



FINANZBERICHT
ZUM 31. MÄRZ 2012

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

ERGEBNISRECHNUNG

		01.01.-31.03.2012	01.01.-31.03.2011
Mieterlöse	Mio. €	72,4	64,2
EBITDA	Mio. €	60,3	46,3
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	39,9	47,9
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	18,3	18,7
Konzernergebnis	Mio. €	13,7	13,0
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	17,3	10,1
Operativer Cash-flow	Mio. €	53,1	34,3
Investitionen	Mio. €	66,2	1.587,1

BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2012	31.12.2011
Gesamtvermögen	Mio. €	5.903,1	5.916,6
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.820,4	1.809,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	3.255,6	3.264,0
Nettoverschuldung	Mio. €	2.862,4	2.854,2
Gearing	%	157	158
Eigenkapitalquote	%	30,8	30,6
Anlagendeckung	%	34,6	34,7
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.697,3	1.684,6
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.749,7	1.742,3

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.03.2012	31.12.2011
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m ²	2.608.995	2.531.068
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,4	6,3
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	5.237,8	5.222,2

AKTIENKENNZAHLEN

		01.01.-31.03.2012	01.01.-31.03.2011
Mieterlöse/Aktie	€	0,82	0,73
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,60	0,39
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,20	0,12
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,20	0,12
		31.03.2012	31.12.2011
NNNAV/Aktie	€	19,92	19,83
NAV/Aktie	€	19,32	19,17
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1)	%	-57	-58

AKTIEN

		31.03.2012	31.12.2011
Anzahl der Aktien (31.03.)	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	8,1	11,0
Ultimokurs (31.03.)	€	8,57	8,29
Höchstkurs	€	8,67	13,45
Tiefstkurs	€	7,30	7,02

1) vor latenten Steuern

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

Das erste Quartal 2012 brachte eine Fortsetzung der bereits gegen Ende des Vorjahres spürbaren positiven operativen Entwicklung.

Wie die vorliegenden Zahlen zeigen, konnte das nachhaltige Ergebnis - insbesondere in Folge zusätzlicher Mieterträge aus in den letzten Monaten fertiggestellten Eigenentwicklungen - deutlich gesteigert werden. Dies unterstreicht die erfolgreiche Umsetzung unserer Strategie, unsere Ertragskraft durch eine Erhöhung des Anteils von miet-generierenden Bestandsimmobilien am Gesamtportfolio zu stärken.

ERGEBNISSE DES ERSTEN QUARTALS 2012

Aufgrund höherer Mieterlöse sowie geringerer direkter Immobilienkosten konnte das Nettomietergebnis gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um +19,0 % auf 63,1 Mio. € gesteigert werden. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Beitrag von fertiggestellten Projektentwicklungen zurückzuführen, insbesondere wirkte sich der mit Beginn des Jahres 2012 zur Gänze in das Bestandsportfolio übernommene Tower185 aus.

Das operative Ergebnis (EBITDA) stieg im Vergleich zum Vorjahr um +30,3 % auf 60,3 Mio. €. Zu diesem Anstieg trugen neben den höheren Mieterlösen auch eine leichte Steigerung der Verkaufsgewinne sowie niedrigere indirekte Aufwendungen bei. In regionaler Hinsicht entfällt rund die Hälfte dieses Ergebnisses auf das Segment Osteuropa.

Das Bewertungsergebnis lag bei – 19,6 Mio. € und ist das Resultat von Wertminderungen in Osteuropa, die durch Aufwertungen in Deutschland nur zum Teil kompensiert wurden. Die Abwertungen in Osteuropa sind jedoch auch im Zusammenhang mit einem positiven Einmal-Effekt in Höhe von 21,0 Mio. € aus der Restrukturierung von Projektfinanzierungen zu sehen, der im Finanzergebnis enthalten ist.

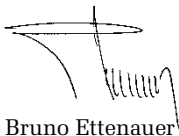
In Folge dieses Effekts belief sich das Finanzergebnis auf – 21,6 Mio. € (2010: – 29,3 Mio. €). Die wesentlichste Position im Finanzergebnis, der Finanzierungsaufwand, stieg aufgrund der zusätzlichen Zinsen für die fertiggestellten Entwicklungsprojekte um rd. 11,1 % auf – 44,4 Mio. € an.

Insgesamt konnte im ersten Quartal 2012 das für die Aktionäre maßgebliche Konzernergebnis nach Minderheiten von 10,1 Mio. € auf 17,3 Mio. € gesteigert werden.

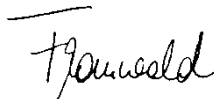
AUSBLICK

Trotz der wieder gewachsenen Unsicherheit, die die Finanzmärkte zurzeit prägt, sind wir zuversichtlich, unsere zu Beginn des Jahres gesetzten wesentlichen Ziele einer Steigerung der Mieterlöse sowie von Verkäufen im Umfang von rd. 300-350 Mio. € zu erreichen. Angesichts einer Vielzahl an vielversprechenden Verhandlungen - sowohl mit potenziellen wesentlichen Mietern als auch hinsichtlich geplanter Verkäufe von Liegenschaften - rechnen wir mit positiven Abschlüssen in den nächsten Wochen und Monaten.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Wolfhard Fromwald
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstands)

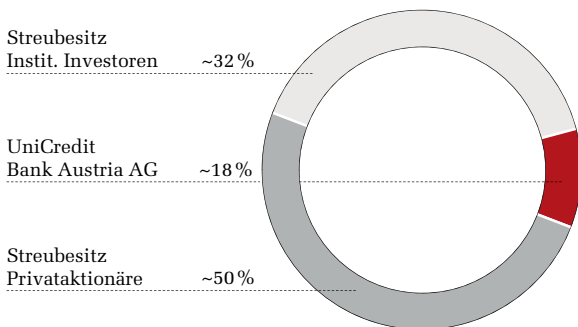
Wien, im Mai 2012

AKTIE

Immobilienaktien zeigen weiterhin volatile Entwicklung

Das erste Quartal 2012 war weltweit von einem durchwegs positiven Börsenklima geprägt. Wichtige internationale Indizes (z.B. S&P 500, Nikkei 225, DAX) konnten sogar zweistellige Zuwachsraten verbuchen. Der europäische Immobiliensektor hingegen wurde deutlich von der europäischen Schuldenkrise und gesamtökonomischen Unsicherheiten beherrscht. Österreichische Immobiliengesellschaften mussten beispielsweise Kurseinbußen von durchschnittlich 25 % hinnehmen und notieren aktuell mit Bewertungsabschlägen von bis zu 60 % zum NAV. Es ist davon auszugehen, dass der Immo-Sektor weiterhin stark von Finanzierungsthemen begleitet wird. Denn aufgrund der Fremdkapitalintensität des Immobiliengeschäftes belastet das restriktive Finanzierungsverhalten seitens Banken auch die Entwicklung von Immobilienaktien. Darüber hinaus ist auch die Skepsis hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in Europa spürbar; vor allem Immo-Titel mit Fokus auf Osteuropa notieren mit signifikanten Abschlägen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie startete mit einem Kurs von 8,29 € in das laufende Geschäftsjahr und musste bereits in den ersten Handelswochen deutliche Kurseinbußen hinnehmen, bis sie Ende Jänner mit 7,30 € schließlich den Tiefstkurs erreichte. Auch die Folgemonate waren von prägnanten Kursschwankungen und Spitzen zwischen

7,65 € und 8,65 € gekennzeichnet. Der Höchstkurs lag im Berichtszeitraum bei 8,67 €; der Schlusskurs per 31.3.2012 bei 8,57 € (+ 2,56 %). Der Abschlag zum NAV betrug zum Stichtag 31.3.2012 – 55,62 %. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen betrug rund 246,0 Tsd. Stück Aktien pro Tag (Doppelzählung) (Vorjahr: 324,0 Tsd. Stück Aktien). Die Börsenkaptalisierung fiel von rund 1.142,1 Mio. € zum 31.3.2011 auf 753,3 Mio. € zum 31.3.2012. Die aktuellen 12-Monats-Kursziele der Analysten liegen aktuell in einer Bandbreite von 7,50 € (Rabobank) und 13,00 € (SRC Research).

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(1.4.2011–31.3.2012)

CA Immo-Aktie	- 35,19 %
IATX	- 23,34 %
EPRA	- 8,09 %
ATX	- 25,88 %

Beschlüsse der 25. ordentlichen Hauptversammlung

Die diesjährige 25. ordentliche Hauptversammlung verzeichnete eine Präsenz von 263 Aktionären bzw. Aktionärsvertretern, die 25.676.626 Aktien bzw. Stimmen (29,22 % des Grundkapitals) vertraten. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlichen Mehrheiten im Sinne der Vorschläge der Verwaltung beschlossen. Im Einzelnen standen die Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung einer Dividende von 0,38 € je Aktie, die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Festlegung der Aufsichtsratsvergütung sowie die Wahl der KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH, Wien, zum Abschlussprüfer bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 auf der Tagesordnung. Weitere Themen betrafen die Wiederwahl des Aufsichtsratsmitglieds Reinhard Madlencnik, die Ermächtigung des Vorstands zur Erhöhung des Grundkapitals (genehmigtes Kapital gem. § 169 AktG) sowie zum Erwerb eigener Aktien und Satzungsänderungen.

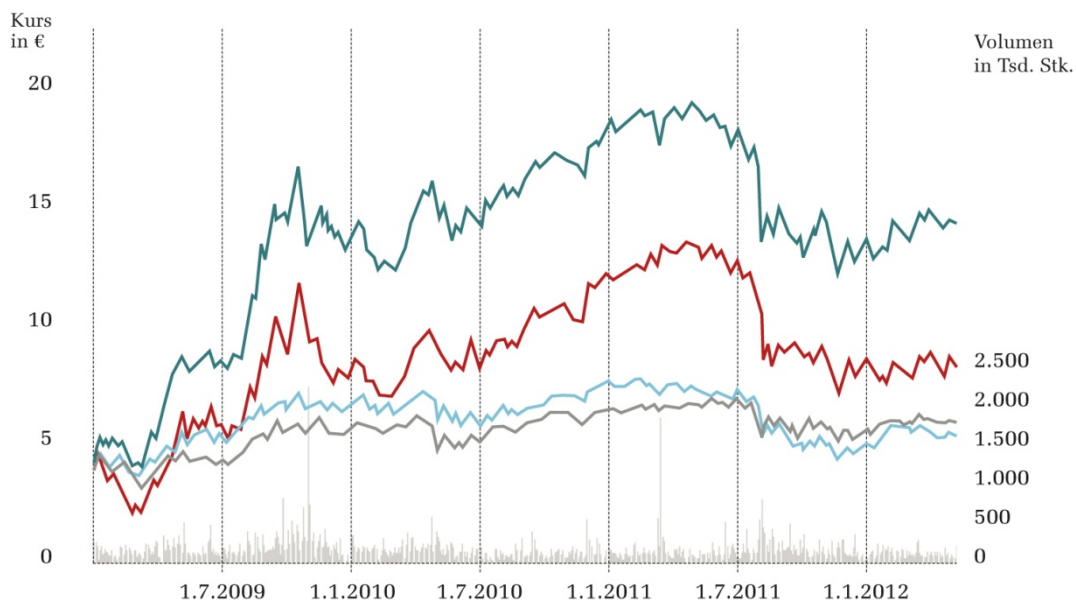
AKTIENKENNZAHLEN

		31.3.2012	31.12.2011
NNNAV/Aktie	€	19,92	19,83
NAV/Aktie	€	19,32	19,17
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie – ¹⁾	%	– 55,62	– 56,78
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	8,06	10,96
Börskapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	753,28	728,06
Höchstkurs	€	8,67	13,45
Tiefstkurs	€	7,30	7,02
Ultimokurs	€	8,57	8,29

1) vor latenten Steuern

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 11.5.2012)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA



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:	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker:	Crédit Agricole Cheuvreux S.A., Erste Group Bank AG
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
Aktionärstelefon (in Österreich):	0800 01 01 50
E-Mail:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

Investor Relations:

Claudia Hainz
T: +43 1 532 59 07-502
F: +43 1 532 59 07-595
Claudia.Hainz@caimmo.com

Florian Nowotny
T: +43 1 532 59 07-518
F: +43 1 532 59 07-595
Florian.Nowotny@caimmo.com

Unternehmenskommunikation:

Susanne Steinböck
T: +43 1 532 59 07-533
F: +43 1 532 59 07-595
Susanne.Steinboeck@caimmo.com

FINANZKALENDER 2012

15. MÄRZ
VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2011

8. MAI
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

22. MAI
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2012

21. AUGUST
BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2012

21. NOVEMBER
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2012

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Das erste Quartal 2012 stand noch im Zeichen einer Stabilisierung der Weltwirtschaft. Die inflationäre Entwicklung kühlte sich zwischen Jänner und April wieder leicht ab, auf den Finanzmärkten entspannte sich die Lage zunehmend und allmählich zog die Konjunktur weltweit wieder an. Zwar belastete die europäische Schuldenkrise weiterhin die globale Wirtschaftsleistung, bisher sind die Auswirkungen jedoch als moderat zu betrachten.

Konjunktur¹

Für die Länder des Euroraums wurde die durchschnittliche Wachstumsprognose 2012 nach unten korrigiert. Nach jüngsten Eurostat-Einschätzen wird für das laufende Jahr ein Negativ-Wachstum von durchschnittlich – 0,3 % erwartet. Die Arbeitslosenquote stieg in den ersten drei Monaten auf knapp 11 % (+11 %). Die **Leitzinsen** blieben unverändert bei 1,0 %. Der EZB-Rat erwartet für das laufende Jahr in der Eurozone eine Inflationsrate über 2 %, er geht aber von einer generellen Preisstabilität aus, sodass in absehbarer Zeit mit keiner Änderung des Leitzinssatzes zu rechnen ist. Am unbesicherten Geldmarkt setzten die Zinsen über alle Laufzeiten hinweg ihren Abwärtstrend fort. Der durchschnittliche monatliche Zinssatz für unbesichertes Dreimonatsgeld (Euribor) ging um 15 Basispunkte zurück und lag zuletzt bei 0,77 %. Im Bereich der Kreditfinanzierung wird dieser Trend allerdings durch steigende Liquiditätsaufschläge der Banken und dadurch höhere Zinsmargen konterkariert. Das Umfeld für Projektfinanzierungen ist vor allem in den CA Immo-Märkten Ungarn, Rumänien und Serbien nach wie vor angespannt.

Immobilienmärkte²

Europaweit wurden in den ersten drei Monate 2012 mit 23,8 Mrd. € rund 18 % weniger in Immobilien investiert als im ersten Quartal des Vorjahres. Gut vermietete Core-Immobilien waren bei den Investoren nach wie vor am beliebtesten. Entsprechend lag der Fokus auf risikoaversen und weniger volatilen Standorten mit einer gesunden Staatshaushaltssituation, wie z.B. die Skandinavische Region.

Deutschland, Frankreich und vor allem Großbritannien – sonst Wert- und Umsatzpuffer des europäischen Investmentmarktes – erlitten im ersten Quartal dagegen Umsatzeinbußen von – 9 % bis – 27 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Deutliche Umsatzverluste gegenüber dem Vorjahreswert erlitten auch SEE und CEE-Staaten (jeweils – 65 %), was einerseits auf die geringe Verfügbarkeit von gesuchten Core-Immobilien in dieser Region zurückzuführen ist, andererseits die problematische wirtschaftliche und haushaltspolitische Lage einzelner Märkte widerspiegelt.

An den 15 wichtigsten west- und osteuropäischen Märkten stiegen die Spitzenrenditen im ersten Quartal 2012 gegenüber dem Vorquartal durchschnittlich um rund 7 Basispunkte auf 5,50 % an. Die Bürovermietungsmärkte starteten in den ersten drei Monaten 2012, nach soliden Vermietungsaktivitäten im Gesamtjahr 2011, eher verhalten. Infolgedessen kam es in den meisten Märkten zu keinem Mietpreisanstieg.

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

Ausblick

Obgleich sich laut Expertenmeinung die konjunkturelle Entwicklung im Euroraum sowie in den CEE-/SEE-Märkten weiter in eine positive Richtung bewegen sollte, stehen strukturelle Hindernisse – vor allem die angespannte Lage in den überschuldeten Euro-Ländern – einer umfassenden wirtschaftlichen Erholung weiterhin im Wege. Eine dauerhafte Stabilisierung ist nur möglich, wenn die geplanten Reformen in den Schuldenländern tatsächlich greifen und es nicht zu neuen Vertrauensverlusten an den Finanzmärkten kommt. Inzwischen hat sich – ausgehend von der Krise in Griechenland – das wirtschaftliche Gesamtbild wesentlich verschlechtert, sodass auch für die Immobilienwirtschaft ein schwierigeres operatives Umfeld zu erwarten ist. Denn einerseits trüben sich die Finanzierungsaussichten weiter ein, andererseits führt eine nur moderat wachsende Realwirtschaft zu nachlassender Immobiliennachfrage.

¹ EZB, Monatsbericht April 2012, Eurostat

² CBRE, MarketView, European Investment Quarterly, Q1 2012, CBRE, EMEA Rents and Yields Q1 2012.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die CA Immo Gruppe ist in den Regionen Österreich und Deutschland sowie in Osteuropa investiert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (84 % des Gesamtportfolios) als auch Projektentwicklungen (14 % des Gesamtportfolios), die restlichen rund 2 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Das gesamte **Immobilienvermögen** der CA Immo Gruppe liegt zum Stichtag 31.3.2012 unverändert zum Jahresende 2011 bei 5,2 Mrd. €.

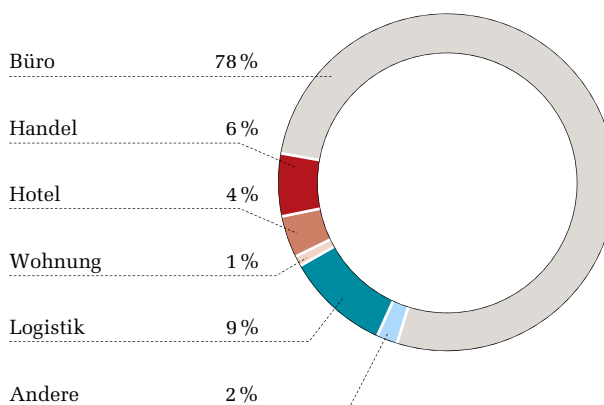
Das **Bestandsportfolio** der Gruppe weist per 31.3.2012 einen Bilanzwert von rund 4,4 Mrd. € auf (31.12.2011: 4,2 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,5 Mio. m². Rund 54 % des Bestands liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 33 % auf Deutschland und zu 13 % auf Österreich. Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten drei Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 72,4 Mio. € (Vergleichszeitraum 2011: 63,7 Mio. €). Der **Vermietungsgrad** like to like zum Jahreswechsel liegt per 31.3.2012 nahezu unverändert bei 88 % (31.12.2011: 87 %). Inklusive des per 31.3.2012 zur Gänze in den Bestand übernommenen Tower185 liegt die Vermietungsquote bei 87 %, das Portfolio rentiert mit 6,4 %.

Von den **Projektentwicklungen** mit einem Wert von insgesamt rund 742,6 Mio. € (31.12.2011: 934,4 Mio. €)

entfallen ca. 5 % auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in Österreich, 78 % auf Deutschland und die restlichen 17 % auf Projekte in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS. Die deutliche Reduktion der Bilanzposition Immobilienvermögen in Entwicklung im Vergleich zum 31.12.2011 liegt in der Übernahme des zum Jahreswechsel fertig gestellten Frankfurter Tower 185 ins Bestandsportfolio begründet. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 578 Mio. € entfallen rd. 150 Mio. € auf Projekte, die sich in Bau befinden, sowie 428 Mio. € auf Grundstücksreserven.

BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN

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



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2012 (BILANZWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien	Immobilienvermögen in Entwicklung	Immobilien im Umlaufvermögen	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	686	38	0	724	14%
Deutschland	1.745	578	68	2.392	46%
Tschechien	335	8	0	344	7%
Ungarn	409	12	0	422	8%
Polen	650	33	0	683	13%
Rumänien	369	37	0	407	8%
Sonstige	232	36	0	267	5%
CA IMMO	4.427	743	68	5.238	100,0%
Anteil am Gesamtportfolio	85%	14%	1%	100%	

VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN QUARTAL 2012

DEUTSCHLAND

Allgemeine Marktentwicklung

Der deutsche **Investmentmarkt**¹ war im ersten Quartal 2012 mit einem Transaktionsvolumen von 2,2 Mrd. € (42 % Anteil am gesamten Investmentvolumen) von einem Comeback der Assetklasse Büro geprägt (+179 % gegenüber dem ersten Vorjahresquartal). Einzelhandelsimmobilien, die in den vergangenen Jahren den Investmentumsatz dominierten (2011: 46 %), lagen mit einem Anteil von 29 % auf Platz zwei. Frankfurt war mit 575,9 Mio. € umsatzführender Markt. Die Spitzenrenditen lagen nahezu unverändert in einer Bandbreite von 4,75 % (München) bis 5,00 % (Düsseldorf).

Der **deutsche Bürovermietungsmarkt**² profitierte von den wirtschaftlichen Erholungstendenzen, die die Flächennachfrage auf stabilem Niveau hielten, wobei die Vermietungsleistung an den fünf CA Immo Bürostandorten Berlin (– 20 % zum ersten Vorjahresquartal), Düsseldorf (– 17 %), Frankfurt (+43 %) und München (– 19 %) sehr unterschiedlich war. Vor dem Hintergrund, dass eine Reihe von größeren Abschlüssen in Vorbereitung ist und sich der Arbeitsmarkt weiterhin positiv entwickeln sollte, deutet vieles auf anhaltend gute Flächenumsätze im weiteren Jahresverlauf hin. Aufgrund rückläufiger Baufertigstellungen und einer hohen Neuflächenabsorption stabilisierte sich die Leerstandsquote in den ersten drei Monaten 2012. Die Mieten für Spitzen- und Neubaufächen erhöhten sich in Frankfurt auf 36 €/m² (Ende 2011: 32 €/m²), die Münchner Spitzenmieten sanken von 35 €/m² auf 33 €/m², während Berlin stabil bei rund 22 €/m² lag.

Bestandsportfolio

Per 31.03. 2012 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,8 Mrd. € (31.12.2011: 1,5 Mrd. €). Der zum Jahreswechsel fertig gestellte Hochbau des Tower 185 wurde zum 31.3.2012 ins Bestandsportfolio übernommen. Infolge dessen sank der Vermietungsgrad des Bestandsimmobilienvermögens von 92 % zum 31.12.2011 auf 87 %; die Mieterlöse der ersten drei Monate lagen bei 23 Mio. €. Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development ergaben sich Mieterlöse in Höhe von 24,8 Mio. €. Insgesamt

wurden in den ersten drei Monaten in Deutschland rund 9.330 m² Fläche neu vermietet.

Im **Tower 185** konnte CA Immo im ersten Quartal 2012 weitere 4.250 m² Bürofläche vermieten, darunter zwei zusätzliche Büroetagen mit insgesamt 2.800 m² Fläche an den Hauptmieter PwC AG (PricewaterhouseCoopers). Damit liegt die Gesamtmietfläche von PwC bei 71.000 m². Die Vermietungsquote des zum Jahreswechsel 2011/2012 fertig gestellten Gebäudes erhöht sich somit auf rund 76 %.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 31.3. investierte CA Immo 2012 42,8 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 396,3 Mio. € in Bau, der Bilanzwert der Immobilien in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 578 Mio. €.

Im März 2011 erhielt CA Immo von der Stadt Regensburg den Zuschlag zur Entwicklung des 60.000 m² Grundstücksfläche fassenden **Marina Quartiers**. Während des laufenden Bebauungsplanverfahrens konnte mit dem Unternehmen Immobilien Zentrum Regensburg bereits ein erster Investor für sechs überwiegend für Wohnbebauung vorgesehene Baufelder gefunden werden. Das Konzept des Marina Quartiers sieht die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit rund 400 Wohneinheiten sowie Büros, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Einzelhandel zur Nahversorgung vor.

Verkäufe

In Summe flossen in den ersten drei Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 34,3 Mio. € in das Ergebnis ein.

¹ BNP Paribas Real Estate, Büro Investmentmarkt Deutschland Q1 2012.

² BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung 04.04.2012.

ÖSTERREICH
Allgemeine Marktentwicklung

Die Aktivitäten am **österreichischen Investmentmarkt**³ starteten 2012 moderat. Das Transaktionsvolumen in Höhe von 300.000 m² ging im Vergleich zum Vorjahr um 9 % leicht zurück. Gehandelt wurden schwerpunktmäßig Retail-Objekte (51 %), der Anteil von Büro- und Hotelimmobilien liegt bei je 22 %. Die Risikobereitschaft der Investoren bleibt nach wie vor verhalten, sodass fast ausschließlich Core-Immobilien gehandelt wurden. Die Spitzenrendite blieb stabil bei 5,20 %.

Am **Wiener Bürovermietungsmarkt**⁴ konnte mit 65.000 m² vermieteter Bürofläche gegenüber dem ersten Quartal 2011 eine Umsatzsteigerung von rund 30 % verzeichnet werden. Kleinteilige Vermietungen unter 1.000 m² waren dabei dominierend, Neuzuzüge internationaler Unternehmen blieben die Ausnahme. Unternehmen verlagern ihren Standort in flächeneffiziente Neubauten und reduzieren damit ihren Flächenbedarf in der Regel um 10-15 % bei gleichbleibender Mitarbeiterzahl. Trotz dieser Tendenz blieb die Leerstandsrate – aktuell bei knapp über 6 % – bislang stabil, wird aber bis Ende 2012 trotz schwacher Neuflächenproduktion (Prognose: 170.000 m²) voraussichtlich leicht ansteigen. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum vierten Quartal 2011 geringfügig auf rund 24 €/m² gestiegen, die Durchschnittsmieten blieben weitgehend stabil und liegen zwischen 8,8 €/m² und 20 €/m².

Bestandsportfolio

Per 31.3.2012 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von rund 686 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 91 % (31.12.2011: 91 %). Das Bestandsimmobilienvermögen erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 9,9 Mio. €. Im selben Zeitraum wurden insgesamt rund 3.450 m² Fläche neu vermietet.

Verkäufe

In Summe flossen im ersten Quartal 2012 Verkaufserlöse österreichischer Liegenschaften im Ausmaß von 8,2 Mio. € in das Ergebnis ein, unter anderem konnte im März der Verkauf eines Büro- Wohnhauses in der Markgraf Rüdiger-Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk fixiert werden. Der Verkaufserlös dieser Transaktion liegt mit 8,1 Mio. € deutlich über dem Buchwert.

OSTEUROPA
Allgemeine Marktentwicklung⁵

Das **Investmentgeschehen** in den zentral- und südosteuropäischen Märkten lag im ersten Jahresviertel 2012 mit einem Volumen von 901 Mio. € rund 65 % unter dem Vorjahreswert. Aufgrund des nach wie vor erschwerten Zugangs zu Finanzierungen ziehen sich immer mehr Investoren aus dieser Region zurück. Stabile Spitzenrenditen verzeichneten Budapest (7,25 %), Prag (6,50 %), Bratislava (7,25 %) und Warschau (6,25 %), während die Spitzenrendite in Bukarest und Sofia zwischen 25 und 30 Basispunkte zunahm und somit die Immobilienwerte in diesen Märkten unter Druck kamen.

An den **CEE-/SEE-Bürovermietungsmärkten**⁶ wirkte sich die schwache Konjunktur in Form eines zum Quartalsende rückläufigen Flächenumsatzes aus. Vor allem in Warschau, Bukarest und Prag ging das Vermietungsvolumen zurück. Die Leerstandsquote nahm in der gesamten Region zu und liegt in den meisten osteuropäischen Märkten deutlich über 10 %. Die Büro-Spitzenmieten blieben durchgehend konstant auf dem Niveau des Vorquartals.

Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 31.3.2012 über Bestandsobjekte im Wert von rund 1.996 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer **Gesamtnutzfläche** von rund 1,4 Mio. m² erzielte in den ersten drei Monaten **Mieterlöse** von 37,5 Mio. € und wies eine Vermietungsquote von 85 % auf (31.12.2011: 85 %). In Summe wurden in den ersten drei Monaten 2012 **Mietverträge** im Ausmaß von rund 37.900 m² (davon Logistikflächen: 16.600 m²) abgeschlossen, rund 9.000 m² davon waren **Neuvermietungen**.

Projektentwicklungen

Für die zwei Gebäude der Bauphase 2 des polnischen Bauprojekts **Poleczki Business Park** nahe dem Warschauer Flughafen hat man im ersten Quartal 2012 die Benützerbewilligung erhalten. Die aktuelle zweite Bauphase umfasst zwei viergeschossige Gebäude mit einer vermietbaren Nutzfläche von 21.000 m², die Fertigstellung soll im zweiten Quartal 2012 erfolgen.

³ Quelle: CB Richard Ellis, Wiener Büromarkt Q1 2012

⁴ Quellen: EHL, Büromarktbericht Wien, Frühjahr 2012; CB Richard Ellis, Wiener Büromarkt Q1 2012

⁵ CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields Q1 2012,

⁶ CBRE, EMEA Rents and Yields Q1 2012

NACHTRAGSBERICHT

Deutschland

CA Immo und die PATRIZIA Immobilien AG haben ein Joint Venture für die Realisierung der Quartiersentwicklung **Baumkirchen Mitte** in München geschlossen. Die Umsetzung soll umgehend nach Abschluss des aktuell von der Stadt München in Zusammenarbeit mit CA Immo durchgeführten Bebauungsplanverfahrens beginnen. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 29.000 m² sollen sowohl Wohnungen als auch hochwertige Büroflächen entstehen. Die aktuellen Planungen umfassen rd. 45.500 m² Geschossfläche für Wohnungen und rd. 18.500 m² für Büros.

Für das Bürogebäude **SKYGARDEN** im Münchner Arnulfpark konnte im April ein weiterer Mietvertrag über 1.450 m² abgeschlossen werden. Das IT-Beratungs-

unternehmen Patinion GmbH wird ab Herbst 2012 seinen Münchner Sitz in das Green Building verlegen. Damit steigt die Vermietungsquote des SKYGARDEN auf 76 %.

Österreich

Im Mai wurde im Rahmen einer Dachgleichen-Feier die Fertigstellung des Rohbaus der Büroimmobilie „Silbermöwe“ im Quartier Lände 3 begangen. In dem knapp 40 m hohen Gebäude mit insgesamt zehn Etagen entstehen bis Herbst 2012 moderne, nachhaltige Büroflächen mit rund 17.500 m² vermietbarer Nutzfläche. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 30 Mio. €.



Im Mai wurde beim Bürogebäude „Silbermöwe“ am Wiener Quartier Lände 3 Dachgleiche gefeiert

ERGEBNISSE

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zum ersten Quartal 2011 einen Anstieg um 12,8% auf 72.417 T€.

Der Mietzuwachs ergab sich in erster Linie aus Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten in Deutschland.

Die direkten Bewirtschaftungskosten für das vermietete Immobilienvermögen verzeichneten einen Rückgang um – 16,7% von – 11.151 T€ auf – 9.294 T€, was in der ersten Linie auf geringere Instandhaltungsaufwendungen sowie einen Einmal-Effekt (Forderungswertberichtigung) im ersten Quartal 2011 zurückzuführen ist.

Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten stieg von 53.059 T€ auf 63.123 T€ an. Neben dem absoluten Anstieg konnte somit auch die Marge (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen) von 82,6% auf 87,2% deutlich verbessert werden.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften (dies betrifft fast ausschließlich das Segment Deutschland) konnten im ersten Quartal 2012 Verkaufserlöse von 4.732 T€ (2011: 6.582 T€) erzielt werden. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio belief sich auf 3.254 T€ (2011: 1.816 T€).

Die Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen für Dritte (die von der Konzerntochter omniCon erbracht werden) beliefen sich auf 869 T€, gegenüber 569 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis aus den Development-Dienstleistungen für Dritte betrug 354,0 T€ (2011: 366 T€).

Die direkten Immobilien-Aufwendungen für jene Liegenschaften, die dem Immobilienvermögen in Entwicklung zuzurechnen sind, gingen aufgrund der Fertigstellungen von – 1.976 T€ auf – 1.153 T€ zurück.

Als Ergebnis dieser Entwicklungen konnte das Nettoergebnis (NOI) im ersten Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahr um 23,1% auf 65.578 T€ gesteigert werden.

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Im ersten Quartal 2012 wurden Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens von 37.995 T€ erzielt, wovon der Großteil auf unbebaute Liegenschaften in Deutschland entfiel. Der Ergebnisbeitrag daraus betrug 1.914 T€ (2011: 1.340 T€).

Indirekte Aufwendungen

Der deutliche Rückgang der indirekten Aufwendungen um – 20,6% von – 11.627 T€ auf – 9.234 T€ ist im wesentlichen auf Einsparungen im Personalaufwand sowie auf geringere Rechtsanwalts- und sonstige Beratungskosten zurückzuführen.

Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Die höheren Mieterlöse führten auch zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um 30,3%: Der Wert betrug 60.337 T€ gegenüber 46.290 T€ im Vorjahr.

Mit einem EBITDA von 29.205 T€ (2011: 25.540 T€) hat das Segment Osteuropa mit rd. 50% den größten Anteil am Konzern-EBITDA.

Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug 2012 – 19.621 T€ (2011: 3.489 T€). Nach Regionen betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Aufwertungen von 8.039 T€ in Deutschland sowie Abwertungen im Segment Osteuropa (– 27.504 T€) sowie Österreich (– 156 T€) zusammen.

Die positiven Effekte in Deutschland sind insbesondere auf die Umgliederung des Tower185 vom Immobilienvermögen in Entwicklung zu den Bestandsimmobilien zurückzuführen. Das negative Ergebnis in Osteuropa beinhaltet zu einem wesentlichen Teil Abwertungen auf Logistkliegenschaften in Polen und der Ukraine, welche im Zusammenhang mit der im Finanzergebnis beschriebenen Restrukturierung der jeweiligen Projektfinanzierungen stehen.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Insgesamt kam es damit aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem Rückgang des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 47.948 T€ im Jahr 2011 auf 39.901 T€ im Jahr 2012. Regional gesehen stand jedoch dem bewertungsbedingten Rückgang des EBIT im Segment Osteuropa von 27.508 T€ auf 1.501 T€ deutliche Steigerungen in Deutschland auf 30.866 T€ (gegenüber 17.453 T€ in 2011) sowie Österreich (Anstieg auf 8.244 T€ von 3.447 T€ in 2011) gegenüber.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis lag 2012 bei – 21.600 T€ gegenüber – 29.274 T€ im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand verzeichnete infolge der Berücksichtigung von Zinsen für neu fertiggestellte Objekte (Tower185, Skygarden und Ambigon) einen Anstieg um 11,1% auf – 44.435 T€.

Im ersten Quartal 2012 erfolgte eine Restrukturierung der Finanzierungen zweier Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine, in deren Folge die CA Immobilien Anlagen AG die an die jeweiligen Projektgesellschaften aushaftenden Kredite von der finanzierenden Bank unter dem Nominalwert erwarb. Daraus resultierte ein bilanzieller Effekt in Höhe von 20.982 T€, der jedoch im Zusammenhang mit dem oben beschriebenen negativen Bewertungsergebnis der betroffenen Liegenschaften zu sehen ist.

Bei einem Vergleich des ersten Quartals 2012 mit der Vorjahres-Periode ist weiters zu beachten, daß im Finanzergebnis des ersten Quartals 2011 ein deutlich positives Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen in Höhe von 9.523 T€ enthalten war, während sich 2012 ein negativer Ergebnisbeitrag in Höhe von – 1.581 T€ ergab. Insgesamt handelt es sich bei dem Ergebnis aus diesen Derivatgeschäften zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen (2.503 T€) lag auf dem Niveau des Vorjahres (2.738 T€).

Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen (2012: 1.670 T€, 2011: – 35 T€) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM.

Steuern vom Einkommen

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für das erste Quartal 2012 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 18.301 T€ gegenüber 18.674 T€ in 2011. Die Steuern vom Einkommen in Höhe von – 4.600 T€ (2011: – 5.704 T€) sind der Saldo aus – 8.803 T€ Aufwand aus tatsächlichen Steuern (die in erster Linie im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften in Deutschland stehen) und einem Ertrag aus der Veränderung latenter Steuern.

Periodenergebnis

Mit 13.701 T€ konnte das Periodenergebnis des Vorjahres übertroffen werden (2011: 12.970 T€). Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Gesellschaftern lag bei – 3.607 T€ gegenüber 2.830 T€ in 2011 und entfiel im Wesentlichen auf das den Joint Venture Partnern in den Teil-Portfolien der Europolis zuzurechnende Ergebnis, welches aufgrund der

Abwertungen negativ ausfiel. Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft für das erste Quartal 2012 lag bei 17.308 T€ und verzeichnete somit eine klare Steigerung gegenüber 2011 (10.140 T€).

FFO – Funds from Operations

Die Funds from Operations vor Steuern (FFO) beliefen sich im ersten Quartal 2012 auf 36.846 T€ gegenüber 8.978 T€ im Vorjahreszeitraum. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr erklärt sich insbesondere aus dem oben dargestellten höheren EBITDA.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	Q1 2012	Q1 2011
Ergebnis vor Steuern vor Minderheitenbeteiligungen	18.301	18.674
Abschreibungen	815	1.831
Neubewertungsergebnisse	19.621	-3.489
Kursdifferenzen	-1.823	1.433
Korr. At-Equity-Ergebnis	-1.670	52
Bewertung Finanzinstrumente	1.581	-9.523
Funds from Operations vor Steuern	36.825	8.978
Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)	-8.803	-1.546
Funds from Operations	28.022	7.432

Bilanz – Aktivseite

Auf der Aktivseite kam es 2012 gegenüber der Situation zum 31.12.2011 nur zu geringen Änderungen. Die größten Auswirkungen gab es durch die Umgliederung des Tower185 von Immobilienvermögen in Entwicklung zur Bilanzposition „Bestandsimmobilien“ welche in Folge von 4.183.202 T€ auf 4.414.437 T€ anstieg.

Das gesamte Immobilienvermögen – also Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien – lag zum Periodenende bei 5.237.772 T€, dies entspricht einem Anstieg von rd. 0,5%.

Die liquiden Mittel zum 31.3.2012 betragen 338.774 T€ und lagen damit nur knapp unter dem Wert zu Beginn des Jahres.

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das Eigenkapital (inklusive der nicht beherrschenden Anteile) stieg im ersten Quartal 2012 um 0,6% von 1.809.455 T€ auf 1.820.368 T€. Neben dem oben beschrie-

benen Periodenergebnis trugen zu dieser Entwicklung auch ein negativer Effekt aus der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen bei. Per 31.3.2012 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis dieser Cash-flow Hedges bei – 97.807 T€, was einer Verschlechterung gegenüber dem Stand zum 31.12.2011 um – 4.785 T€ entspricht.

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um – 0,3% auf 3.255.610 T€. Die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stieg dem Jahresbeginn leicht von 2.854.171 T€ auf 2.862.389 T€.

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 31.3.2012 bei 1.697,3 Mio. € (19,32 € je Aktie), was einer Steigerung gegenüber dem Wert zum Beginn des Jahres um 0,8% entspricht. Diese

Veränderung reflektiert neben dem Periodenergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß der Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt.

Da der Kurs der CA Immo Aktie zum Bilanzstichtag unter dem Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAV kein Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandoption berücksichtigt. Der (verwässerte=unverwässerte) NNNAV je Aktie lag zum 31.3.2012 bei 19,92 € je Aktie und damit um 0,4% über dem Wert zum Ende des Vorjahres. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich unverändert auf 87.856.060.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

Mio. €	31.3.2012	31.12.2011
	unverwässert	unverwässert
Eigenkapital (NAV)	1.697,3	1.684,6
NAV/Aktie in €	19,32	19,17
Überleitung zu NNNAV		
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.697,3	1.684,6
Wertanpassung für		
- Selbstgenutzte Immobilien	3,7	3,5
- Immobilien im Umlaufvermögen	6,8	7,6
- Finanzinstrumente	97,8	93,0
Latente Steuern	135,9	141,0
EPRA NAV nach Anpassungen	1.941,5	1.929,7
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-97,8	-93,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-6,5	-2,9
Latente Steuern	-87,4	-91,4
EPRA NNNAV	1.749,7	1.742,3
EPRA NNNAV je Aktie in €	19,9	19,8
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	0,4%	4,6%
Kurs (Periodenende)/NNNAV per Aktie -1 in €	-56,9	-58,2
Anzahl der Aktien	87.856.060	87.856.060

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Mieterlöse	72.417	64.210
Weiterverrechnete Betriebskosten	18.404	16.825
Betriebskostenaufwand	- 21.078	- 19.578
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 6.620	- 8.398
Nettomietergebnis	63.123	53.059
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	4.732	6.582
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	- 1.478	- 4.766
Ergebnis aus Immobilienhandel	3.254	1.816
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	869	569
Aufwand Development-Dienstleistungen	- 515	- 203
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	354	366
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	- 1.153	- 1.976
Nettoergebnis (Net Operating Income)	65.578	53.265
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	1.914	1.340
Indirekte Aufwendungen	- 9.234	- 11.627
Sonstige betriebliche Erträge	2.079	3.312
EBITDA	60.337	46.290
Abschreibungen langfristiges Vermögen	- 755	- 831
Wertänderung zum Handel bestimmte Immobilien	- 60	- 1.000
Abschreibungen und Wertänderungen	- 815	- 1.831
Neubewertungsgewinn	10.208	7.394
Neubewertungsverlust	- 29.829	- 3.905
Ergebnis aus Neubewertung	- 19.621	3.489
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	39.901	47.948
Finanzierungsaufwand	- 44.435	- 39.988
Sonstiges Finanzergebnis	20.982	0
Kursdifferenzen	1.823	- 1.433
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 1.581	9.523
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.503	2.738
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	- 2.562	- 79
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.670	- 35
Finanzergebnis	- 21.600	- 29.274
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	18.301	18.674
Ertragsteuern	- 4.600	- 5.704
Ergebnis der Periode	13.701	12.970
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	- 3.607	2.830
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	17.308	10.140
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)	€ 0,20	€ 0,12

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Ergebnis der Periode	13.701	12.970
Sonstiges Ergebnis:		
Bewertung Cash-flow Hedges	- 5.901	33.909
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	7	377
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	- 313	111
Währungsdifferenzen	415	1.156
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	1.118	- 5.747
Sonstiges Ergebnis der Periode	- 4.674	29.806
Gesamtergebnis der Periode	9.027	42.776
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	- 3.526	3.173
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	12.553	39.603

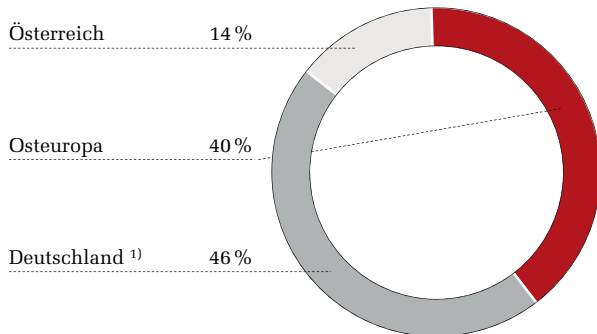
KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2012	31.12.2011	1.1.2011
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	4.414.437	4.183.202	2.716.211
Immobilienvermögen in Entwicklung	742.575	934.482	790.582
Selbst genutzte Immobilien	12.566	12.760	13.573
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.183	10.470	1.638
Immaterielle Vermögenswerte	38.866	39.103	31.468
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0	2.217	136.200
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	36.132	34.719	37.096
Finanzielle Vermögenswerte	76.489	74.308	41.075
Aktive latente Steuern	10.418	11.739	14.133
Langfristiges Vermögen	5.341.666	5.303.000	3.781.978
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	90,5%	89,6%	86,4%
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	32.915	57.835	46.509
Zum Handel bestimmte Immobilien	35.279	33.904	45.339
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	154.512	168.059	147.019
Wertpapiere	0	0	3.854
Liquide Mittel	338.774	353.778	354.764
Kurzfristiges Vermögen	561.480	613.576	597.485
Summe Vermögen	5.903.146	5.916.576	4.379.463
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	638.714	638.714	638.714
Kapitalrücklagen	1.062.354	1.062.184	1.061.464
Sonstige Rücklagen	- 98.044	- 93.288	- 72.735
Einbehaltene Ergebnisse	94.262	76.954	14.325
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.697.286	1.684.564	1.641.768
Nicht beherrschende Anteile	123.082	124.891	18.171
Eigenkapital	1.820.368	1.809.455	1.659.939
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	30,8%	30,6%	37,9%
Rückstellungen	9.037	9.182	6.239
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.538.345	2.486.925	1.888.306
Sonstige Verbindlichkeiten	380.778	373.489	230.402
Passive latente Steuern	185.139	191.813	116.157
Langfristige Schulden	3.113.299	3.061.409	2.241.104
Ertragsteuerverbindlichkeiten	28.414	36.839	59.894
Rückstellungen	72.950	79.292	58.809
Verzinsliche Verbindlichkeiten	717.265	777.089	238.049
Sonstige Verbindlichkeiten	150.850	152.492	115.814
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	0	5.854
Kurzfristige Schulden	969.479	1.045.712	478.420
Summe Eigenkapital und Schulden	5.903.146	5.916.576	4.379.463

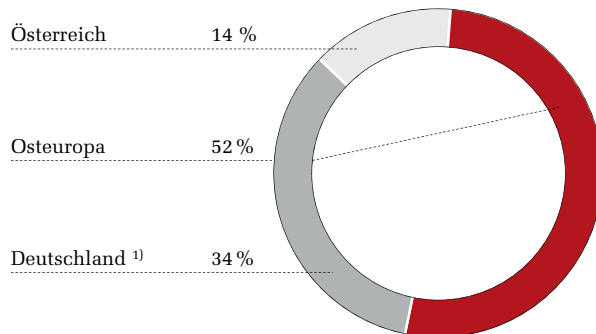
VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Cash-flow aus dem Ergebnis	53.141	34.270
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	- 428	18.275
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	52.713	52.545
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	- 34.382	50.740
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	- 35.705	- 30.180
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 17.374	73.105
Liquide Mittel 1.1.	353.778	354.764
Währungsdifferenzen	2.370	1.983
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 17.374	73.105
Liquide Mittel 31.3.	338.774	429.852

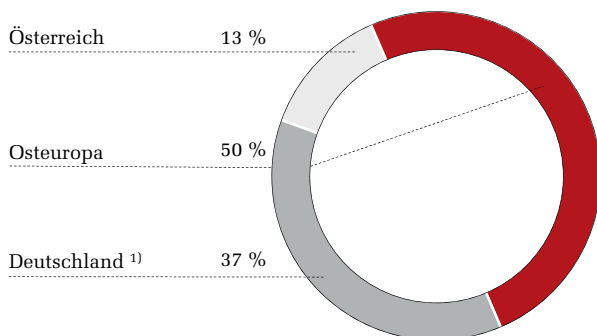
IMMOBILIENVERMÖGEN



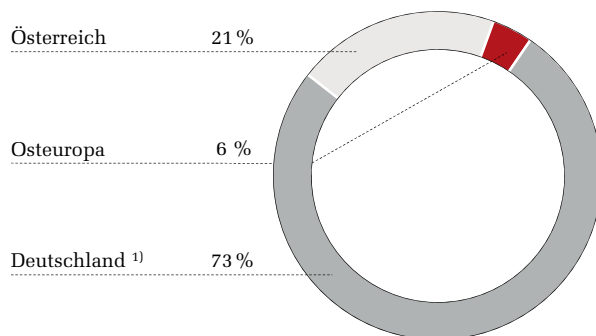
MIETERLÖSE



NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)



EBIT



¹⁾ Das Segment Deutschland inkludiert eine Liegenschaft in der Schweiz.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
Stand am 1.1.2011	638.714	1.061.464	14.325
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	10.140
Gesamtergebnis 1. Quartal 2011	0	0	10.140
Ausschüttung von Tochtergesellschaften	0	0	0
Erwerb Europolis AG	0	0	0
Stand am 31.3.2011	638.714	1.061.464	24.465
Stand am 1.1.2012	638.714	1.062.184	76.954
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	17.308
Gesamtergebnis 1. Quartal 2012	0	0	17.308
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	170	0
Stand am 31.3.2012	638.714	1.062.354	94.262

	Sonstige Rücklagen		Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Rücklage aus Währungsumrechnung			
- 72.716	15	- 34	1.641.768	18.171	1.659.939
28.246	0	0	28.246	343	28.589
0	61	0	61	0	61
0	0	1.156	1.156	0	1.156
0	0	0	10.140	2.830	12.970
28.246	61	1.156	39.603	3.173	42.776
0	0	0	0	- 1.217	- 1.217
0	0	0	0	136.030	136.030
- 44.470	76	1.122	1.681.371	156.157	1.837.528
- 93.022	158	- 425	1.684.563	124.892	1.809.455
- 4.785	0	0	- 4.785	- 49	- 4.834
0	- 255	0	- 255	0	- 255
0	0	285	285	130	415
0	0	0	17.308	- 3.607	13.701
- 4.785	- 255	285	12.553	- 3.526	9.027
0	0	0	0	1.715	1.715
0	0	0	170	1	171
- 97.807	- 97	- 140	1.697.286	123.082	1.820.368

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €			Österreich	
1. Quartal 2012	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	10.041	9	10.050	16.722
Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten	185	0	185	72
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.466	9	2.475	2.482
Betriebskostenaufwand	- 2.785	- 9	- 2.794	- 2.716
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 1.190	0	- 1.190	- 1.185
Nettomietergebnis	8.717	9	8.726	15.375
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 91	- 91	0
Nettoergebnis (Net operating income)	8.717	- 82	8.635	15.375
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	900	0	900	- 5
Indirekte Aufwendungen	- 177	- 91	- 268	- 997
Sonstige betriebliche Erträge	168	4	172	328
EBITDA	9.608	- 169	9.439	14.701
Abschreibungen und Wertänderungen	- 319	0	- 319	- 32
Ergebnis aus Neubewertung	- 165	9	- 156	536
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	9.124	- 160	8.964	15.205
Finanzierungsaufwand	- 4.642	- 293	- 4.935	- 8.531
Ergebnis aus Rückführung verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	0	0
Kursdifferenzen	0	0	0	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 227	0	- 227	114
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	209	3	212	456
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	4.464	- 450	4.014	7.244

31.3.2012

Immobilienvermögen ²⁾	685.953	37.895	723.848	1.152.383
Sonstiges Vermögen	30.643	509	31.152	158.859
Aktive latente Steuern	0	0	0	2.314
Bilanzsumme	716.596	38.404	755.000	1.313.556
Verzinsliche Verbindlichkeiten	379.811	22.898	402.709	705.572
Sonstige Verbindlichkeiten	7.916	202	8.118	106.522
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	52.779	102	52.881	6.563
Schulden	440.506	23.202	463.708	818.657
Eigenkapital	276.090	15.202	291.292	494.899
Investitionen ³⁾	1.287	5.086	6.373	214

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

²⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

³⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 2.562 Tsd. € (31.12.2011: 7.514 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development ¹⁾	Deutschland ¹⁾	Bestand	Development	Osteuropa	Holding	Summe Segmente	Konsolidierung	Summe
	Summe			Summe				
8.107	24.829	35.922	1.616	37.538	0	72.417	0	72.417
0	72	0	0	0	0	257	- 257	0
1.107	3.589	11.677	663	12.340	0	18.404	0	18.404
- 1.525	- 4.241	- 12.915	- 1.128	- 14.043	0	- 21.078	0	- 21.078
- 1.365	- 2.550	- 2.766	- 114	- 2.880	0	- 6.620	0	- 6.620
6.324	21.699	31.918	1.037	32.955	0	63.380	- 257	63.123
3.254	3.254	0	0	0	0	3.254	0	3.254
354	354	0	0	0	0	354	0	354
- 729	- 729	0	- 333	- 333	0	- 1.153	0	- 1.153
9.203	24.578	31.918	704	32.622	0	65.835	- 257	65.578
804	799	215	0	215	0	1.914	0	1.914
- 2.535	- 3.532	- 3.061	- 694	- 3.755	- 2.903	- 10.458	1.224	- 9.234
585	913	760	333	1.093	868	3.046	- 967	2.079
8.057	22.758	29.832	343	30.175	- 2.035	60.337	0	60.337
- 200	- 232	- 118	- 82	- 200	- 64	- 815	0	- 815
7.503	8.039	- 10.780	- 16.724	- 27.504	0	- 19.621	0	- 19.621
15.360	30.565	18.934	- 16.463	2.471	- 2.099	39.901	0	39.901
- 12.002	- 20.533	- 18.477	- 2.360	- 20.837	- 3.177	- 49.482	5.047	- 44.435
0	0	0	20.982	20.982	0	20.982	0	20.982
- 333	- 333	2.336	19	2.355	- 199	1.823	0	1.823
- 1.155	- 1.041	33	0	33	- 346	- 1.581	0	- 1.581
650	1.106	1.035	621	1.656	4.576	7.550	- 5.047	2.503
0	0	0	- 2.562	- 2.562	0	- 2.562	0	- 2.562
0	0	0	1.670	1.670	0	1.670	0	1.670
2.520	9.764	3.861	1.907	5.768	- 1.245	18.301	0	18.301

1.239.593	2.391.976	1.892.327	229.621	2.121.948	0	5.237.772	0	5.237.772
274.500	433.359	236.745	98.621	335.366	330.007	1.129.884	- 474.928	654.956
5.493	7.807	2.171	440	2.611	39.499	49.917	- 39.499	10.418
1.519.586	2.833.142	2.131.243	328.682	2.459.925	369.506	6.417.573	- 514.427	5.903.146
773.316	1.478.888	1.525.030	238.766	1.763.796	83.924	3.729.317	- 473.707	3.255.610
224.505	331.027	195.649	11.030	206.679	69.012	614.836	- 1.221	613.615
81.252	87.815	107.283	5.073	112.356	0	253.052	- 39.499	213.553
1.079.073	1.897.730	1.827.962	254.869	2.082.831	152.936	4.597.205	- 514.427	4.082.778
440.513	935.412	303.281	73.813	377.094	216.570	1.820.368	0	1.820.368
42.810	43.024	9.463	7.349	16.812	12	66.221	0	66.221

Tsd. €			Österreich	
1. Quartal 2011	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	9.104	10	9.114	16.313
Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten	156	0	156	70
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.320	1	2.321	1.280
Betriebskostenaufwand	- 2.922	- 11	- 2.933	- 1.407
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 1.160	- 10	- 1.170	- 1.734
Nettomietergebnis	7.498	- 10	7.488	14.522
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 90	- 90	0
Nettoergebnis (Net operating income)	7.498	- 100	7.398	14.522
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	321	0	321	177
Indirekte Aufwendungen	- 271	- 188	- 459	- 1.464
Sonstige betriebliche Erträge	307	0	307	341
EBITDA	7.855	- 288	7.567	13.576
Abschreibungen und Wertänderungen	- 469	- 42	- 511	- 29
Ergebnis aus Neubewertung	- 2.039	- 967	- 3.006	- 590
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.347	- 1.297	4.050	12.957
Finanzierungsaufwand	- 4.539	- 256	- 4.795	- 9.124
Kursdifferenzen	0	0	0	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	243	0	243	2.392
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	4.337	1	4.338	526
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5.388	- 1.552	3.836	6.751

31.12.2011

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

Development ¹⁾	Deutschland ¹⁾		Bestand	Development	Osteuropa	Holding	Summe Segmente	Konsoli- dierung	Summe
	Summe	Summe			Summe				
3.106	19.419	35.174	503	35.677	0	64.210	0	64.210	
0	70	0	0	0	0	226	- 226	0	
756	2.036	11.789	679	12.468	0	16.825	0	16.825	
- 688	- 2.095	- 13.425	- 1.125	- 14.550	0	- 19.578	0	- 19.578	
- 1.171	- 2.905	- 4.153	- 170	- 4.323	0	- 8.398	0	- 8.398	
2.003	16.525	29.385	- 113	29.272	0	53.285	- 226	53.059	
1.816	1.816	0	0	0	0	1.816	0	1.816	
366	366	0	0	0	0	366	0	366	
- 1.839	- 1.839	0	- 47	- 47	0	- 1.976	0	- 1.976	
2.346	16.868	29.385	- 160	29.225	0	53.491	- 226	53.265	
0	177	- 2	844	842	0	1.340	0	1.340	
- 2.613	- 4.077	- 4.707	- 942	- 5.649	- 3.089	- 13.274	1.647	- 11.627	
853	1.194	1.900	215	2.115	1.117	4.733	- 1.421	3.312	
586	14.162	26.576	- 43	26.533	- 1.972	46.290	0	46.290	
- 1.118	- 1.147	- 88	- 4	- 92	- 81	- 1.831	0	- 1.831	
5.027	4.437	2.987	- 929	2.058	0	3.489	0	3.489	
4.495	17.452	29.475	- 976	28.499	- 2.053	47.948	0	47.948	
- 6.729	- 15.853	- 18.054	- 2.200	- 20.254	- 7.713	- 48.615	8.627	- 39.988	
- 595	- 595	- 498	- 340	- 838	0	- 1.433	0	- 1.433	
3.210	5.602	539	28	567	3.111	9.523	0	9.523	
834	1.360	548	627	1.175	4.492	11.365	- 8.627	2.738	
0	0	0	- 79	- 79	0	- 79	0	- 79	
- 2	- 2	0	- 33	- 33	0	- 35	0	- 35	
1.213	7.964	12.010	- 2.973	9.037	- 2.163	18.674	0	18.674	

1.212.884	2.364.898	1.900.229	232.218	2.132.447	0	5.222.183	0	5.222.183
286.751	439.529	231.172	103.838	335.010	303.445	1.107.197	- 424.543	682.654
6.518	8.962	2.316	461	2.777	39.083	50.822	- 39.083	11.739
1.506.153	2.813.389	2.133.717	336.517	2.470.234	342.528	6.380.202	- 463.626	5.916.576
739.562	1.448.815	1.521.031	232.756	1.753.787	67.933	3.687.604	- 423.590	3.264.014
228.573	331.205	199.428	10.324	209.752	64.944	615.408	- 953	614.455
90.394	100.335	111.988	2.881	114.869	0	267.735	- 39.083	228.652
1.058.529	1.880.355	1.832.447	245.961	2.078.408	132.877	4.570.747	- 463.626	4.107.121
447.624	933.034	301.270	90.556	391.826	209.651	1.809.455	0	1.809.455
243.557	244.930	1.379.253	176.626	1.555.879	157	1.828.740	0	1.828.740

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 31.3.2012 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2011 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 31.3.2012 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 31.3.2012 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC- Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2012 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgender überarbeitete Standard ist ab dem Geschäftsjahr 2012 anzuwenden: IFRS 7 (Änderung an IFRS 7: Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten). Diese Änderung hat keine Auswirkung auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immo Gruppe.

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

Zur weiteren Verbesserung der Verständlichkeit im Konzernabschluss erfolgte im Konzernabschluss zum 31.12.2011 eine umfassende Überarbeitung der Darstellung des Konzernabschlusses. Daneben wurden auch die Gliederung des Abschlusses und der Ausweis einzelner Posten angepasst. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden im Falle von Änderungen jeweils auch die Vorjahreszahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Quartal 2011 angepasst.

Die CA Immo Gruppe erzielt Umsatzerlöse aus Vermietung, Handel und Development-Dienstleistungen. Da unterschiedliche direkte Aufwendungen mit diesen Erlösen in Zusammenhang stehen, wird das Nettoergebnis aus dem jeweiligen Umsatz nunmehr direkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

Mieter, die ihre Mietverträge vor einem vertraglich vereinbarten Kündigungstermin auflösen, zahlen hierfür Abstandszahlungen. Da diese vorgegenommene Mieterlöse darstellen, werden sie nunmehr unter dem Posten Mietverträge dargestellt. Für den Vergleichszeitraum 1. Quartal 2011 wurden 554 Tsd. € von den sonstigen betrieblichen Erträgen zu den Mieterlösen umgegliedert.

Der Personalaufwand für Development-Dienstleistungen wird aufgrund der direkten Zurechenbarkeit als Aufwand Development-Dienstleistungen gezeigt. Der Betrag der Vergleichsperiode 1. Quartal 2011 in Höhe von 128 Tsd. € wurde vom indirekten Aufwand zum Ergebnis aus Development-Dienstleistungen umgegliedert.

Die CA Immo Gruppe hat im Konzernabschluss zum 31.12.2011 den Ausweis der aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung geändert. Da diese ausschließlich indirekte Aufwendungen betreffen, die als Herstellungskosten des Immobilienvermögens aktiviert werden, werden sie nicht mehr gesondert ausgewiesen. Für den Vergleichszeitraum 1. Quartal 2011 erfolgte daher eine Saldierung des Betrages in Höhe von 2.897 Tsd. € mit dem Posten indirekte Aufwendungen.

Die Wertminderung von Firmenwerten wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nunmehr unter den Abschreibungen und Wertänderungen ausgewiesen, sofern es sich um eine Wertminderung des laufenden Jahres handelt. Bei Abgang/Verkauf der Immobilie wird der dazugehörige Firmenwert ebenfalls als Abgang im Verkaufsergebnis gezeigt. Die Ertragsteuern der Vergleichsperiode 1. Quartal 2011 in Höhe von 491 Tsd. € wurden mit 377 Tsd. € zum Posten Abschreibungen und Wertänderungen sowie in Höhe von 114 Tsd. € zum Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen umgegliedert.

Die aus Kursdifferenzen resultierende Veränderung der latenten Steuer wird nicht mehr im Posten Kursdifferenzen, sondern im Ertragsteueraufwand ausgewiesen. Dementsprechend erfolgte für den Vergleichszeitraum 1. Quartal 2011 eine Umgliederung des Betrages in Höhe von 981 Tsd. € von den Ertragsteuern in die Kursdifferenzen.

Der Ergebnisanteil von als Fremdkapital klassifizierten nicht beherrschenden Anteilen wird nunmehr unter dem Finanzierungsaufwand gezeigt. Der Vorjahresposten in Höhe von 11 Tsd. € wurde in den Finanzierungsaufwand umgegliedert.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die CA Immo Gruppe (CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften) erwarb am 1.1.2012 50 % an der Camari Investments Sp.z o.o. (Holdinggesellschaft), Warschau, sowie weitere 8,5 % an der Megapark o.o.d. (Objektgesellschaft), Sofia, um einen Kaufpreis von insgesamt 2 Tsd. €. Diese Kaufpreise wurden zur Gänze bezahlt.

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

Tsd. €	Erwerbe zu Marktwerten
Immobilienvermögen	6.281
Liquide Mittel	517
Sonstiges Vermögen	15
Finanzverbindlichkeiten	- 7.398
Rückstellungen	- 6
Übrige Schulden	- 695
Nettovermögen	- 1.286

Die anteiligen Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaften betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs 53 Tsd. € (seit 1.1.2012: 53 Tsd. €), das anteilige Ergebnis der Periode betrug - 98 Tsd. € (seit 1.1.2012: - 98 Tsd. €). Zum 31.3.2012 sind die erworbenen Gesellschaften mit einem anteiligen Vermögen von 6.309 Tsd. € und Verbindlichkeiten von 7.026 Tsd. € in die Konzernbilanz einbezogen.

Weiters wurden 8 Gesellschaften in Deutschland gegründet und erstkonsolidiert, um Immobilienentwicklungen durchzuführen. Bisher erfolgten keine Kapitaleinzahlungen der CA Immo Gruppe.

Des Weiteren wurde die Holding-Gesellschaft EUROPOLIS 6 Holding s.r.o., Prag, liquidiert.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Die Bilanzsumme der CA Immo Gruppe betrug zum Stichtag 31.3.2012 5.903.146 Tsd. € (31.12.2011: 5.916.576 Tsd. €). Im Vergleich zum 31.12.2011 ist das langfristige Vermögen um 0,7 % auf 5.341.666 Tsd. € gestiegen.

Zum 31.3.2012 wurden drei Immobilien in Entwicklung in Deutschland mit einem Marktwert von insgesamt 32.915 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Zum 31.3.2012 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 31.3.2012 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 338.774 Tsd. €, die in Höhe von 12.932 Tsd. € (31.12.2011: 16.261 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung

der Kreditgeber erfolgen. Darüber hinaus werden unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

Tsd. €	31.3.2012	31.12.2011
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	33.374	32.171
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	21.073	23.894
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	54.447	56.065

Die nachrangigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD). Die verzinslichen Verbindlichkeiten sanken von insgesamt 3.264.014 Tsd. € zum 31.12.2011 auf insgesamt 3.255.610 Tsd. € zum 31.3.2012. Die CA Immo Gruppe hat nunmehr 99,7% EUR-Kredite und Anleihen, 0,1% USD-Kredite und 0,2% CZK-Kredite. Von den zum 31.3.2012 bestehenden verzinslichen Verbindlichkeiten sind 18,1% fix verzinst, 42,2% über Swaps fix verzinst, 6,5% über Caps abgesichert und 33,2% (mit einem Nominale von 1.080.673 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 460.115 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Mieterlöse konnten im ersten Quartal 2012 gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011 um 8.207 Tsd. € bzw. 12,8% auf 72.417 Tsd. € erhöht werden. Das erzielte EBITDA ist im ersten Quartal 2012 im Vorjahresvergleich um 30,3% gestiegen und beträgt 60.337 Tsd. €. Das Ergebnis der Periode verbesserte sich von 12.970 Tsd. € auf 13.701 Tsd. €.

Die CA Immo Gruppe hat im ersten Quartal 2012 zwei Kredite für zwei Projekte in Osteuropa von der finanzierenden Bank zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaftendem Kreditbetrag in Höhe von 20.982 Tsd. € wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als eigener Posten dargestellt.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	- 1.534	9.957
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 7	- 377
Ineffektivität von Zinsswaps	- 40	- 57
	- 1.581	9.523

Das negative Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht, bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Der Posten „Ineffektivität Zinsswaps“ beinhaltet die im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen, bei denen die Effektivität des jeweiligen Cash-flow Hedge 100 % wesentlich überschritten hat. Im ersten Quartal 2012 gab es keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Zeitwert-Hierarchiestufen.

Die Kursdifferenzen in Höhe von 1.823 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 rund zur Hälfte aus der Wertänderung von Devisentermingeschäften in Polen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 8.104	- 2.150
Ertragsteuer (Vorjahre)	- 699	604
Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)	- 8.803	- 1.546
Steuerquote (tatsächliche Steuer)	48,1%	8,3%
Veränderung der latenten Steuern	4.203	- 9.635
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften	0	5.477
Steueraufwand	- 4.600	- 5.704
Steuerquote (gesamt)	25,1%	30,5%

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand fällt im Wesentlichen im Segment Deutschland an.

Ergebnis je Aktie

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

		1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	17.308	10.140
Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	€	0,20	0,12

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.3.2012	31.12.2011
Ausleihungen	9.880	9.758
Forderungen	7.286	5.110
Verbindlichkeiten	2.535	2.279

Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Sonstige Erlöse	280	243
Sonstige Aufwendungen	- 87	- 6
Zinserträge	454	592
Zinsaufwendungen	- 11	- 8

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

Assoziierte Unternehmen

Tsd. €	31.3.2012	31.12.2011
Ausleihungen	19.452	20.480
Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Erträge aus assoziierten Unternehmen	1.670	1.154
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	0	- 1.189
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.670	- 35
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	705	26
Aufwendungen Finanzanlagen	- 2.562	- 79

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.

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18 % (Stichtag: 31.3.2012) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank, im Detail mit folgenden Anteilen:

- Konzern-Bilanz:

Tsd. €	31.3.2012	31.12.2011
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	17,9%	17,9%
Offene Forderungen	139.358	146.252
Offene Verbindlichkeiten	- 582.492	- 582.867
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	- 134.085	- 128.053

- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Finanzierungsaufwand	- 12.258	- 12.844
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 764	3.432
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	236	352
Spesen des Geldverkehrs	- 74	- 51

- Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Bewertungsergebnis (Hedging)	- 104.226	- 51.084

–Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011
Neuaufnahmen von Bankkrediten	21.920	1.263
Tilgungen von Bankkrediten	– 10.480	– 2.464

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 31.3.2012 Haftungsverhältnisse in Höhe von 23.972 Tsd. € (31.12.2011: 23.801 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 2.024 Tsd. € (31.12.2011: 1.485 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 75.160 Tsd. € (31.12.2011: 61.749 Tsd. €). Bürgschaften wurden – wie zum 31.12.2011 – keine gestellt.

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

Weiters besteht eine Garantie zur Übernahme von Verbindlichkeiten der CA Immo Gruppe für die „Airport City Petersburg“ in Höhe von 4.200 Tsd. € (31.12.2011: 4.200 Tsd. €). Zum 31.3.2012 bestehen – wie zum 31.12.2011 – für Osteuropa keine Haftungsverhältnisse gegenüber finanzierenden Banken.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 19.514 Tsd. € (31.12.2011: 5.186 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 79.768 Tsd. € (31.12.2011: 78.172 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 13.357 Tsd. € (31.12.2011: 16.630 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierten Gesellschaften beträgt zum 31.3.2012 179 Tsd. € (31.12.2011: 179 Tsd. €).

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

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 31.3.2012 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.3.2012 betraf dies drei Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 31.400 Tsd. € (31.12.2011: vier Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 69.965 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

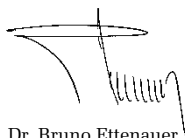
Ende April 2012 wurden Joint Venture Verträge in Deutschland zur Umsetzung eines Entwicklungsprojektes unterzeichnet. Die Genehmigung des Kartellamtes in Deutschland wird im 3. Quartal 2012 erwartet.

Weiters wurde ein Vertrag zur Veräußerung von Liegenschaften in Deutschland mit einem Kaufpreis von rd 15 Mio. € abgeschlossen. Das Closing wird im 4. Quartal 2012 erwartet.

Die 25. ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 8.5.2012 die Ausschüttung einer Dividende von 0,38 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen.

Wien, 14.5.2012

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstands)

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION

CA IMMO-AKTIE

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

Grundkapital: 638.713.556,20€
Aktienanzahl: 87.856.060 Stück

DISCLAIMER

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

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

