: 31.12.2010) auf rd. 5,2 Mrd. € zum 30.6.2011.

Der Bilanzwert des Bestandsportfolios per 30.6.2011 beträgt rund 4 Mrd. € (31.12.2010: 2,7 Mrd. €), das Portfolio rentiert mit 6,3 %. Die Gruppe erwirtschaftete im ersten Halbjahr Mieterlöse in Höhe von 127,5 Mio. € (erstes Halbjahr 2010: 82,7 Mio. €). Der Vermietungsgrad like to like zum Jahreswechsel liegt per 30.6.2011 quasi unver-

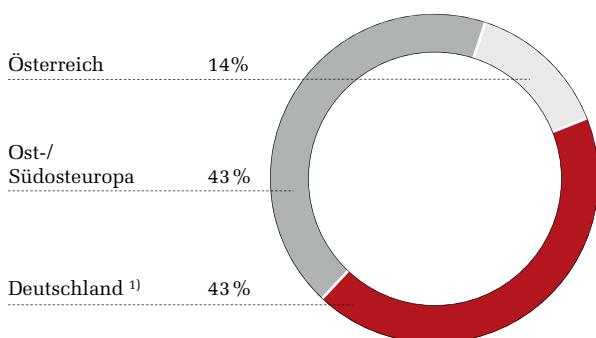
ändert bei 89 % (31.12.2010: 88 %), inkl. der mit der Europolis übernommenen Immobilien ergibt sich eine Vermietungsquote von 86 %.

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,4 Mio. m<sup>2</sup>, wovon rund 56 % in Ländern der CEE und SEE-Region liegen, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 30 % auf Deutschland und zu 14 % auf Österreich. Nach Nutzungsart verteilen sich die Bestandsimmobilien auf rund 52 % Büro- und 38 % auf Gewerbe- und Lagerflächen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 6 % auf Geschäfts-, 3 % Hotelflächen und 1 % auf Wohnflächen.

Von den Projektentwicklungen mit einem Wert von insgesamt rund 1 Mrd. € entfallen ca. 4 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 80 % auf Deutschland und die restlichen 16 % auf Projekte in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 783 Mio. € entfallen rd. 348 Mio. € auf Projekte, die sich entweder in Bau befinden oder bei denen ein Baubeginn in naher Zukunft geplant ist, sowie 436 Mio. € auf längerfristige Liegenschaftsreserven.

### BILANZWERT NACH SEGMENTEN

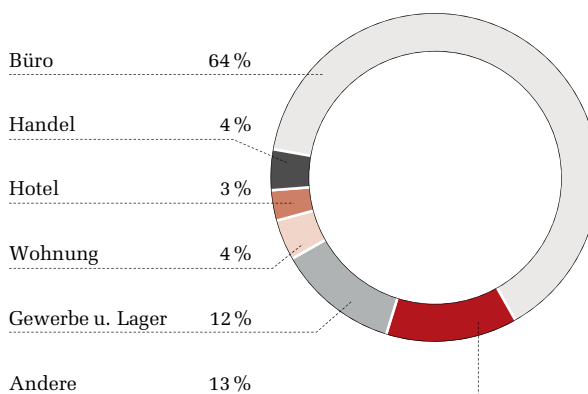
(IMMOBILIENVERMÖGEN: 5,2 Mrd. €)



<sup>1)</sup> Das Segment Deutschland inkludiert eine Liegenschaft in der Schweiz.

### BILANZWERT NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN

(IMMOBILIENVERMÖGEN: 5,2 Mrd. €)



## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN HALBJAHR 2011

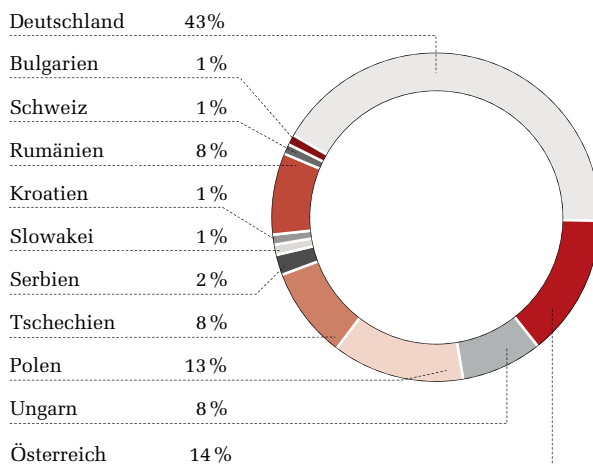
Die Schwerpunkte der Portfoliobewirtschaftung im ersten Halbjahr lagen auf der Erhöhung der Vermietungsrate des Bestandsportfolios als auch der laufenden und kürzlich fertig gestellten Developments in allen regionalen Segmenten der Gruppe. Das im Zuge eines Redevopments adaptierte Hotel in der Salzburger Fürbergstraße wurde im März fertig gestellt und an den Betreiber übergeben, die kontinuierliche Umsetzung der internationalen Projektpipeline verlief plangemäß. Die großen in Umsetzung befindlichen Bauvorhaben der Gruppe konzentrieren sich derzeit vor allem auf deutsche Metropolen wie Frankfurt (Tower 185), München (SKYGARDEN), Berlin (Bürohochhaus Tour TOTAL), aber auch Warschau (Büroprojekt Poleczki Business Park) und Wien (Revitalisierungsprojekt am Standort Lände 3).

### DEUTSCHLAND

Per 30.06. 2011 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,38 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen (1,34 Mrd. €) wies zum Stichtag einen Vermietungsgrad von 98 % auf und erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 36,3 Mio. €. Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development ergaben sich Mieterlöse in Höhe von 39,7 Mio. €.

#### BILANZWERT NACH LÄNDERN

(IMMOBILIENVERMÖGEN: 5,2 Mrd. €)



Die deutsche Tochtergesellschaft Vivico Real Estate GmbH, über die sämtliche Deutschland-Aktivitäten der CA Immo abgewickelt werden, tritt seit 1. Juli unter der Marke „CA Immo“ auf. CA Immo erwarb das auf nachhaltige Quartiersentwicklung spezialisierte Unternehmen zum Jahreswechsel 2007/2008, der konzernweit einheitliche Markenauftritt bildet nun den Abschluss der stufenweisen Integration. Gleichzeitig mit der Markenumstellung erfolgte die Umbenennung der Gesellschaft in CA Immo Deutschland GmbH.

#### Projektentwicklungen

Die CA Immo Deutschland GmbH hat sich in einem EU-weiten Ausschreibungsverfahren durchgesetzt und den Zuschlag der Stadt Regensburg für die Entwicklung des Marina-Quartiers erhalten. Dieses umfasst das ehemalige städtische Schlachthofgelände sowie das umliegende Areal und das Donauufer. Die Planung sieht einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit vor. CA Immo wird die rund sieben Hektar große Fläche von der Stadt erwerben, das gesamte Investitionsvolumen wird voraussichtlich 13,6 Mio. € betragen. Als nächster Entwicklungsschritt steht das Bebauungsplanverfahren an.

Mitte April erwarb die GBI AG von CA Immo das rund 8.000 m<sup>2</sup> große Baufeld Süd 1 im **Frankfurter Europaviertel**. Das Grundstück verfügt über Baurecht für ca. 24.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Die GBI AG plant auf dem Areal die Errichtung zweier Hotels sowie Studentenapartments und eine Kindertagesstätte. Mit diesem Verkauf wurde das letzte im Eigentum der CA Immo befindliche Baufeld im südlichen Bereich der Europa-Allee veräußert.

Mit dem symbolischen ersten Spatenstich haben am 1. Juni die Bauarbeiten für das **Einkaufs- und Freizeitzentrum Skyline Plaza** im Frankfurter Europaviertel begonnen. Das Großprojekt wird gemeinsam im Joint Venture vom Shopping-Center Spezialisten ECE und CA Immo realisiert, das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 360 Mio. €. Die Eröffnung soll im Herbst 2013 erfolgen, das Management und die Vermietung des Einkaufszentrums liegen langfristig in den Händen der ECE. Auf einer Verkaufsfläche von 38.000 m<sup>2</sup> wird das Einkaufszentrum Platz für rund 180 Fachgeschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe bieten. Neben ca. 4.500 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche gibt es einen ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Dachgarten sowie einen ca. 8.500 m<sup>2</sup> großen Fitness- und Wellnessbereich. Das angeschlossene Kongresszentrum

soll über Tagungskapazitäten für bis zu 2.400 Personen verfügen, darunter ein großer Konferenzsaal für ca. 1.000 Personen. Derzeit laufen Verhandlungen mit der Messe Frankfurt über den Betrieb und den Erwerb des Kongresszentrums. Noch vor Baubeginn erhielt das Projekt für seine nachhaltige Planung das Vorzertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

#### Verkäufe

In Summe flossen in den ersten sechs Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 32,6 Mio. € ins Ergebnis ein, darunter eine Liegenschaft in der Berliner Kolonnenstraße mit rund 6000 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie zwei Baufelder im Düsseldorfer Stadtquartier BelsenPark-Oberkassel (3.500 m<sup>2</sup>).

---

### ÖSTERREICH

#### Bestandsimmobilien

Per 30.6.2011 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von rund 684,4 Mio. €. Das Portfolio wies zum Stichtag - aufgrund der wie geplant 2010 erfolgten Flächenrückgabe der Firma Siemens am Areal Erdberger Lände in Wien - einen Vermietungsgrad von 82 % auf (31.12.2010: 82 %). Die Vermietungsquote wird sich mit dem vertraglich fixierten Einzug der Post AG ab August 2011 wieder deutlich erhöhen. Das vermietete Immobilienvermögen erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 18,0 Mio. €. Im ersten Halbjahr wurden in Österreich insgesamt rund 4.600 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet.

Unter dem Projektnamen **Lände 3** läuft ein großflächiges Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt auf der Liegenschaft in Wien 3, Erdberger Lände. Das dort bestehende Areal mit einem Flächenvolumen von insgesamt rund 80.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche war bis Februar 2010 vollständig an Siemens vermietet. Aktuell sind intensive Aktivitäten zur Neupositionierung des Standorts sowie die Revitalisierung beziehungsweise Nachvermietung der Bestandsflächen im Gange. Unter anderem werden die Ausbauarbeiten der von der Post AG ab August 2011 angemieteten, rund 32.000 m<sup>2</sup> fassenden Bestandsfläche durchgeführt. Parallel haben im 2. Quartal die Bauarbeiten zur kompletten Revitalisierung eines weiteren Bürokomplexes auf dem Areal mit dem Projektnamen „Silbermöwe“ begonnen. In den insgesamt neun Etagen des knapp 40 Meter hohen Gebäudes entstehen moderne und effiziente Büroflächen mit rund 17.500 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche. Die Gestaltung der Infrastruktur und sonstiger Außenbereiche des Areals wird aktuell gemeinsam mit

dem Bezirk und dem Magistrat Wien bearbeitet und soll bis Herbst 2011 umgesetzt sein.

#### Projektentwicklungen

In der Salzburger Fürbergstraße, angeschlossen an das städtische Einkaufszentrum Zentrum im Berg, stellte CA Immo im März den Bau des neuen Meininger Hotels Salzburg City Center fertig. Die Übergabe an den Betreiber, die deutsche MEININGER Gruppe, erfolgte Mitte März. Auf einer Bruttogrundfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> bietet das Hotel 101 Zimmer in österreichischem 3-Sterne-Standard. Ein weiteres Meininger Hotel mit geplantem Fertigstellungstermin im Oktober 2011 ist im 2. Wiener Gemeindebezirk in Bau, die Fertigstellung des Rohbaus wurde im Juni gefeiert. Die Budget-Hotelkette Meininger pachtet beide Häuser auf eine Laufzeit von 20 Jahren. Das Investitionsvolumen in beide Liegenschaften beträgt seitens CA Immo rund 12,4 Mio. €.

#### Verkäufe

In Summe flossen in den ersten sechs Monaten Verkaufserlöse österreichischer Liegenschaften im Ausmaß von 8,5 Mio. € ins Ergebnis ein, unter anderem wurde ein Wohnhaus in Linz erfolgreich am Markt positioniert. Der Verkauf eines weiteren Wohnhauses in der Stroheckgasse Wien wurde vertraglich fixiert.

---

### OSTEUROPA

Durch die Übernahme der Europol AG zum Jahreswechsel kam es im ersten Halbjahr 2011 zu strukturellen Änderungen in den osteuropäischen Niederlassungen der Gruppe. Die regionalen Gesellschaften von Europol und CA Immo wurden in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „CA Immo Real Estate Management [Land]“ zusammengeführt, das gesamte Osteuropa-Geschäft der Gruppe wird ab diesem Zeitpunkt unter der Marke CA Immo abgewickelt.

#### Bestandsimmobilien

Inklusive des mit der Europol AG übernommenen Immobilienportfolios verfügte CA Immo in Ost- und Südosteuropa per 30.6.2011 über Bestandsobjekte im Wert von rund 1.986,1 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 69,7 Mio. €. In Summe wurden im ersten Halbjahr 2011 Neuvermietungen im Ausmaß von knapp 61.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen, darunter ein Mietvertrag über 4.000 m<sup>2</sup> im Prager Büroobjekt Kavci Hori. Vertragsverlängerungen und Flächenexpansionen bestehender Mieter konnten im

Rahmen von knapp 200.000 m<sup>2</sup> fixiert werden, davon entfallen rund 154.670 m<sup>2</sup> auf Logistikflächen. Großvolumige Verlängerungen konnten unter anderem mit 13.280 m<sup>2</sup> an den Ankermietern Nokia Siemens Network (NSN) in der Budapester Büroimmobilie City Gate erreicht werden, sowie eine Vertragsverlängerung im Prager Büroobjekt Nile House im Ausmaß von 9.160 m<sup>2</sup> an die Firma Deloitte. Aufgrund des vergleichsweise höheren Leerstands im Portfolio der erstmals 2011 konsolidierten Europolis sowie großvolumiger Rückstellungen an Logistikflächen stand die Vermietungsquote des Bestandsportfolios per 30.6.2011 trotz der guten Vermietungserfolge im ersten Halbjahr nahezu unverändert bei 81 % (31.12.2010: 81 %).

#### Projektentwicklungen

Das polnische Bauprojekt **Poleczki Business Park** befindet sich auf insgesamt rund 140.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nahe dem Warschauer Flughafen. Das Projekt ist das größte seiner Art in ganz Polen und umfasst mehrere Bauphasen mit insgesamt 16 Gebäuden. Nach der Fertigstellung der ersten Bauphase im letzten Quartal 2010 werden in der aktuellen zweiten Bauphase zwei viergeschossige Gebäude mit einer vermietbaren Nutzfläche von 21.000 m<sup>2</sup> errichtet. Der Bau geht zügig voran, sodass diese Bauphase plangemäß im zweiten Quartal 2012 abgeschlossen sein wird. Die beiden Gebäude der Bauphase zwei wurden im Mai 2011 als erste Gebäude in Polen vom Green Building Certification Institute (GBCI) mit dem Precertificate der **LEED Core and Shell Zertifizierung in Gold** ausgezeichnet. Zudem ging das Gesamtprojekt Poleczki Business Park kürzlich als **Gewinner des „International Property Award“** in der Kategorie „Mixed Use Development“ hervor. Der International Property Award ist eine weltweit anerkannte Auszeichnung für Wohn- und Gewerbeimmobilien und wird in diesem Jahr im September am Property Summit Europe 2011 in London den Gewinnern der einzelnen Kategorien übergeben.

#### NACHTRAGSBERICHT

##### Tschechien

Die tschechischen Olympia Shopping Center in Teplice und Mladá Boleslav wurden für einen Gesamtbetrag von etwa 96 Mio. € verkauft. Beide Einkaufszentren sind voll vermietet und waren seit 2003 im Portfolio des C1 Fonds, an dem die CA Immo Tochtergesellschaft Europolis 51 % und die Union Investment Real Estate GmbH über ihren Offenen Immobilienfonds UniImmo Europa 49 % der Anteile hält. Käufer beider Einkaufszentren ist ein tschechischer Investor. Die Transaktion wurde in Form eines Share Deals durchgeführt, das Closing erfolgte am 28. Juli. Die vermietbare Fläche umfasst im Center Mladá Boleslav 21.884 m<sup>2</sup> und in Teplice 32.157 m<sup>2</sup>.

#### MITARBEITER

Zum 30.6.2010 beschäftigt die CA Immo Gruppe insgesamt 397 Mitarbeiter (inkl. Teilzeitarbeitskräfte, 31.12.2010: 318), bestehend aus 363 Angestellten und 34 Arbeitern. Die im Vergleich zum Jahresende 2010 um rund 25 % erhöhte Mitarbeiteranzahl erklärt sich aus der zu Jahresbeginn erfolgten Übernahme der Europolis AG und entfällt somit in erster Linie auf die verstärkten Aktivitäten in Osteuropa.

Die insgesamt 152 Angestellten (31.12.2010: 57) und 28 Arbeiter (31.12.2010: 40), die in den Tochtergesellschaften in den CEE/SEE/CIS Ländern beschäftigt sind, sind für das lokale Asset Management und Buchhaltung sowie die Bereiche Hausverwaltung und Facility Management zuständig. In der CA Immo Deutschland GmbH sind zum Stichtag inklusive der OmniCon Gruppe 168 Angestellte beschäftigt (31.12.2010: 175).

#### ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN

	30.06.2011			31.12.2010			Veränderung	
	Angestellte	Arbeiter	gesamt	Angestellte	Arbeiter	gesamt	absolut	in %
Österreich	43	6	49	41	5	46	3	7%
Deutschland	168	0	168	175	0	175	-7	-4%
Süd-/Osteuropa	152	28	180	57	40	97	83	86%

## ERGEBNISSE

### Erstmalige Berücksichtigung der Europolis Gruppe

Seit dem zum 1.1.2011 stattgefundenen Closing des Erwerbs der Europolis AG wird die Europolis Gruppe in den Konzernabschluss der CA Immo einbezogen. Diese Konsolidierung hat, wie im Folgenden anhand der wesentlichen Positionen erläutert wird, deutliche Auswirkungen auf das Bilanz- und Ertragsbild der CA Immo Gruppe. Ein Vergleich des Halbjahresabschlusses zum 30.6.2011 zum Vorjahr ist somit nur bedingt aussagekräftig.

### Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2010 einen Anstieg um 54,1 % auf 127.505,0 T€. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf die Mieterlöse aus der Europolis Gruppe zurückzuführen. Ohne Berücksichtigung der Europolis wäre ein Rückgang um rd. 2 % im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres verzeichnet worden.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland konnten in den ersten sechs Monaten 2011 Verkaufserlöse (Trading Income) von 7.464,6 T€ (2010: 47.275,3 T€) erzielt werden. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge in Höhe von – 4.862,3 T€ sowie sonstiger Development-, bzw. Materialaufwand in Höhe von – 1.046,7 T€ gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Tradingportfolio belief sich somit auf rd. 1.555,6 T€ (2010: 14.516,5 T€).

Als Ergebnis dieser Entwicklungen stieg das Nettoergebnis (NOI) um 28,5 % auf 106.060,2 T€.

### Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens wurde in den ersten sechs Monaten 2011 ein Erlös von 35.739,5 T€ (2010: 13.924,6 T€) erzielt. Das darauf entfallende Ergebnis betrug – 1.406,5 T€ (2010: 1.813,8 T€). Das negative Ergebnis ist insbesondere auf eine Veräußerung in Basel zurückzuführen. Trotz dieses negativen Ergebnisses aus dem Verkauf einer Teil-Liegenschaft ist insgesamt aus den derzeit in Umsetzung befindlichen Verkäufen in Basel ein deutlich positiver Ergebnisbeitrag zu erwarten, was sich zum Teil bereits im zweiten Quartal in einem positiven Neubewertungsergebnis niederschlug.

### Indirekte Aufwendungen

In Folge der Berücksichtigung der indirekten Aufwendungen der Europolis kam es zu einem Anstieg der indi-

rekten Aufwendungen um 23,6% von – 23.864,3 T€ auf – 29.495,7 T€. Dem Anstieg durch die Europolis stand eine Reduktion der indirekten Kosten in der ursprünglichen CA Immo Gruppe im Ausmaß von rd. 16 % gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres gegenüber.

Die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ in Höhe von 5.957,2 T€ ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die jenen Teil des internen Vivico Aufwandes neutralisiert, der direkt einzelnen Projektentwicklungen zurechenbar und somit aktivierbar ist.

### Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Insbesondere aufgrund der Einbeziehung der Europolis kam es zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um 26,0 %: Der Wert betrug 88.458,7 T€ gegenüber 70.230,5 T€ im Vorjahr.

In Folge der Aufnahme der ausschließlich in Ost- und Südosteuropa tätigen Europolis in den Konsolidierungskreis kam es auch zu einer wesentlichen Verschiebung des relativen Beitrages der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis: Mit einem EBITDA von 50.894,9 T€ verdoppelte sich der relative Anteil des Segments Ost- und Südosteuropa am Konzern-EBITDA im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres auf rd. 58 %. Auf Deutschland entfielen 28 %, auf Österreich 14 %

### Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug in den ersten sechs Monaten 2011 26.374,7 T€ (in den ersten sechs Monaten 2010: 3.514,4 T€). Dieses Ergebnis reflektiert positive Neubewertungsergebnisse in Deutschland (22.960,9 T€) sowie Ost-/Südosteuropa (4.592,4 T€) denen ein negatives Ergebnis in Österreich gegenüberstand (– 1.178,6 T€). Die wesentlichsten Aufwertungen betrafen den Tower185 in Frankfurt, bei welchem in Folge des Projektfortschritts eine weitere Wertsteigerung um rd. 10 Mio. € festgestellt wurde. Weitere wesentliche positive Wertveränderungen betrafen Entwicklungsliegenschaften in Düsseldorf sowie in Basel.

### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Insgesamt kam es damit aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 73.483,0 T€ in den ersten sechs Monaten 2010 auf 112.436,9 T€ in den ersten sechs Monaten 2011. Zu diesem Ergebnis trug das erste Quartal 2011 mit 48.439,2 T€ sowie das zweite Quartal 2011 mit 63.997,7 T€ bei, wobei der Anstieg in

erster Linie auf das höhere Neubewertungsergebnis zurückzuführen ist.

#### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis verzeichnete einen Rückgang auf – 74.923,9 T€ (2010: – 63.599,8 T€). Dies ist das Ergebnis verschiedener zum Teil gegenläufiger Effekte:

Der Finanzierungsaufwand verzeichnete in Folge der Berücksichtigung der Europolis einen Anstieg 38,1 % auf – 80.014,8 T€.

Das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen belief sich für das erste Halbjahr auf 3.604,4 T€ (2010: – 13.874,2 T€). Zum Ende des ersten Quartals 2011 lag dieses Ergebnis noch bei 9.522,6 T€, im zweiten Quartal kam es jedoch zu einer Reklassifizierung von Swaps deren Wertänderungen in Vorperioden im Eigenkapital erfasst worden waren, woraus sich ein negativer Effekt von – 3.122,9 T€ ergab.

#### **Steuern vom Einkommen**

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für die ersten sechs Monate 2011 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 37.513,0 T€ gegenüber 9.883,2 T€ in den ersten sechs Monaten 2010.

Von den Steuern vom Einkommen in Höhe von – 16.449,6 T€ (2010: – 4.840,3 T€) entfielen – 2.596,7 T€ auf tatsächliche Steuern, der Rest ergab sich weitgehend aus der Veränderung latenter Steuern.

#### **Periodenergebnis**

Mit 21.063,4 T€ konnte ein deutlich positives Periodenergebnis erzielt werden (2010: 5.042,9 T€). Der Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter lag bei 6.644,9 T€ gegenüber 870,3 T€ in 2010. Der wesentliche Faktor für diesen deutlichen Anstieg der Minderheitsanteile liegt in Tatsache, dass die Europolis Gruppe einen wesentlichen Teil ihres Immobilienvermögens in Joint Ventures mit externen Partnern hält und diesen ein entsprechender Ergebnisbeitrag zuzurechnen ist.

Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft in den ersten sechs Monaten 2011 betrug 14.418,5 T€, gegenüber 4.172,6 T€ in den ersten sechs Monaten 2010.

#### **Cash-flow**

Der operative Cash-flow in den ersten sechs Monaten 2011 belief sich auf 83.272,4 T€ (2010: 52.511,9 T€). Der

deutliche Anstieg reflektiert weitgehend die Veränderung des EBITDA zwischen den Perioden. Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit zeigte hingegen aufgrund eines Anstiegs des Working Capitals einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 80.215,3 T€ auf 85.003,8 T€.

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit betrug in den ersten sechs Monaten 2011 – 8.029,0 T€ gegenüber – 244.866,6 T€ in den ersten sechs Monaten 2010. Der positive Betrag erklärt sich im Wesentlichen aus der Tatsache, dass der Mittelabfluss für den Erwerb der Europolis bereits am 31.12.2010 erfolgte und somit im Cash-flow aus der Investitionstätigkeit des vierten Halbjahrs 2010 berücksichtigt wurde. In 2011 kam es folglich durch die Konsolidierung der Europolis, welche auch deren liquide Mittel umfasst, zu einem positiven Effekt.

Im Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit überstiegen die gezahlten Zinsen sowie die Tilgungen die Geldzuflüsse aus Darlehen, so dass sich für die ersten sechs Monate 2011 ein Betrag von – 38.656,1 T€ ergab (in den ersten sechs Monaten 2010 65.726,5 T€).

#### **Bilanz – Aktivseite**

Die Konsolidierung der Europolis brachte im Vergleich zur Bilanz zum 31.12.2010 einen Anstieg fast aller Positionen. Insgesamt stieg die Bilanzsumme um rd. 36 % auf 5,9 Mrd. € an.

Wesentlichste Aktivposition sind die Bestandsimmobilien (4.005.555,9 T€), deren relativer Anteil an der Gesamtbilanzsumme in Folge der Europolis Konsolidierung von rd. 62 % auf nunmehr rd. 67 % anstieg. Auf Immobilienvermögen in Entwicklung entfallen 974.665,8 T€.

Einen deutlichen Anstieg von 46.508,9 T€ zum 31.12.2010 auf 183.981,7 T€ zum 30.6.2011 verzeichnete die Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“. Der wesentlichste Zugang zu dieser Bilanzposition, in der jene Immobilien ausgewiesen werden, für die konkrete Verkaufsgespräche geführt werden bzw. bereits ein Verkauf vereinbart wurde, betraf zwei Objekte in Tschechien mit einem Buchwert von rd. 95.000 T€, für welche im zweiten Quartal 2011 ein Kaufvertrag unterschrieben wurde.

Die liquiden Mittel zum 31. März 2011 betragen 394.578,9 T€ und lagen damit um 39.815,1 T€ über dem Wert zu Beginn des Jahres.



**Bilanz – Passivseite**

Das Eigenkapital (inklusive nicht beherrschenden Anteilen) verzeichnete in den ersten sechs Monaten 2011 einen Anstieg um 10,8% von 1.659.938,5 T€ auf 1.839.050,8 T€. Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung war der Anstieg der nicht beherrschenden Anteile von 18.170,6 T€ auf 161.498,4 T€ in Folge der Berücksichtigung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern an den Teilportfolios der Europolis Gruppe. Weiters kam es im Vergleich zum 31.12.2010 zu einem positiven Effekt aus der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen, welcher mit 20.163,60 T€ zum Anstieg des Eigenkapitals beitrug.

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 52,7% auf 3.244.875,9 T€. die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel und Restricted Cash) von 1.723.027,5 T€ zu Jahresbeginn auf nunmehr 2.803.815,5 T€; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 103,8 % zum 31. Dezember 2010 auf 152,5 % zum 30. Juni 2011.

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive Minderheiten) lag am 30.6.2011 bei 1.677.552,4 T€ (19,09 € je Aktie),

was einer Steigerung um 2,2% entspricht. Der NNNNAV erreichte per 30.6.2011 den Wert von 1.742.575,7 T€, der NNNNAV/Aktie lag bei 19,83 € und somit rd. 4,6 % über dem Stand zum 31. Dezember 2010 (18,95 €).

**AUSBLICK**

Auf Basis des Geschäftsverlaufs im ersten Halbjahr ist prinzipiell eine weitere positive Ergebnis-Entwicklung für das verbleibende Jahr 2011 zu erwarten. Eine wesentliche Bedeutung kommt dabei der erfolgreichen Umsetzung von derzeit geplanten, bzw. in Verhandlung befindlichen Immobilienverkäufen zu.

Derzeit lässt sich jedoch noch nicht abschätzen in welchem Ausmaß die jüngsten Turbulenzen auf den Kapitalmärkten Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben werden. So würde insbesondere ein Rückgang der Finanzierungsbereitschaft der Banken spürbare negative Auswirkungen auf den Immobilien-Investmentmarkt haben.



Lände 3 (Baumassenmodell), WIEN

## RISIKOMANAGEMENTBERICHT

Bereits im vergangenen Jahr war eine leichte Entspannung an den Immobilienmärkten spürbar. Markt- und immobilienpezifische Risikofaktoren haben sich gegenüber den Vorjahren deutlich stabilisiert. Dieser Trend konnte sich auch im ersten Halbjahr 2011 fortsetzen, bedarf jedoch weiterhin im Hinblick auf die anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten höchster Aufmerksamkeit. Sowohl Immobilienrenditen als auch die Performance der CA Immo Aktie verzeichneten einen leichten Aufschwung. Nach einer starken Expansionsphase steht für CA Immo nun die Optimierung des vorhandenen Portfolios klar im Vordergrund gegenüber weiteren Zukäufen. CA Immo passt damit ihr Wachstumstempo flexibel an die globalen und vor allem regionalen Rahmenbedingungen an. In ihrer Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft folgenden Chancen und Risiken ausgesetzt:

### Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Nachdem die Refinanzierung am Finanzmarkt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen darstellt, die vergangenen Jahre aber auch die jüngsten Entwicklungen allerdings gezeigt haben, dass der Verlust des Vertrauens in einen funktionierenden Kapitalmarkt zu einer deutlichen Erschwerung der Kapitalbeschaffung sowohl hinsichtlich Eigenkapital als auch Fremdkapital führen kann, ist eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung für die Gesellschaft unumgänglich. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-)Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Nachdem auch in den kommenden Jahren das Risiko auf der (Re-)Finanzierungsseite latent vorhanden bleiben dürfte, wurde eine detaillierte Finanzplanung für die Folgejahre erstellt. Hierbei wurden vor allem auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe – mitberücksichtigt. Bis zum Geschäftsjahr 2014 zeigt das Auslaufprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe ein angemessen 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.

### Vermietungs- und Mietausfallsrisiko

CA Immo setzt auf den Schwerpunkt Büroimmobilien. Die Entwicklung der Nachfrage gehört zu einer der bedeutendsten Ursachen für Chancen und Risiken, wobei vor allem das Wirtschaftswachstum für die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ein bestimmender Faktor ist. Und obwohl Experten für 2011 eine weitere Erholung der gesamteuropäischen Wirtschaft erwarten, sind die Auswirkungen der neuesten Turbulenzen auf die Immobilienwirtschaft noch nicht absehbar. Für die mittel-

und osteuropäischen CA Immo-Standorte werden ebenfalls steigende Wachstumswahlen prognostiziert, wenn auch in deutlich unterschiedlichem Ausmaß. Tendenziell ist mit weiter steigenden Inflationsraten in den einzelnen Ländern zu rechnen. Aus heutiger Sicht werden die Mietpreise in den kommenden Monaten nur verhalten anziehen und im Vergleich zu Vorjahren bleiben vereinzelt höhere Leerstandsdaten keine Seltenheit. Bei CA Immo stieg der Leerstand im Ost-/Südosteuropa-Portfolio nach Übernahme der Europolis vor allem im Bereich Logistik. In Österreich erhöhte sich der Leerstand massiv durch den Auszug von Siemens aus dem Objekt an der Erdberger Lände. Zwar konnte mit der Post AG ein hochwertiger Mieter gefunden werden, der Mietvertrag ist jedoch erst mit 1.8.2011 (rund 32.500 m<sup>2</sup>) wirksam. Im Vergleich dazu fallen die Leerstandsdaten im deutschen Bestandsportfolio äußerst gering aus. Ein Leerstandsrisiko besteht lediglich hinsichtlich der Projektentwicklungen Tower 185 und Skygarden. Der Schwerpunkt liegt demgemäß auf der Konzentration der Vermietungsaktivitäten in Ost-/Südosteuropa und Österreich sowie auf im Bau befindliche Objekte in Deutschland. Darüber hinaus besteht auch die Gefahr eines allfälligen Mietausfalls, denn es ist nach wie vor nicht auszuschließen, dass einzelne Mieter trotz spürbaren konjunkturellen Aufschwungs die Krise der Vergangenheit nicht unversehrt überstanden haben. Ein derartiges Risiko ist für die Gesellschaft in den Hotelobjekten in Pilsen und Prag eingetreten, sodass die Forderungen wertberichtigt werden mussten. Ebenso wurde das Ausfallsrisiko im Wertansatz der betreffenden Immobilien ausreichend berücksichtigt. Allgemein wird diesem Risiko weitgehend durch die Forderung von Sicherheitsleistungen (Bankgarantien) begegnet, um allfällige Mietrückstände ausgleichen zu können. Insgesamt weisen die Mietverträge ein ausgewogenes Mietauslaufprofil auf, jedoch besteht im Zuge von Mietvertragsverlängerungen nach wie vor die Gefahr der Ertragsminderung durch notwendige Mietreduktionen bzw. höhere Incentivierungen. Objekte mit erhöhtem Risikopotenzial werden von einer eigens geschaffenen Restrukturierungseinheit betreut. Ziel ist es, diese Immobilien nach erfolgter Restrukturierung frühest möglich zu verkaufen. In einer Gesamtbetrachtung stellen die vorgenannten Problemfälle jedoch keine wesentliche Gefährdung für die Gesellschaft dar.

### Projektentwicklungs- und Investitionskostenrisiko

Die CA Immo Gruppe hält einen nicht unwesentlichen Anteil an Projektentwicklungen in Deutschland. In Osteuropa werden Projektentwicklungsaktivitäten vor allem im Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe gebündelt. Mit der Umsetzung von Projekten besteht zum einen die Chance zusätzliche Erträge zu erwirtschaften, zum anderen sind damit aber auch erhöhte Risiken, die sich aus Unwägbarkeiten wie Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln und vielem mehr

ergeben können, verbunden. Allgemein begegnet CA Immo dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie einem strikten internen wie externen Controlling (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, etc.). Dennoch können derartige Risiken trotz sorgfältiger Planung und Kontrolle nie gänzlich ausgeschlossen werden. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch das Anfallen von nicht aktivierbaren Kosten. In der Lebenszyklusbetrachtung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Projekte werden daher nur nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditätsplanung gestartet. Grundsätzlich strebt CA Immo für den konkreten Projektstart eine Vorvermietung an (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50 – 60 %). Allerdings ist dies insbesondere in Ost-/Südosteuropa aufgrund der speziellen Marktsituation nicht oder nur teilweise möglich, da Mietverträge in diesen Regionen zumeist erst abgeschlossen werden können, sobald die Sicherheit der Projektfertigstellung in ausreichendem Maß absehbar ist. Daher werden hier Projekte teils auch ohne wesentliche Vorvermietungen gestartet. Ergebnisbelastend kann sich auch ein ungünstiger Vermietungsverlauf in Verbindung mit beim Verkauf übernommenen Vermietungsgarantien auswirken. Ferner unterliegt CA Immo einem gewissen Baukostenrisiko. Tendenziell sind derzeit Kostensteigerungen nahezu in allen Regionen, in denen CA Immo Projekte betreibt, zu beobachten. Hier spielt vor allem die Preisentwicklung auf dem Rohstoffsektor (Stahl, Aluminium, Kupfer, etc.) eine wesentliche Rolle. Daher werden bei Großprojekten einzelne Kostenblöcke gebündelt und Aufträge im Rahmen von Einzel- und Paketvergaben vergeben. Aktuell sind alle in Umsetzung befindlichen Projekte im Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

#### **Immobilienbewertungsrisiko**

Immobilienpreise unterliegen aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen – wie beispielsweise steigende oder fallende Zinsen, eine stärker oder schwächer wachsende Wirtschaft, Ungleichgewicht von Immobilienangebot und -Nachfrage und anderen Faktoren – deutlichen Schwankungen. Wie die Mehrheit der Branche hat sich CA Immo bei der Umstellung der Bilanzierung auf IFRS für die Marktwertmethode entschieden, weshalb Marktwertänderungen große Ergebnisabweichungen zur Folge haben können, die in den vergangenen beiden Jahren extrem negative Auswirkungen zeigten. Diese Wertreduktionen schmälern nicht nur das Ergebnis, sondern reduzieren auch das Eigenkapital und belasten damit die Kreditwürdigkeit, da unter Umständen Loan-to-Value Covenants nicht mehr aufrecht erhalten werden können. Hinsichtlich der Beibehaltung der Kreditwürdigkeit stimmt CA Immo bereits im Vorfeld ein adäquates Leverage ab und sichert sich in Bezug auf Finanzierungen entsprechende Sanie-

rungsmöglichkeiten (-perioden). CA Immo lässt ihre Immobilien einmal jährlich extern bewerten.

#### **Finanzrisiken**

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

CA Immo beugt allfälligen Liquiditätseingpässen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung vor, um unnötige Verlustpotenziale und Risiken zu vermeiden. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen. Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern und Fondspartnern nicht auszuschließen. Darüber hinaus weist der Teilkonzern CA Immo Deutschland eine mit 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 jedoch bei neu zu startenden Projekten.

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen der CA Immo Gruppe. Um dem Zinsänderungsrisiko entgegenzusteuern, setzt CA Immo einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Variabel verzinsten Kredite werden teilweise durch den Abschluss derivativer Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps), die ausschließlich zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen, abgesichert. In den letzten drei Jahren erforderte es die Marktsituation, bei neu abgeschlossenen Krediten für 100 % der Aushaftung derivate Finanzinstrumente abzuschließen. Auch diese Finanzinstrumente können deutlichen Wertänderungen unterliegen. Aufgrund von vorzeitigen Kredittilgungen bzw. im Zuge von Immobilienabverkäufen wurden Zinsswaps (Fair-Value-Derivate) jedoch in einem nicht unbeträchtlichen Ausmaß ineffektiv, was zur Folge hat, dass deren Wertänderungen als Aufwand oder Ertrag direkt in der Gewinn- und Verlust-Rechnung ausgewiesen werden und – neben den zusätzlichen Zinsaufwendungen – das Ergebnis belasten können. Wertänderungen von Cash-flow Hedges werden wiederum im Eigenkapital abgebildet. Zwar konnten im ersten Quartal 2011 gegenüber dem 31.12.2010 rund 43 Mio. € an Wertverlust aufgeholt sowie eine Erhöhung des Eigenkapitals um rund 28 Mio. € (nach –14 Mio. € per 31.12.2010) erzielt werden, jedoch wurden diese positiven Bewertungseffekte im zweiten Quartal infolge eines Rückgangs der Zinskurve wieder kompensiert. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist also aufgrund der sich laufend ändernden Zinsmeinungen unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit jedoch

nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

Dem Währungsrisiko begegnet CA Immo durch die Bindung der Mieten an eine Hartwährung (EUR oder USD), sodass aktuell auch nach Eingliederung der Europolis kein wesentliches Währungsrisiko besteht. Die Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Zahlungseingang in EUR konvertiert wird. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Dies betrifft im Wesentlichen Finanzierungen in CZK und USD. Währungsrisiken aus Bauprojekten werden derzeit kaum abgesichert (Ausnahme: Poleczki Business Park). Auswirkungen der Entwicklung des Schweizer Franken sind aufgrund des geringen Veranlagungsvolumens in CHF vernachlässigbar.

## CHANCEN UND RISIKEN

Chancen bestehen aus aktueller Sicht in der konsequenten Umsetzung der Strategie und der Optimierung des Portfolios hinsichtlich der Vermietungsleistung und der Umsetzung bestehender Projektentwicklungen. Für die zukünftige Entwicklung des Geschäftsverlaufs bestehen jedoch auch Risiken. Eine Verschärfung der Schuldenkrise in Europa kann das Wirtschaftswachstum beeinträchtigen. Veränderungen in der Zinslandschaft können zum einen durch erhöhte Finanzierungskosten (steigende Zinsen) zum anderen über eine negative Swapbewertung (fallende Zinsen) das Finanzergebnis belasten. Darüber hinaus könnte sich eine Erhöhung der Baukosten negativ auf die Bewertung von Projekten sowie auf deren Margen und Renditen auswirken.

Die im Risikomanagementbericht 2010 getroffenen Aussagen haben weiterhin Gültigkeit.

## RISIKOMANAGEMENT DER CA IMMO GRUPPE

### RISIKOMANAGEMENT UNTERNEHMENSEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
1. Kapitalmarkt-/Finanzierungsrisiko 2. Wachstumsrisiko	1. Marktrisiko 2. Ertragsschwankungsrisiko 3. Asset-Management-Risiko	1. Finanzrisiko 2. Rechtliches Risiko 3. Steueränderungsrisiko

### RISIKOMANAGEMENT IMMOBILIENEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
3. Größen-/Konzentrationsrisiko 4. Politisches Risiko	4. Lagerisiko 5. Leerstandsrisiko 6. Bewirtschaftungsrisiko 7. Mieter-/Partnerrisiko 8. Nachvermietungsrisiko 9. Rentabilitätsrisiko 10. Technisches Risiko 11. Projektentwicklungs- und Investitionskostenrisiko	4. Umweltrisiko 5. Vertrags-/Dokumentationsrisiko



Tower 185, FRANKFURT

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010
Mieterlöse	127.505,0	82.749,6	63.848,7	41.037,6
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	7.464,6	47.275,3	882,3	33.628,5
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	1.145,9	1.527,4	576,8	848,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	32.131,5	15.356,0	15.307,0	7.675,5
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>168.247,0</b>	<b>146.908,3</b>	<b>80.614,8</b>	<b>83.190,5</b>
Betriebskostenaufwand	-37.573,2	-18.068,7	-17.995,1	-9.245,4
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-18.297,4	-13.316,1	-7.923,4	-6.919,2
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien <sup>1) 2)</sup>	-5.909,0	-32.758,8	-1.143,1	-17.413,8
Aufwand Development-Dienstleistungen	-407,2	-257,5	-331,8	-157,7
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>106.060,2</b>	<b>82.507,2</b>	<b>53.221,4</b>	<b>49.454,4</b>
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	63,0%	56,2%	66,0%	59,4%
Erlöse aus Immobilienverkauf	35.739,5	13.924,6	23.523,9	4.114,2
Buchwert langfristiges Immobilienvermögen	-37.561,9	-12.854,8	-26.801,0	-5.402,9
Neubewertung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften Immobilien <sup>3)</sup>	415,9	744,0	415,7	744,0
<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>-1.406,5</b>	<b>1.813,8</b>	<b>-2.861,4</b>	<b>-544,7</b>
Indirekte Aufwendungen	-29.495,7	-23.864,3	-14.843,5	-11.693,9
Aktiviere Eigenleistungen/Bestandsveränderung	5.957,2	5.330,3	3.060,1	2.034,4
Sonstige betriebliche Erträge	7.343,5	4.443,5	3.478,0	2.274,8
<b>EBITDA</b>	<b>88.458,7</b>	<b>70.230,5</b>	<b>42.054,6</b>	<b>41.525,0</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	52,6%	47,8%	52,2%	49,9%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-1.264,7	-788,9	-810,3	-392,1
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien <sup>2)</sup>	-1.131,8	-570,2	-131,8	-397,2
<b>Abschreibungen</b>	<b>-2.396,5</b>	<b>-1.359,1</b>	<b>-942,1</b>	<b>-789,3</b>
<b>Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien<sup>2)</sup></b>	<b>0,0</b>	<b>1.097,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1.071,7</b>
Neubewertungsgewinn <sup>3)</sup>	35.797,1	27.188,3	28.403,3	13.778,1
Neubewertungsverlust <sup>3)</sup>	-9.422,4	-23.673,9	-5.518,1	-3.589,0
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>26.374,7</b>	<b>3.514,4</b>	<b>22.885,2</b>	<b>10.189,1</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>112.436,9</b>	<b>73.483,0</b>	<b>63.997,7</b>	<b>51.996,5</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	66,8%	50,0%	79,4%	62,5%
Finanzierungsaufwand	-80.014,8	-57.944,4	-40.038,4	-28.592,9
Kursdifferenzen	-1.957,0	-529,0	457,4	-499,4
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	3.604,4	-13.874,2	-5.918,2	-6.658,9
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5.578,1	5.868,2	2.840,0	2.516,0
Aufwendungen Finanzanlagen	-163,2	-422,3	-83,9	-259,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.945,2	3.224,7	-1.910,1	694,4
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	-26,2	77,2	-15,1	69,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-74.923,9</b>	<b>-63.599,8</b>	<b>-44.668,3</b>	<b>-32.730,7</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>37.513,0</b>	<b>9.883,2</b>	<b>19.329,4</b>	<b>19.265,8</b>
Steuern vom Einkommen	-16.449,6	-4.840,3	-11.236,0	-5.805,3
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>21.063,4</b>	<b>5.042,9</b>	<b>8.093,4</b>	<b>13.460,5</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	6.644,9	870,3	3.815,0	2.750,1
<b>davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>14.418,5</b>	<b>4.172,6</b>	<b>4.278,4</b>	<b>10.710,4</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>€ 0,16</b>	<b>€ 0,05</b>		

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010	2. Quartal 2011	2. Quartal 2010
Ergebnis der Periode	21.063,4	5.042,9	8.093,4	13.460,5
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>				
Bewertung Cash-flow Hedges	21.028,2	-49.449,3	-12.881,0	-15.909,4
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	3.122,9	-64,8	2.746,0	-6.319,1
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	110,9	-282,4	0,0	-269,9
Währungsdifferenzen im Eigenkapital	1.141,9	-11,2	-14,1	-8,8
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-3.775,9	9.893,2	1.970,7	3.417,0
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>21.628,0</b>	<b>-39.914,5</b>	<b>-8.178,4</b>	<b>-19.090,2</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>42.691,4</b>	<b>-34.871,6</b>	<b>-85,0</b>	<b>-5.629,7</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	6.906,6	-306,7	3.732,9	2.357,4
<b>davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>35.784,8</b>	<b>-34.564,9</b>	<b>-3.817,9</b>	<b>-7.987,1</b>

<sup>1)</sup> Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien beinhaltet den Buchwert des verkauften Vorratsvermögens inkl. der unterjährig erfassten Bewertung, eigene Betriebskosten und sonstigen Developmentaufwand im Zusammenhang mit den zum Handel bestimmten Immobilien, jedoch ohne Bestandsveränderungen.

<sup>2)</sup> Die CA Immo Gruppe hat im vorliegenden Konzernzwischenabschluss den Ausweis der Bewertung der verkauften Immobilien geändert, sodass nunmehr das Bewertungsergebnis der Periode im Zusammenhang mit verkauften Immobilien im Verkaufsergebnis (Posten "Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien") gezeigt wird. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte für den Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2010 eine Umgliederung der Wertminderung (bzw. Wertaufholung) der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmten Immobilien von Wertminderung zum Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien in Höhe von -173,0 Tsd. € (2. Quartal 2010: -173,0 Tsd. €).

<sup>3)</sup> Die CA Immo Gruppe hat im vorliegenden Konzernzwischenabschluss den Ausweis der Bewertung der verkauften Immobilien geändert, sodass nunmehr das Bewertungsergebnis der Periode im Zusammenhang mit verkauften Immobilien im Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen gezeigt wird. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte für den Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2010 eine Umgliederung des Neubewertungsergebnisses im laufenden Geschäftsjahr im Zusammenhang mit verkauftem langfristigen Immobilienvermögen aus dem Ergebnis aus Neubewertung (Neubewertungsgewinn bzw. Neubewertungsverlust) zum Posten "Neubewertung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften Immobilien" in Höhe von 744,0 Tsd. € (2. Quartal 2010: 744,0 Tsd. €).

## KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2011	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung 2010/2011	
<b>AKTIVA</b>					
Bestandsimmobilien	4.005.555,9	2.716.211,2	2.409.589,1		
Immobilienvermögen in Entwicklung	974.665,8	790.582,0	962.459,0		
Selbst genutzte Immobilien	13.199,8	13.574,7	14.247,9		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.400,1	1.638,3	1.939,4		
Immaterielle Vermögenswerte	31.241,0	31.467,6	39.529,1		
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	200,0	136.200,0	200,0		
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	34.386,5	37.096,0	38.242,1		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	10.312,8	11.142,4	24.983,4		
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	18.704,4	14.550,9	11.867,8		
Sonstiges Finanzvermögen	734,8	8,6	7,3		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	37.097,6	15.373,4	0,0		
Steuerabgrenzung	12.031,3	14.133,3	24.606,3		
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.148.530,0</b>	<b>3.781.978,4</b>	<b>3.528.255,0</b>	<b>1.366.551,6</b>	<b>36,1%</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	86,7%	86,4%	81,8%		
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	183.981,7	46.508,9	6.020,1		
Zum Handel bestimmte Immobilien	43.866,9	45.339,0	122.902,4		
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	37.871,9	38.635,9	40.034,4		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	130.921,5	108.383,3	109.290,6		
Wertpapiere	1.338,3	3.853,5	6.948,2		
Liquide Mittel	394.578,9	354.763,8	497.199,3		
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>792.559,2</b>	<b>597.484,4</b>	<b>782.395,0</b>	<b>195.074,8</b>	<b>32,6%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.941.089,2</b>	<b>4.379.462,8</b>	<b>4.310.650,0</b>	<b>1.561.626,4</b>	<b>35,7%</b>



KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2011	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung 2010/2011	
<b>PASSIVA</b>					
Grundkapital	638.713,6	638.713,6	634.370,0		
Kapitalrücklagen	1.061.463,8	1.061.464,1	1.013.988,3		
Einbehaltene Ergebnisse (inkl. Bewertungsergebnis aus Hedging und sonstige Rücklagen)	-22.625,0	-58.409,8	-89.353,3		
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>1.677.552,4</b>	<b>1.641.767,9</b>	<b>1.559.005,0</b>	<b>35.784,5</b>	<b>2,2%</b>
Nicht beherrschende Anteile	161.498,4	18.170,6	170.155,1		
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.839.050,8</b>	<b>1.659.938,5</b>	<b>1.729.160,1</b>	<b>179.112,3</b>	<b>10,8%</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	31,0%	37,9%	40,1%		
Nachrangige Verbindlichkeiten	88.591,8	0,0	0,0		
Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften	2.171,7	1.996,8	2.437,6		
Rückstellungen	9.295,7	6.238,6	522,4		
Anleihen	477.124,3	475.564,8	472.525,3		
Finanzverbindlichkeiten	2.116.338,0	1.412.741,3	1.379.668,4		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.799,4	37.103,7	40.815,8		
Sonstige Verbindlichkeiten	301.461,9	191.301,5	173.823,1		
Steuerabgrenzung	200.587,2	116.157,5	129.788,0		
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.205.370,0</b>	<b>2.241.104,2</b>	<b>2.199.580,6</b>	<b>964.265,8</b>	<b>43,0%</b>
Nachrangige Verbindlichkeiten	33.054,7	0,0	0,0		
Steuerrückstellungen	28.895,9	59.893,5	82.292,0		
Rückstellungen	65.367,7	58.809,3	57.082,6		
Finanzverbindlichkeiten	529.767,1	236.910,3	124.276,3		
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	2.206,8	1.670,8	15.225,9		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.379,3	25.025,0	24.901,0		
Sonstige Verbindlichkeiten	130.997,1	90.257,6	78.131,5		
Schulden in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	48.999,8	5.853,6	0,0		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>896.668,4</b>	<b>478.420,1</b>	<b>381.909,3</b>	<b>418.248,3</b>	<b>87,4%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.941.089,2</b>	<b>4.379.462,8</b>	<b>4.310.650,0</b>	<b>1.561.626,4</b>	<b>35,7%</b>

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
<b>Stand am 1.1.2010</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.013.988,3</b>	<b>-31.090,5</b>
Bewertung Cash-flow Hedge	0,0	0,0	0,0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0,0	0,0	0,0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0
Konzernergebnis 1. Halbjahr 2010	0,0	0,0	4.172,6
<b>Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2010</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4.172,6</b>
Kauf Anteile CAIAG <sup>3)</sup>	0,0	39.363,9	0,0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,2	0,0
<b>Stand am 30.6.2010</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.053.352,4</b>	<b>-26.917,9</b>
<b>Stand am 1.1.2011</b>	<b>638.713,6</b>	<b>1.061.464,1</b>	<b>14.324,8</b>
Bewertung Cash-flow Hedge	0,0	0,0	0,0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0,0	0,0	0,0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0
Konzernergebnis 1. Halbjahr 2011	0,0	0,0	14.418,5
<b>Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2011</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>14.418,5</b>
Erwerb Europolis AG	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aufgrund Unternehmensverkauf	0,0	0,0	-9,4
Ausschüttung von Tochtergesellschaften an nicht beherrschende Anteile	0,0	0,0	0,0
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	0,0	0,0	0,0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	-0,3	0,0
<b>Stand am 30.6.2011</b>	<b>638.713,6</b>	<b>1.061.463,8</b>	<b>28.733,9</b>

<sup>1)</sup> Die Rücklage für assoziierte Unternehmen betrifft die erfolgsneutralen Veränderungen im Eigenkapital einer At-Equity bewerteten Gesellschaft, worin Bewertung von Cash-flow Hedges und die Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage enthalten sind.

<sup>2)</sup> Gesellschaften in der Schweiz (bis 31.3.2011), Ukraine und Russland mit anderer funktionaler Währung

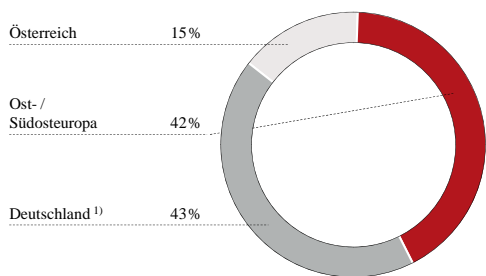
<sup>3)</sup> CAIAG = CA Immo International AG, Wien

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

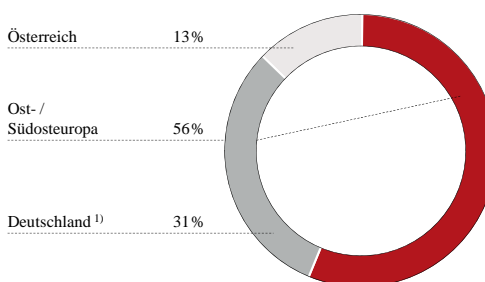
Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Operativer Cash-flow	83.272,4	52.511,9
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	1.731,4	27.703,4
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>85.003,8</b>	<b>80.215,3</b>
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-8.029,0	-244.866,6
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-38.656,1	65.726,5
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>38.318,7</b>	<b>-98.924,8</b>
Liquide Mittel 1.1.	354.763,8	497.199,3
Währungsdifferenzen	1.496,4	-733,9
Nettoveränderung der liquiden Mittel	38.318,7	-98.924,8
<b>Liquide Mittel 30.6.</b>	<b>394.578,9</b>	<b>397.540,6</b>

Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen <sup>1)</sup>	Rücklage aus Währungs- umrechnung <sup>2)</sup>	Anteile der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>-58.291,6</b>	<b>26,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1.559.005,0</b>	<b>170.155,1</b>	<b>1.729.160,1</b>
-38.574,9	0,0	0,0	-38.574,9	-1.088,2	-39.663,1
0,0	-151,4	0,0	-151,4	-88,8	-240,2
0,0	0,0	-11,2	-11,2	0,0	-11,2
0,0	0,0	0,0	4.172,6	870,3	5.042,9
<b>-38.574,9</b>	<b>-151,4</b>	<b>-11,2</b>	<b>-34.564,9</b>	<b>-306,7</b>	<b>-34.871,6</b>
0,0	0,0	0,0	39.363,9	-133.769,6	-94.405,7
0,0	0,0	0,0	0,2	1.247,8	1.248,0
<b>-96.866,5</b>	<b>-124,6</b>	<b>-9,2</b>	<b>1.563.804,2</b>	<b>37.326,6</b>	<b>1.601.130,8</b>
<b>-72.716,4</b>	<b>15,5</b>	<b>-33,7</b>	<b>1.641.767,9</b>	<b>18.170,6</b>	<b>1.659.938,5</b>
20.163,6	0,0	0,0	20.163,6	261,7	20.425,3
0,0	60,8	0,0	60,8	0,0	60,8
0,0	0,0	1.141,9	1.141,9	0,0	1.141,9
0,0	0,0	0,0	14.418,5	6.644,9	21.063,4
<b>20.163,6</b>	<b>60,8</b>	<b>1.141,9</b>	<b>35.784,8</b>	<b>6.906,6</b>	<b>42.691,4</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	139.505,4	139.505,4
0,0	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	-1.225,1	-1.225,1
0,0	0,0	0,0	0,0	-2.556,4	-2.556,4
0,0	0,0	0,0	-0,3	697,3	697,0
<b>-52.552,8</b>	<b>76,3</b>	<b>1.117,6</b>	<b>1.677.552,4</b>	<b>161.498,4</b>	<b>1.839.050,8</b>

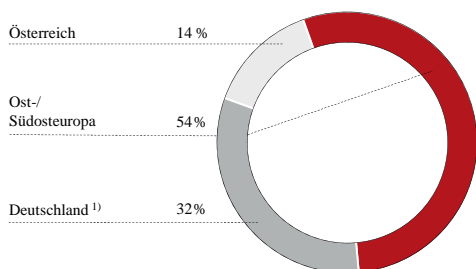
IMMOBILIENVERMÖGEN



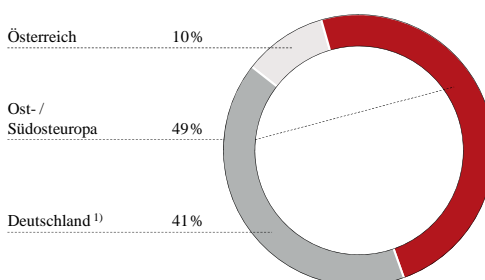
UMSATZERLÖSE



NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)



EBIT



<sup>1)</sup> Das Segment Deutschland inkludiert eine Liegenschaft in der Schweiz.

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH REGIONEN

Tsd. €	Österreich	Deutschland <sup>1</sup>	Ost-/Südost-europa	1. Halbjahr 2011 Summe
Mieterlöse	18.053,4	39.693,4	69.758,2	127.505,0
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	7.464,6	0,0	7.464,6
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0,0	1.145,9	0,0	1.145,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.969,6	4.084,4	24.077,5	32.131,5
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>22.023,0</b>	<b>52.388,3</b>	<b>93.835,7</b>	<b>168.247,0</b>
Betriebskostenaufwand	-5.155,8	-4.305,8	-28.111,6	-37.573,2
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.962,5	-7.545,6	-8.789,3	-18.297,4
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien <sup>2)</sup>	0,0	-5.909,0	0,0	-5.909,0
Aufwand Development-Dienstleistungen	0,0	-407,2	0,0	-407,2
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>14.904,7</b>	<b>34.220,7</b>	<b>56.934,8</b>	<b>106.060,2</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	67,7%	65,3%	60,7%	63,0%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen <sup>3)</sup>	166,4	-2.415,1	842,2	-1.406,5
Indirekte Aufwendungen	-3.162,3	-14.140,4	-12.193,0	-29.495,7
Aktivierete Eigenleistungen/Bestandsveränderung	0,0	5.957,2	0,0	5.957,2
Sonstige betriebliche Erträge	615,5	1.417,1	5.310,9	7.343,5
<b>EBITDA</b>	<b>12.524,3</b>	<b>25.039,5</b>	<b>50.894,9</b>	<b>88.458,7</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	56,9%	47,8%	54,2%	52,6%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-477,4	-276,4	-510,9	-1.264,7
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien <sup>2)</sup>	0,0	-1.131,8	0,0	-1.131,8
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien <sup>2)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Neubewertung <sup>3)</sup>	-1.178,6	22.960,9	4.592,4	26.374,7
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>10.868,3</b>	<b>46.592,2</b>	<b>54.976,4</b>	<b>112.436,9</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	49,3%	88,9%	58,6%	66,8%
Finanzierungsaufwand	-9.510,4	-32.511,1	-37.993,3	-80.014,8
Kursdifferenzen	0,0	-410,7	-1.546,3	-1.957,0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	2.424,1	1.340,1	-159,8	3.604,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.842,1	1.825,9	1.910,1	5.578,1
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-163,2	-163,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	-1,5	-1.943,7	-1.945,2
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	0,0	-26,2	0,0	-26,2
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>5.624,1</b>	<b>16.808,7</b>	<b>15.080,2</b>	<b>37.513,0</b>
Steuern vom Einkommen	-915,6	-9.034,1	-6.499,9	-16.449,6
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>4.708,5</b>	<b>7.774,6</b>	<b>8.580,3</b>	<b>21.063,4</b>
				<b>30.6.2011</b>
Segmentimmobilienvermögen <sup>4)</sup>	732.155,9	2.165.502,9	2.139.629,6	5.037.288,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	6.520,0	81.163,0	96.298,7	183.981,7
Sonstiges Segmentvermögen	89.496,8	305.672,9	278.231,7	673.401,4
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	20,7	34.365,8	34.386,5
Steuerabgrenzung (aktiv)	0,0	6.568,1	5.463,2	12.031,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>828.172,7</b>	<b>2.558.927,6</b>	<b>2.553.989,0</b>	<b>5.941.089,3</b>
Segmentverbindlichkeiten	381.454,4	1.553.879,7	1.937.221,2	3.872.555,3
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Steuerrückstellung	18.016,4	94.712,4	116.754,3	229.483,1
<b>Segmentschulden</b>	<b>399.470,8</b>	<b>1.648.592,1</b>	<b>2.053.975,5</b>	<b>4.102.038,4</b>
<b>Investitionen<sup>5)</sup></b>	<b>12.155,5</b>	<b>81.725,8</b>	<b>1.540.780,2</b>	<b>1.634.661,5</b>
<b>MitarbeiterInnen<sup>6)</sup></b>	<b>49</b>	<b>168</b>	<b>180</b>	<b>397</b>

			1. Halbjahr 2010
Österreich	Deutschland <sup>1)</sup>	Ost-/Südost- europa	Summe
20.264,6	39.831,7	22.653,3	82.749,6
0,0	47.275,3	0,0	47.275,3
0,0	1.527,4	0,0	1.527,4
4.055,7	4.921,3	6.379,0	15.356,0
<b>24.320,3</b>	<b>93.555,7</b>	<b>29.032,3</b>	<b>146.908,3</b>
-4.903,7	-5.205,3	-7.959,7	-18.068,7
-3.003,1	-8.572,5	-1.740,5	-13.316,1
0,0	-32.758,8	0,0	-32.758,8
0,0	-257,5	0,0	-257,5
<b>16.413,5</b>	<b>46.761,6</b>	<b>19.332,1</b>	<b>82.507,2</b>
67,5%	50,0%	66,6%	56,2%
4,5	1.809,3	0,0	1.813,8
-3.510,4	-15.470,0	-4.883,9	-23.864,3
0,0	5.330,3	0,0	5.330,3
349,2	2.505,8	1.588,5	4.443,5
<b>13.256,8</b>	<b>40.937,0</b>	<b>16.036,7</b>	<b>70.230,5</b>
54,5%	43,8%	55,2%	47,8%
-417,9	-332,3	-38,7	-788,9
0,0	-570,2	0,0	-570,2
0,0	1.097,2	0,0	1.097,2
438,4	6.462,5	-3.386,5	3.514,4
<b>13.277,3</b>	<b>47.594,2</b>	<b>12.611,5</b>	<b>73.483,0</b>
54,6%	50,9%	43,4%	50,0%
-18.191,7	-30.239,2	-9.513,5	-57.944,4
-0,6	110,3	-638,7	-529,0
-6.031,8	-7.566,5	-275,9	-13.874,2
2.967,2	710,5	2.190,5	5.868,2
0,0	0,0	-422,3	-422,3
0,0	0,0	3.224,7	3.224,7
0,0	77,2	0,0	77,2
<b>-7.979,6</b>	<b>10.686,5</b>	<b>7.176,3</b>	<b>9.883,2</b>
-3.161,2	-264,6	-1.414,5	-4.840,3
<b>-11.140,8</b>	<b>10.421,9</b>	<b>5.761,8</b>	<b>5.042,9</b>
			<b>31.12.2010</b>
735.745,5	2.124.694,6	705.266,9	3.565.707,0
336,0	41.160,0	5.012,9	46.508,9
40.595,7	367.656,9	307.765,0	716.017,6
0,0	22,3	37.073,7	37.096,0
0,0	14.132,4	0,9	14.133,3
<b>776.677,2</b>	<b>2.547.666,1</b>	<b>1.055.119,4</b>	<b>4.379.462,8</b>
377.614,6	1.513.429,4	652.429,3	2.543.473,3
19.019,3	123.771,9	33.259,7	176.051,0
<b>396.633,9</b>	<b>1.637.201,3</b>	<b>685.689,0</b>	<b>2.719.524,2</b>
<b>15.394,1</b>	<b>253.931,6</b>	<b>57.341,9</b>	<b>326.667,5</b>
<b>45</b>	<b>175</b>	<b>97</b>	<b>317</b>

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

<sup>2)</sup> Die CA Immo Gruppe hat im vorliegenden Konzernzwischenabschluss den Ausweis der Bewertung der verkauften Immobilien geändert, sodass nunmehr das Bewertungsergebnis der Periode im Zusammenhang mit verkauften Immobilien im Verkaufsergebnis (Posten "Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien") gezeigt wird. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte für den Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2010 eine Umgliederung der Wertminderung (bzw. Wertaufholung) der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmten Immobilien von Wertminderung zum Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien in Höhe von -173,0 Tsd. € (2. Quartal 2010: -173,0 Tsd. €).

<sup>3)</sup> Die CA Immo Gruppe hat im vorliegenden Konzernzwischenabschluss den Ausweis der Bewertung der verkauften Immobilien geändert, sodass nunmehr das Bewertungsergebnis der Periode im Zusammenhang mit verkauften Immobilien im Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen gezeigt wird. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte für den Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2010 eine Umgliederung des Neubewertungsergebnisses im laufenden Geschäftsjahr im Zusammenhang mit verkauftem langfristigen Immobilienvermögen aus dem Ergebnis aus Neubewertung (Neubewertungsgewinn bzw. Neubewertungsverlust) zum Posten "Neubewertung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften Immobilien" in Höhe von 744,0 Tsd. € (2. Quartal 2010: 744,0 Tsd. €).

<sup>4)</sup> Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

<sup>5)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 3.491,5 Tsd. € (31.12.2010: 7.383,5 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

<sup>6)</sup> Stand per 30.6.2011 (31.12.2010: Mitarbeiter von quotenkonsolidierten Unternehmen sind zu 100% einbezogen.)

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH BEREICHEN

Tsd. €	Bestand	Trading	Development <sup>1)</sup>	1. Halbjahr 2011 Summe
Mieterlöse	123.751,6	541,3	3.212,1	127.505,0
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	7.464,6	0,0	7.464,6
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0,0	0,0	1.145,9	1.145,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	30.931,1	331,7	868,7	32.131,5
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>154.682,7</b>	<b>8.337,6</b>	<b>5.226,7</b>	<b>168.247,0</b>
Betriebskostenaufwand	-36.037,9	-43,7	-1.491,6	-37.573,2
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-14.129,4	-479,2	-3.688,8	-18.297,4
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien <sup>2)</sup>	-0,1	-5.908,9	0,0	-5.909,0
Aufwand Development-Dienstleistungen	0,0	0,0	-407,2	-407,2
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>104.515,3</b>	<b>1.905,8</b>	<b>-360,9</b>	<b>106.060,2</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	67,6%	22,9%	-	63,0%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen <sup>3)</sup>	339,3	0,0	-1.745,8	-1.406,5
Indirekte Aufwendungen	-12.293,7	-382,0	-16.820,0	-29.495,7
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	457,1	244,7	5.255,4	5.957,2
Sonstige betriebliche Erträge	4.733,3	326,4	2.283,8	7.343,5
<b>EBITDA</b>	<b>97.751,3</b>	<b>2.094,9</b>	<b>-11.387,5</b>	<b>88.458,7</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	63,2%	25,1%	-	52,6%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-835,2	0,0	-429,5	-1.264,7
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien <sup>2)</sup>	0,0	-1.131,8	0,0	-1.131,8
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien <sup>2)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Neubewertung <sup>3)</sup>	4.506,6	0,0	21.868,1	26.374,7
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>101.422,7</b>	<b>963,1</b>	<b>10.051,1</b>	<b>112.436,9</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	65,6%	11,6%	-	66,8%
Finanzierungsaufwand	-64.187,4	-166,3	-15.661,1	-80.014,8
Kursdifferenzen	-1.207,0	29,4	-779,4	-1.957,0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	3.813,1	0,0	-208,7	3.604,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	3.061,6	35,9	2.480,6	5.578,1
Aufwendungen Finanzanlagen	3,7	0,0	-166,9	-163,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	-1.945,2	-1.945,2
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	1,2	3,0	-30,4	-26,2
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>42.907,9</b>	<b>865,1</b>	<b>-6.260,0</b>	<b>37.513,0</b>
Steuern vom Einkommen	-7.199,3	-254,5	-8.995,8	-16.449,6
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>35.708,6</b>	<b>610,6</b>	<b>-15.255,8</b>	<b>21.063,4</b>
				<b>30.6.2011</b>
Segmentimmobilienvermögen <sup>4)</sup>	4.018.755,7	43.866,9	974.665,8	5.037.288,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	102.659,1	0,0	81.322,6	183.981,7
Sonstiges Segmentvermögen	377.981,8	13.732,2	281.687,4	673.401,4
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	34.386,5	34.386,5
Steuerabgrenzung (aktiv)	6.014,2	174,4	5.842,7	12.031,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.505.410,8</b>	<b>57.773,5</b>	<b>1.377.905,0</b>	<b>5.941.089,3</b>
Segmentverbindlichkeiten	3.097.237,1	33.349,7	741.968,5	3.872.555,3
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Steuerrückstellung	135.766,1	4.879,8	88.837,2	229.483,1
<b>Segmentsschulden</b>	<b>3.233.003,2</b>	<b>38.229,5</b>	<b>830.805,7</b>	<b>4.102.038,4</b>
<b>Investitionen<sup>5)</sup></b>	<b>1.415.862,6</b>	<b>3.491,5</b>	<b>215.307,4</b>	<b>1.634.661,5</b>

Bestand	Trading	Development <sup>1)</sup>	1. Halbjahr
			2010 Summe
74.019,1	4.225,6	4.504,9	82.749,6
0,0	47.275,3	0,0	47.275,3
0,0	0,0	1.527,4	1.527,4
13.881,3	623,7	851,0	15.356,0
<b>87.900,4</b>	<b>52.124,6</b>	<b>6.883,3</b>	<b>146.908,3</b>
-16.956,6	-359,4	-752,7	-18.068,7
-8.363,3	-619,0	-4.333,8	-13.316,1
0,0	-32.758,8	0,0	-32.758,8
0,0	0,0	-257,5	-257,5
<b>62.580,5</b>	<b>18.387,4</b>	<b>1.539,3</b>	<b>82.507,2</b>
71,2%	35,3%	22,4%	56,2%
-29,5	0,0	1.843,3	1.813,8
-8.202,2	-719,1	-14.943,0	-23.864,3
33,4	150,2	5.146,7	5.330,3
2.454,9	85,6	1.903,0	4.443,5
<b>56.837,1</b>	<b>17.904,1</b>	<b>-4.510,7</b>	<b>70.230,5</b>
64,7%	34,3%	-	47,8%
-512,7	0,0	-276,2	-788,9
0,0	-570,2	0,0	-570,2
0,0	1.097,2	0,0	1.097,2
-3.237,3	0,0	6.751,7	3.514,4
<b>53.087,1</b>	<b>18.431,1</b>	<b>1.964,8</b>	<b>73.483,0</b>
60,4%	35,4%	28,5%	50,0%
-43.160,2	-146,6	-14.637,6	-57.944,4
-953,3	0,0	424,3	-529,0
-9.598,6	0,0	-4.275,6	-13.874,2
4.365,0	28,1	1.475,1	5.868,2
-3,2	0,0	-419,1	-422,3
0,0	0,0	3.224,7	3.224,7
2,3	66,2	8,7	77,2
<b>3.739,1</b>	<b>18.378,8</b>	<b>-12.234,7</b>	<b>9.883,2</b>
-5.293,9	1.138,3	-684,7	-4.840,3
<b>-1.554,8</b>	<b>19.517,1</b>	<b>-12.919,4</b>	<b>5.042,9</b>
			<b>31.12.2010</b>
2.729.785,9	45.339,1	790.582,0	3.565.707,0
336,0	1.250,0	44.922,9	46.508,9
396.947,6	13.436,3	305.633,8	716.017,6
0,0	0,0	37.096,0	37.096,0
2.129,9	763,0	11.240,5	14.133,3
<b>3.129.199,4</b>	<b>60.788,3</b>	<b>1.189.475,2</b>	<b>4.379.462,8</b>
1.799.018,9	29.557,2	714.897,2	2.543.473,3
58.296,3	7.980,0	109.774,7	176.051,0
<b>1.857.315,2</b>	<b>37.537,2</b>	<b>824.671,8</b>	<b>2.719.524,2</b>
<b>68.308,3</b>	<b>7.383,5</b>	<b>250.975,7</b>	<b>326.667,5</b>

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

<sup>2)</sup> Die CA Immo Gruppe hat im vorliegenden Konzernzwischenabschluss den Ausweis der Bewertung der verkauften Immobilien geändert, sodass nunmehr das Bewertungsergebnis der Periode im Zusammenhang mit verkauften Immobilien im Verkaufsergebnis (Posten "Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien") gezeigt wird. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte für den Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2010 eine Umgliederung der Wertminderung (bzw. Wertaufholung) der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmten Immobilien von Wertminderung zum Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien in Höhe von -173,0 Tsd. € (2. Quartal 2010: -173,0 Tsd. €).

<sup>3)</sup> Die CA Immo Gruppe hat im vorliegenden Konzernzwischenabschluss den Ausweis der Bewertung der verkauften Immobilien geändert, sodass nunmehr das Bewertungsergebnis der Periode im Zusammenhang mit verkauften Immobilien im Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen gezeigt wird. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte für den Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2010 eine Umgliederung des Neubewertungsergebnisses im laufenden Geschäftsjahr im Zusammenhang mit verkauftem langfristigen Immobilienvermögen aus dem Ergebnis aus Neubewertung (Neubewertungsgewinn bzw. Neubewertungsverlust) zum Posten "Neubewertung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften Immobilien" in Höhe von 744,0 Tsd. € (2. Quartal 2010: 744,0 Tsd. €).

<sup>4)</sup> Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

<sup>5)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 3.491,5 Tsd. € (31.12.2010: 7.383,5 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

## ANHANG

---

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.6.2011 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2010 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme der unter Änderung von Ausweis, Rechnungslegungs und Berechnungsmethoden dargestellten Sachverhalte.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2011 (jedoch ohne der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH, Wien, unterzogen.

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

---

### ÄNDERUNG VON AUSWEIS, RECHNUNGSLEGUNGS- UND BERECHNUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2011 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 1.1.2011 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende neue bzw. überarbeitete anzuwendende Standards und Interpretationen sind ab dem Geschäftsjahr 2011 anzuwenden: IAS 32 (Änderungen an IAS 32: Klassifikation von Bezugsrechten), IAS 24 (Nahestehende Personen), IFRIC 14 (Beitragsvorauszahlungen bei bestehenden Mindestdotierungsverpflichtungen), IFRIC 19 (Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten) und Improvements to IFRS (Mai 2010). Diese haben keine Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immo Gruppe.

Die CA Immo Gruppe führt Bewertungen des Immobilienvermögens unterjährig zu jedem Quartalsstichtag durch, die grundsätzlich als Neubewertungsergebnis bzw. Wertminderung/-aufholung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Wenn Immobilienvermögen während des Geschäftsjahres veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und nunmehr unter dem Verkaufsergebnis gezeigt. Dies betrifft sowohl das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen als auch das Ergebnis aus Immobilienhandel (in der Position Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien). Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für den Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2010 angepasst. Es wurde eine Umgliederung von -173,0 Tsd. € (2. Quartal 2010: -173,0 Tsd €) von Wertminderung zum Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien sowie von 744,0 Tsd. € (2. Quartal 2010: 744,0 Tsd €) von Neubewertungsgewinn zum Posten Neubewertung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften Immobilien vorgenommen.

---

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Mit 1.1.2011 fand das Closing der Transaktion über den Erwerb von 100 % der Anteile an der Europolis AG, Wien, statt. Durch diesen Erwerb übernahm die CA Immo Gruppe Anteile an 102 Gesellschaften in 11 Ländern. Der Kaufpreis beträgt 283.614,0 Tsd. €, wovon 136.000,0 Tsd. € noch nicht bezahlt und bis 2015 gestundet wurden. Als Sicherstellung wurden die Aktien der Europolis AG, Wien, zugunsten des Verkäufers verpfändet. Der ursprüngliche vorläufige Kaufpreis von 272.000,0 Tsd. € erhöhte sich aufgrund der endgültigen Kaufpreisbilanz um 11.614,0 Tsd. €. Mit dem Erwerb der Europolis Gruppe wurde die Präsenz der CA Immo Gruppe im wichtigen Kernmarkt Osteuropa deutlich gestärkt. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Transaktion war eine Erhöhung des relativen Anteils an Bestandimmobilien am Gesamtportfolio.

Weiters erwarb die CA Immo Gruppe (CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften) am 25.1.2011 100 % an der Vivico Berlin MBVD Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main, sowie am 1.4.2011 die zweiten 50 % der Mahler Property Services Sp.z.o.o., Warschau, um insgesamt 77,5 Tsd. €. Diese Kaufpreise wurden zur Gänze bezahlt.

Im ersten Halbjahr wurden die Gesellschaften Log Center d.o.o., Belgrad, Starohorska Development s.r.o., Bratislava, und Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel, verkauft. Die Kaufpreise betragen insgesamt 2.142,1 Tsd. € und wurden zur Gänze bezahlt.



Der Erwerb bzw. die Veräußerung dieser Gesellschaften wirkt sich auf die Zusammensetzung des Konzernabschlusses wie folgt aus (Werte zum Erst- bzw. Entkonsolidierungszeitpunkt):

Tsd. €	Erwerbe zu Marktwerten	Veräußerungen	Summe
Immobilienvermögen	1.527.853,6	-6.571,9	1.521.281,7
Sonstige Aktiva	171.496,2	-2.119,5	169.376,7
Finanzverbindlichkeiten	-1.118.958,7	747,2	-1.118.211,5
Übrige Verbindlichkeiten	-296.754,7	7.219,8	-289.534,9
<b>Nettovermögen</b>	<b>283.636,5</b>	<b>-724,4</b>	<b>282.912,1</b>

Die CA immo Gruppe erwarb Forderungen und sonstige Vermögenswerte mit einem Wert von 31.991,3 Tsd. €. Die zum Erwerbszeitpunkt bestmögliche Schätzung von voraussichtlich uneinbringlichen vertraglichen Zahlungsflüssen beträgt 5.018,9 Tsd. €. Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte beträgt 26.972,4 Tsd. €.

Die erstmalige Bilanzierung des Erwerbes der Europolis Gruppe erfolgte gemäß IAS 1.45 auf Basis vorläufiger Beträge. Falls innerhalb des Bewertungszeitraumes, der spätestens am 31.12.2011 endet, neue Informationen hervorkommen, kann dies zu einer rückwirkenden Anpassung der bei der erstmaligen Bilanzierung angesetzten Vermögenswerte und Schulden sowie des Geschäfts- oder Firmenwertes führen.

Die Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaften betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs 63.662,1 Tsd. € (seit 1.1.2011 63.662,1 Tsd. €), das Ergebnis vor Steuern betrug 12.951,1 Tsd. € (seit 1.1.2011 12.942,8 Tsd. €). Die erworbenen Gesellschaften sind mit einem Vermögen von 1.692.999,9 Tsd. € und Verbindlichkeiten von 1.261.351,2 Tsd. € in die Konzernbilanz zum 30.6.2011 einbezogen.

Weiters wurden folgende Gesellschaften gegründet und erstkonsolidiert:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung %	Kapitaleinzahlung Tsd. €
3 Gesellschaften in Deutschland	Managementgesellschaften für Projekte in Deutschland	50,0	75,0
10 Gesellschaften in Deutschland	Durchführung Immobilienentwicklung	100,0	150,0
1 Gesellschaft in Deutschland	Managementgesellschaften für Projekte in Deutschland	49,0	245,0
2 Gesellschaften in Polen	Zukünftige Objektgesellschaften	50,0	1,2
<b>Summe Kapitaleinzahlungen</b>			<b>471,2</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

Die Bilanzsumme der CA Immo Gruppe betrug zum Stichtag 30.6.2011 5.941.089,2 Tsd. € (31.12.2010: 4.379.462,8 Tsd. €). Im Vergleich zum 31.12.2010 ist das langfristige Vermögen um 36,1 % auf 5.148.530,0 Tsd. € gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Erwerb und die Erstkonsolidierung der Europolis Gruppe zurückzuführen.

Zum 30.6.2011 werden einzelne Vermögenswerte sowie Veräußerungsgruppen als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert. Die Vermögenswerte und Schulden von zwei als Veräußerungsgruppen klassifizierten Gesellschaften (share deals) in Tschechien beinhalten Immobilienvermögen in Höhe von 95.760,0 Tsd. €, sonstige Aktiva in Höhe von 379,1 Tsd. €, liquide Mittel in Höhe von 2.264,7 Tsd. € und Schulden inkl. Steuerabgrenzungen in Höhe von 48.999,8 Tsd. €. Darüber hinaus werden acht Immobilien in Entwicklung in Deutschland und vier Bestandsimmobilien in Österreich (jeweils asset deals) mit einem Marktwert von insgesamt 87.842,6 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Zum 30.6.2011 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.6.2011 verfügte die CA Immo Gruppe über Wertpapiere in Höhe von 1.338,3 Tsd. € und liquide Mittel in Höhe von 394.578,9 Tsd. €, die in Höhe von 20.276,8 Tsd. € (31.12.2010: 10.707,8 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung der Kreditgeber erfolgen. Darüber hinaus werden unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

Tsd. €	30.6.2011	31.12.2010
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	33.800,5	7.260,1
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	11.342,7	36.311,5
<b>Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen</b>	<b>45.143,2</b>	<b>43.571,6</b>

Die nachrangigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und nachrangigen Verbindlichkeiten stiegen von insgesamt 2.125.216,4 Tsd. € zum 31.12.2010 auf insgesamt 3.244.875,9 Tsd. € zum 30.6.2011. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten und nachrangigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den Erwerb der Europolis Gruppe zurückzuführen. Die CA Immo-Gruppe hat nunmehr 99,2% EUR-Kredite und Anleihen, 0,6% USD-Kredite und 0,2% CZK-Kredite. Von den zum 30.6.2011 bestehenden Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und nachrangigen Verbindlichkeiten sind 16,6% fix verzinst, 40,2% über Swaps fix verzinst, 10,4% über Caps abgesichert und 32,8% (mit einem Nominale von 1.066.503,1 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 394.387,5 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge-Beziehung besteht.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Der Konzernumsatz im ersten Halbjahr 2011 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum um 21.338,7 Tsd. € bzw. 14,5 % auf 168.247,0 Tsd. € erhöht werden, von denen 63.662,1 Tsd. € aus Umsätzen der Europolis Gruppe resultieren. In den Umsatzerlösen sind 7.464,6 Tsd. € (1. Halbjahr 2010: 47.275,3 Tsd. €) an Umsatzerlösen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien enthalten.

Aufgeteilt auf die Bereiche Vermietung, Handel und Development-Dienstleistungen stellt sich das Nettoergebnis (NOI) wie folgt dar:

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
<b>Vermietung</b>		
Mieterlöse	127.505,6	82.749,6
Weiterverrechnete Betriebskosten	32.131,5	15.356,0
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>159.636,5</b>	<b>98.105,6</b>
Betriebskostenaufwand	-37.573,2	-18.068,7
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-18.297,4	-13.316,1
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>103.765,9</b>	<b>66.720,8</b>
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	65,0%	68,0%
<b>Handel</b>		
Verkaufserlöse	7.464,6	47.275,3
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	-4.862,3	-31.482,3
Wertminderung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien <sup>2)</sup>	0,0	-173,0
Sonstiger Developmentaufwand/Materialaufwand	-1.046,7	-1.103,5
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>1.555,6</b>	<b>14.516,5</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	20,8%	30,7%
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>		
Umsatzerlöse aus Auftragsfertigung gemäß IAS 11	490,4	1.497,4
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	655,3	30,0
Sonstiger Materialaufwand	-407,2	-257,5
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>738,7</b>	<b>1.269,9</b>
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developmenterlöse	64,5%	84,8%
Personalaufwand <sup>1)</sup>	-375,6	-389,3
<b>Wirtschaftliches Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>363,1</b>	<b>880,6</b>

<sup>1)</sup> Personalaufwand ist in den indirekten Aufwendungen enthalten.

<sup>2)</sup> Die CA Immo Gruppe hat im vorliegenden Konzernzwischenabschluss den Ausweis der Bewertung der verkauften Immobilien geändert, sodass nunmehr das Bewertungsergebnis der Periode im Zusammenhang mit verkauften Immobilien im Verkaufsergebnis (Posten "Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien") gezeigt wird. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte für den Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2010 eine Umgliederung der Wertminderung (bzw. Wertaufholung) der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmten Immobilien von Wertminderung zum Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien in Höhe von -173,0 Tsd. € (2. Quartal 2010: -173,0 Tsd. €).

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen umfasst den Verkauf der zum 31.12.2010 unter „zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ nach IFRS 5 ausgewiesenen Immobilien und Veräußerungsgruppen, den Verkauf von Immobilien in Österreich und Deutschland, sowie die Realisierung erhaltener Anzahlungen aufgrund von Mehrkomponentengeschäften der Vivico Gruppe.

Die Wertminderung von zum Handel bestimmten Immobilien betrifft Immobilien in Deutschland.

Das erzielte EBITDA ist im ersten Halbjahr 2011 im Vorjahresvergleich um rund 26,0% gestiegen und beträgt 88.458,7 Tsd. €. Das EBIT verbesserte sich von 73.483,0 Tsd. € auf 112.436,9 Tsd. €. Die Verbesserung des EBIT resultiert in erster Linie aus der erstmaligen Einbeziehung der Europolis Gruppe.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	8.515,7	-13.925,1
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	-3.122,9	64,8
Ineffektivität von Zinsswaps	-100,2	-13,9
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-1.688,2	0,0
	<b>3.604,4</b>	<b>-13.874,2</b>

Der Posten „Ineffektivität Zinsswaps“ beinhaltet die im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen, bei denen die Effektivität des jeweiligen Cash-flow Hedge 100 % wesentlich überschritten hat. Das positive Ergebnis aus der Bewertung Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht. Im ersten Halbjahr 2011 gab es keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Zeitwert-Hierarchiestufen.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Ergebnis aus Wertpapieren	823,5	2.091,6
Bankzinsenerträge	1.808,8	1.432,7
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	1.261,5	1.784,1
Sonstige Zinserträge	1.684,3	559,8
	<b>5.578,1</b>	<b>5.868,2</b>

Die Kursdifferenzen in Höhe von - 1.957,0 Tsd. € resultieren im Wesentlichen aus dem Saldo von realisierten und nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in US-Dollar und tschechischen Kronen sowie aus Kursdifferenzen in latenten Steuern.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betragen 163,2 Tsd. € und resultieren im Wesentlichen aus Wertberichtigungen auf gewährte Ausleihungen.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	1.153,5	2.247,6
OAO Avielen AG, St. Petersburg	-3.097,2	977,1
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	-1,5	0,0
	<b>-1.945,2</b>	<b>3.224,7</b>

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Körperschaftsteuer (tatsächliche Steuer)	-2.601,6	-1.846,0
Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	4,9	-1.454,5
<b>Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)</b>	<b>-2.596,7</b>	<b>-3.300,5</b>
Steuerquote	6,9%	33%
Steuerertrag/-aufwand auf die Bewertung von Zinsderivatgeschäften	5.476,6	-3.169,7
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	-2.624,9	-1.071,6
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	-16.704,6	2.701,5
<b>Steueraufwand</b>	<b>-16.449,6</b>	<b>-4.840,3</b>

Der tatsächliche Körperschaftsteueraufwand fällt im Wesentlichen im Segment Ost-/Südosteuropa an.

### Cash-flow

Die verkürzte Konzerngeldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Operativer Cash-flow	83.272,4	52.511,9
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	1.731,4	27.703,4
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>85.003,8</b>	<b>80.215,3</b>
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-8.029,0	-244.866,6
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-38.656,1	65.726,5
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>38.318,7</b>	<b>-98.924,8</b>
Liquide Mittel 1.1.	354.763,8	497.199,3
Währungsdifferenzen	1.496,4	-733,9
Nettoveränderung der liquiden Mittel	38.318,7	-98.924,8
<b>Liquide Mittel 30.6.</b>	<b>394.578,9</b>	<b>397.540,6</b>

Der Fonds der liquiden Mittel beinhaltet zum 30.6.2011 auch Bankguthaben in Höhe von 20.276,8 Tsd. € (31.12.2010: 10.707,8 Tsd. €), über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann.

Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt - 8.029,0 Tsd. €. Dies ist im Wesentlichen auf den Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel aufgrund des Erwerbes der Europolis Gruppe zurückzuführen. Dieser stellt sich im Detail wie folgt dar:

Tsd. €	1. Halbjahr 2011
Kaufpreise für Erwerbe (für Europolis AG vorläufig)	-283.691,7
abzüglich Anzahlung in Vorjahren	136.000,0
abzüglich Stundung Kaufpreis	136.000,0
Zahlungsmittelzufluss aus Erstkonsolidierungen	127.394,6
<b>Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel</b>	<b>115.702,9</b>

Weiters wurden im ersten Halbjahr 2011 Investitionen ins Immobilienvermögen in Höhe von 113.351,7 Tsd. € getätigt, Steuern für den Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen in Höhe von 38.093,6 Tsd. € gezahlt sowie weitere Zahlungen in Höhe von insgesamt 28.015,6 Tsd. € erhalten.

### Ergebnis je Aktie

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie. Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich aufgrund der potentiellen Stammaktien kein Verwässerungseffekt ergibt. Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

		1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.258.600
Konzernergebnis	Tsd. €	14.418,5	4.172,6
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>€</b>	<b>0,16</b>	<b>0,05</b>

## GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu den Bilanzstichtagen bestanden folgende wesentliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist:

Tsd. €	30.6.2011	31.12.2010
<b>Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	5.005,0	6.174,5
Megapark o.o.d., Sofia	3.425,2	3.298,8
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	1.832,6	1.669,1
PBP IT- Services Sp.z.o.o., Warschau	50,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>10.312,8</b>	<b>11.142,4</b>
<b>Ausleihungen an assoziierte Unternehmen</b>		
OAo Avielen AG, St. Petersburg	18.108,4	14.550,9
<b>Summe</b>	<b>18.108,4</b>	<b>14.550,9</b>
<b>Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	26.825,3	24.618,7
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	9.015,0	8.948,3
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg	1.033,8	319,8
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	745,2	444,7
EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG, Oberhaching	66,0	66,0
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	56,2	191,7
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	44,2	64,4
Megapark o.o.d., Sofia	0,0	8,9
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	0,0	1.796,0
Log Center, Belgrad	0,0	1.127,6
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	0,0	1.041,3
Sonstige	86,0	8,5
<b>Summe</b>	<b>37.871,9</b>	<b>38.635,9</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	300,0	300,0
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	254,0	167,4
WARSAW FINANCIAL CENTER Sp.z.o.o., Warschau	1.652,8	1.138,6
Sonstige	0,0	64,8
<b>Summe</b>	<b>2.206,8</b>	<b>1.670,8</b>

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

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierten Unternehmen dienen der Finanzierung der Projektgesellschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Im ersten Halbjahr 2011 wurden 163,2 Tsd. € (1. Halbjahr 2010: 166,9 Tsd. €) aufwandswirksam erfasst.

Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit 18,05 % (Stand Ende Juli 2011) Beteiligung 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 – Anteil UniCredit Gruppe:**

Tsd. €	30.6.2011	31.12.2010
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	19,8%	25,3%
Offene Forderungen	205.326,6	159.722,7
Offene Verbindlichkeiten <sup>1)</sup>	-642.199,8	-538.020,8
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	-109.718,9	-95.394,7
Marktwert der Zinscapgeschäfte	111,9	0,0

<sup>1)</sup> Die Erhöhung der offenen Verbindlichkeiten resultiert in Höhe von 74.494,7 Tsd. € aus dem Erwerb der Europolis Gruppe zum 1.1.2011.

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – Anteil UniCredit Gruppe:**

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Nettozinsaufwand (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)		
- CA Immo AG	-8.320,2	-8.622,0
- übrige Konzerngesellschaften der CA Immo Gruppe	-16.775,8	-14.250,1

**Konzern-Geldflussrechnung – Anteil UniCredit Gruppe:**

Tsd. €	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Neuaufnahmen von Bankkrediten	16.777,3	95.037,0
Tilgungen von Bankkrediten	-27.425,5	-68.157,5

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 30.6.2011 Haftungsverhältnisse in Höhe von 24.625,0 Tsd. € (31.12.2010: 24.870,3 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 885,0 Tsd. € (31.12.2010: 3.374,0 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen gegebene Mietgarantien in Höhe von 36,0 Tsd. € (31.12.2010: 64,0 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000,0 Tsd. € (31.12.2010: 2.000,0 Tsd. €). Bürgschaften wurden keine gestellt (31.12.2010: 800,0 Tsd. €).

Zum 30.6.2011 bestehen für Ost-/Südosteuropa Haftungsverhältnisse gegenüber finanzierenden Banken in Höhe von 0,0 Tsd. € (31.12.2010: 1.905,0 Tsd. €).



Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.097,4 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht (zum 31.12.2010 angekündigt). Die CA Immo Gruppe stuft die Erfolgsaussichten 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 Deutschland in Höhe von 91.327,0 Tsd. € (31.12.2010: 146.570,0 Tsd. €), in Österreich in Höhe von 5.772,9 Tsd. € (31.12.2010: 10.818,3 Tsd. €) und in Ost-/Südosteuropa in Höhe von 50.732,6 Tsd. € (31.12.2010: 23.450,0 Tsd. €). Anteilige sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Ost-/Südosteuropa in Gesellschaften, welche „at equity“ in die Konzernbilanz einbezogen werden, bestehen in Höhe von 10.500,0 Tsd. € (31.12.2010: 3.735,0 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.

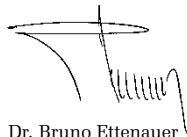
Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2011 vertragliche Bedingungen (Covenants) nicht erfüllt wurden und bei denen somit die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung durch den Kreditgeber besteht, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 30.6.2011 betraf dies vier Kredite in Ost-/Südosteuropa mit einer Gesamthöhe von 58.385,6 Tsd. €.

#### WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Ende Juli fand das Closing über die Veräußerung der Anteile von zwei vollkonsolidierten Unternehmen in Tschechien statt, die zum 30.6.2011 als Veräußerungsgruppe ausgewiesen waren.

Wien, 16.8.2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald



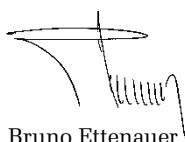
Bernhard H. Hansen

## 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, 16.8.2011

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Wolfhard Fromwald  
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen  
(Mitglied des Vorstands)

# BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT DES VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

## Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis 30. Juni 2011 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2011, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2011 bis 30. Juni 2011 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

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

## Zusammenfassende Beurteilung

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

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

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

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

Wien, am 18. August 2011

KPMG

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

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@caimmoag.com  
www.caimmoag.com

### Investor Relations

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

### Unternehmenskommunikation

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

## BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

Grundkapital: 638.713.556,20€  
Aktienanzahl: 87.856.060 Stück

## DISCLAIMER

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

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

## IMPRESSUM

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

