



HALBJAHRESFINANZBERICHT
ZUM 30. JUNI 2010

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

ERGEBNISRECHNUNG		1.1.–30.6.2010	1.1.–30.6.2009
Mieterlöse	Mio. €	82,7	90,1
EBITDA	Mio. €	69,7	79,3
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	73,5	-21,1
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	9,9	-87,4
Konzernergebnis	Mio. €	5,0	-91,9
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	4,2	-56,2
Operativer Cash-flow	Mio. €	52,5	59,7
Investitionen	Mio. €	151,9	135,1

BILANZKENNZAHLEN		30.6.2010	31.12.2009
Gesamtvermögen	Mio. €	4.317,5	4.310,6
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.601,1	1.729,2
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	2.077,7	1.976,5
Nettoverschuldung	Mio. €	1.671,2	1.472,3
Gearing	%	104 %	85 %
Eigenkapitalquote	%	37 %	40 %
Anlagendeckung	%	44 %	49 %
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.563,8	1.559,0
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.592,2	1.612,1

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN		30.6.2010	31.12.2009
Gesamtnutzflächen (exkl. Kfz., exkl. Projekte)	m ²	1.449.835	1.518.180
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,1 % ²⁾	6,5 % ¹⁾
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	3.623,4	3.515,8

AKTIENKENNZAHLEN		1.1.–30.6.2010	1.1.–30.6.2009
Mieterlöse/Aktie	€	0,95	1,05
Operativer Cash-flow/Aktie	€	0,60	0,70
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,05	-0,66
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,07	-0,66
		30.6.2010	31.12.2009
NNNAV / Aktie	€	18,25	18,47
NAV / Aktie	€	17,92	17,87
Kurs (Stichtag) / NNNAV pro Aktie –1 ³⁾	%	-53,08	-57,24

AKTIEN		30.06. 2010	31.12. 2009
Anzahl der Aktien zum Stichtag		87.258.600	87.258.600
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag		87.258.600	86.141.113
Ø Kurs/Aktie	€	8,40	6,45
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	747,1	689,3
Höchstkurs	€	9,88	11,88
Tiefstkurs	€	7,01	2,35
Ultimokurs	€	8,56	7,90

¹⁾ Exkl. den 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

²⁾ Inkl. den 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

³⁾ Vor latenten Steuern

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

Vor dem Hintergrund eines zufriedenstellenden operativen Ergebnisses und einer spürbaren Stabilisierung der Rahmenbedingungen auf den für uns relevanten Märkten, erreichte die CA Immo Gruppe im ersten Halbjahr 2010 wieder ein positives Periodenergebnis.

Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres fällt zwar der Rückgang der Mieterlöse ins Auge, dieser erklärt sich jedoch durch den Wegfall der Einnahmen aus den im Laufe des Jahres 2009 verkauften Bestandsimmobilien. Aus Verkaufserlösen konnte im zweiten Quartal, insbesondere durch Verkäufe von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland, ein signifikanter Ergebnisbeitrag erzielt werden. Das positive Neubewertungsergebnis signalisiert, dass hinsichtlich der Bewertungsniveaus die Talsohle überschritten wurde. Diesen erfreulichen Entwicklungen stand eine nochmalige nicht-cash-wirksame Veränderung der Bewertung der zur Absicherung von Zinsrisiken abgeschlossenen Derivaten gegenüber. Insgesamt konnte jedoch ein positives Halbjahresergebnis erzielt werden.

Das wesentlichste Ereignis des ersten Halbjahres 2010 war jedoch der Ende Juni vereinbarte Erwerb der Europolis AG. Mit dieser seit 1990 bestehenden Immobilien-Gruppe übernimmt die CA Immo ein auf die Region Ost- und Südosteuropa fokussiertes Immobilienvermögen von rd. 1,5 Mrd. €. Der Schwerpunkt des Portfolios liegt auf Bestandsimmobilien in den „Kern-CEE“ Märkten Polen, Tschechien und Ungarn, auf welche knapp mehr als 70 % des Immobilienwertes entfallen.

Wir sind zuversichtlich, dass der Erwerb der Europolis mit ihrem qualitativ hochwertigen und Cash-flow starken Portfolio wesentlich zu einer nachhaltigen Wert- und Ertragssteigerung der CA Immo Gruppe beitragen wird. Osteuropa stellt für die CA Immo Gruppe einen wichtigen Kernmarkt dar und wir sind zuversichtlich, dass gerade jetzt ein guter Zeitpunkt im Immobilienzyklus ist, um in dieser Region langfristig angelegte Investments zu tätigen. Künftig bietet die CA Immo damit ihren Aktionären ein durch die Europolis in seiner Ertragskraft deutlich gestärktes Be-

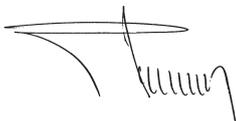
standsportfolio, welches sich optimal mit den wachstumsstarken Developmentaktivitäten in Deutschland ergänzt.

Aufgrund des geplanten Closings der Transaktion im Jänner 2011 wird sich die Akquisition erstmals im Zwischenabschluss zum 31.3.2011 bilanziell niederschlagen.

Hinsichtlich des freiwilligen Übernahmeangebots an den Streubesitz der CA Immo International AG können wir berichten, dass die CA Immobilien Anlagen AG nach Abschluss des Angebots einen Anteil von 97,14 % an der CA Immo International hält. Als finaler Schritt

dieser Transaktion ist nunmehr geplant, eine Verschmelzung der CA Immo International AG als übertragende Gesellschaft auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft rückwirkend auf den 31.12.2009 („Verschmelzungstichtag“) vorzubereiten. Basis für die Verschmelzung ist ein aus den NAVs zum 30.6.2010 abgeleitetes Umtauschverhältnis von 10 CA Immobilien Anlagen AG Aktien je 19 CA Immo International AG Aktien. Hinsichtlich der Details der Verschmelzung verweisen wir auf unsere Homepage (www.caimmoag.com), auf der alle relevanten Informationen, insbesondere der gemeinsame Verschmelzungsbericht der Vorstände sowie der Prüfungsbericht des gemeinsamen Verschmelzungsprüfers, enthalten sind.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

Wien, im August 2010

AKTIE

Internationales Umfeld

Obwohl die Konjunkturprognosen für 2010 deutlich positiver als noch im vergangenen Jahr ausfielen, waren die internationalen Börsen im ersten Halbjahr 2010 von einem ständigen auf und ab geprägt. Nicht zuletzt trugen die Finanzprobleme Griechenlands und anderer EU-Staaten zur anhaltenden Verunsicherung der Marktteilnehmer und folglich zu deutlichen Kursrückgängen an den Kapitalmärkten bei, wodurch auch die wichtigsten Börseindizes unter den jeweiligen Werten des Vorjahres zum liegen kamen.

CA Immo-Aktie

Auch Immobilienaktien spürten weiterhin eine gewisse Zurückhaltung der Investoren. Skepsis bringt vor allem die Unsicherheit über die Entwicklung der Realwirtschaft und damit einhergehend die Leerstands- und Mietpreisentwicklung an den Immobilienmärkten, denn die Nachfrage nach Büros ist beispielsweise stark von der Konjunktur abhängig.

In diesem Umfeld entwickelte sich auch die CA Immo-Aktie in den ersten sechs Monaten des Jahres 2010 weitgehend marktkonform und entsprechend volatil. Geprägt von einem positiven Börseumfeld zu Jahresbeginn startete sie mit einem Kurs von 8,56 € ins neue Jahr. Nach einem Tief im Februar zeichnete sich ab März ein neuerlicher

Aufwärtstrend ab und die Aktie schloss das erste Quartal 2010 mit einem Kurs von 8,97 €. Weiterhin volatil entwickelte sich der Kurs der CA Immo-Aktie dann auch im zweiten Quartal und rangierte während dieses Zeitraums in einer Bandbreite von 7,95 € und 9,88 €, wobei letzterer zugleich den Höchstkurs der ersten sechs Monate darstellte. Der Schlusskurs per 30.6.2010 betrug 8,56 €, der Tiefstkurs lag im ersten Halbjahr bei 7,01 €. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf 168,8 Tsd. Stück Aktien pro Tag (Vorjahr: 151,6 Tsd. Stück; jeweils in Doppelzählung). Die Börsekaptalisierung betrug zum 30.6.2010 747,1 Mio. € (30.6.2009: 506,0 Mio. €).

Kapitalmarktausblick

Auch für das zweite Halbjahr 2010 rechnen Analysten und Ökonomen mit anhaltend schwierigen Marktverhältnissen und einem hoch volatilen Börseumfeld. Grundsätzlich sprechen sich die Experten jedoch immer öfter dafür aus, dass sich die Unsicherheiten reduzieren und Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung immer stärker werden, was sich schlussendlich auch positiv auf die Märkte auswirken sollte. Bei starken Abweichungen von Konjunkturdaten im Vergleich zu den Erwartungen ist jedoch weiterhin mit starken Reaktionen an den Finanzmärkten zu rechnen.

AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2010	31.12.2009
NNNAV/Aktie	€	18,25	18,47
NAV/Aktie	€	17,92	17,87
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 ¹⁾	%	-53,08	-57,24
Anzahl der Aktien zum Stichtag		87.258.600	87.258.600
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag		87.258.600	86.141.113
Ø Kurs/Aktie	€	8,40	6,45
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	747,11	689,34
Höchstkurs	€	9,88	11,88
Tiefstkurs	€	7,01	2,35
Ultimokurs	€	8,56	7,90

¹⁾ Vor latenten Steuern

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2008 bis 20.8.2010)



Für die CA Immo-Aktie liegen die 12-Monats-Kursziele der Analysten in einer Bandbreite von 9,50 € (Kempen & Co) und 12,00 € (SRC Research). Zudem wurde die CA Immo-Aktie von UniCredit und SRC Research zum Kauf empfohlen.

AKTIENBEWERTUNG

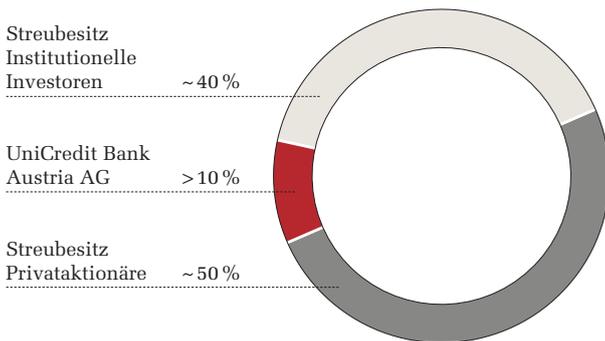
	Empfehlung	Kursziel
Cheuvreux	2/Perform	15,30 € (6M)
Erste Bank	Accumulate	10,20 € (12M)
HSBC	Overweight	11,00 € (12M)
Kempen & Co	Underweight	9,50 (12M)
SRC Research	Buy	12,00 € (12M)
UniCredit	Buy	11,50 (12M)

Freiwilliges Übernahmeangebot an den Streubesitz der CA Immo International AG

Am 20.4.2010 veröffentlichte CA Immo ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 4 ff ÜbG an die Streubesitzaktionäre der CA Immo International AG zum Erwerb ihrer Aktien zu einem Angebotspreis von 6,50 €

(in bar). Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebotes verfügte CA Immo über 27.402.775 Aktien an der Zielgesellschaft CA Immo International (Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft: 63,05 %). Das Angebot lief bis 11.5.2010 und wurde für insgesamt 11.293.906 CA Immo International-Aktien (rund 26 % am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG) angenommen. Weitere 827.286 Aktien erwarb CA Immo während der Angebotsfrist zu einem Durchschnittspreis von 6,46 € je Aktie über die Börse. Die Nachfrist endete am 16.8.2010 und wurde für weitere 2.611.749 CA Immo International-Aktien angenommen. Darüber hinaus wurden 81.624 Aktien während dieser Nachfrist von der CA Immo über die Börse erworben. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien verfügt CA Immo zum Stichtag 19.8.2010 über 42.217.340 CA Immo International-Aktien (rund 97,14 % am gesamten Grundkapital der CA Immo International). In weiterer Folge soll die CA Immo International AG als übertragende Gesellschaft auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft rückwirkend auf den 31.12.2009 („Verschmelzungsstichtag“) verschmolzen werden. Auf Basis der NAVs zum 30.6.2010 beträgt das Umtauschverhältnis zehn Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für je 19 Aktien der

AKTIONÄRSSTRUKTUR



EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(1.7.2009–30.6.2010)

CA Immo-Aktie	41,29 %
IATX	66,67 %
EPRA	21,97 %
ATX	6,50 %

CA Immo International AG. Die Abhaltung der über die Verschmelzung zu befindenden Hauptversammlung der CA Immo International AG ist für den 27.9.2010 vorgesehen. Da die CA Immobilien Anlagen AG bereits über 90 % der Anteile an der CA Immo International AG hält, ist eine vereinfachte Verschmelzung nach § 231 AktG vorgesehen, wodurch eine Hauptversammlung der aufzunehmenden Gesellschaft nicht erforderlich ist. Alle für die Verschmelzung relevanten Unterlagen, insbesondere der gemeinsame Verschmelzungsbericht der Vorstände sowie der Prüfbericht des gemeinsamen Verschmelzungsprüfers sind unter www.caimmoag.com veröffentlicht.

IR-Aktivitäten

CA Immo nahm in der ersten Jahreshälfte an zahlreichen Investorenkonferenzen und Roadshows in Europa (z.B. Amsterdam, Paris, London, Frankfurt, Kitzbühel, Zürs) sowie einer Konferenz in New York teil. Darüber hinaus wurden Analysten und Investoren in Einzelgesprächen und/oder mittels Conference Calls sowie via IR-Newsletter umfassend und zeitnah über die laufenden Aktivitäten der Gesellschaft informiert. Die diesjährige Hauptversammlung fand am 12.5.2010 im Hotel Savoyen Vienna statt und wurde von rund 130 Teilnehmern besucht.

Beschlüsse der Hauptversammlung

Auf der diesjährigen 23. ordentlichen Hauptversammlung fassten die Aktionäre den Beschluss, den im Jahresabschluss 2009 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 5,9 Mio. € aufgrund der Ausschüttungssperre gemäß § 235 Z 1 UGB auf neue Rechnung vorzutragen. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 wurde die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH bestellt. Weiters wurde der Vorstand ermächtigt, während einer Geltungsdauer von 30 Monaten ab dem Tag der Beschlussfassung bis zu 10 % des Grundkapitals an eigenen Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Preisspanne für den möglichen Rückerwerb beträgt maximal 30 % unter und maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsentage. Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Auch die Satzung wurde an geänderte gesetzliche Bestimmungen aufgrund des Aktienrechts-Änderungsgesetz 2009 (AktRÄG 2009) und des Unternehmensrechts-Änderungsgesetz 2008 (URÄG 2008) angepasst. Die aktuelle Satzung finden Sie unter http://www.caimmoag.com/investor_relations/corporate_governance/.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien	Stückaktien
Börsenotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GRP 250, ATX-Prime
Spezialist:	Erste Group Bank AG
Market Maker:	CA Cheuvreux, UniCredit CAIB AG
Börsenkürzel/ISIN:	CAI/AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
Aktionärstelefon (in Österreich):	0800 01 01 50
E-Mail:	ir@caimmoag.com
Website:	www.caimmoag.com

Investor Relations:

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

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

Unternehmenskommunikation:

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

FINANZKALENDER 2010

12. MAI
 HAUPTVERSAMMLUNG

26. AUGUST
 HALBJAHRESBERICHT 2010

28. MAI
 BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2010

25. NOVEMBER
 BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2010

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunktur

Im zweiten Quartal 2010 setzte sich die wirtschaftliche Erholung in Europa fort – wenn auch in gebremstem Tempo. Die Wachstumsraten fielen von Land zu Land jedoch recht unterschiedlich aus. Angesichts der Griechenlandkrise, der Liquiditätsengpässe zahlreicher öffentlicher Haushalte und der damit einhergehenden Auswirkungen auf die Stabilität der europäischen Gemeinschaftswährung bleiben die konjunkturellen Aussichten für den Euroraum moderat. Die BIP-Wachstumsprognosen wurden zur Jahresmitte nach unten korrigiert. Nach Einschätzung der Europäischen Zentralbank (EZB) wird sich das BIP-Wachstum im laufenden Jahr zwischen 0,7 % und 1,3 % einpendeln.¹⁾

Nach einer konjunkturellen Stagnationsphase zu Beginn des Jahres wird sich die Erholung der österreichischen Wirtschaft zur Jahresmitte 2010 fortsetzen. Die Österreichische Nationalbank (OeNB) geht für den weiteren Jahresverlauf von einem sich wieder beschleunigenden Wirtschaftswachstum aus und korrigierte ihre Wachstumsprognose für das zweite Quartal 2010 um 0,5 % nach oben. Für das zweite und dritte Quartal wird dementsprechend eine Progression des realen BIP von 1,0 % bzw. 0,7 % erwartet.²⁾ Für das Gesamtjahr 2010 bleibt die BIP-Prognose unverändert bei 1,6 %.

In Deutschland nahm das Wirtschaftswachstum – trotz Währungskrise und den Sparmaßnahmen des öffentlichen Haushaltes – in den ersten sechs Monaten weiter zu. Angespornt wurde es vom belebten Exportgeschehen. Infolge dieser positiven Entwicklung geht die Deutsche Bundesbank für 2010 von einem BIP-Wachstum um 1,9 % aus.³⁾

In Polen, der Tschechischen Republik, aber auch in Ungarn konnte eine Besserung der wirtschaftlichen Lage verzeichnet werden. Hierfür sind einerseits die erhöhte Auslandsnachfrage, andererseits das stetig wachsende Verbrauchervertrauen und damit die steigenden Konsumausgaben ursächlich. Außerdem wirken sich die Effekte einzelner Währungsabwertungen nun aus. So erholte sich die Konjunktur Ungarns nach der Währungsreform in den vergangenen Monaten deutlich, das BIP nahm um 0,9 % zu. Auch in Polen und in der Tschechischen Republik stieg das BIP um 0,5 %. Allein die südosteuropäischen Staaten haben noch keinen Weg aus der Rezession gefunden. In Russland weisen laut EZB zwar Frühindikatoren

wie verstärkte Investitions- und Bautätigkeit auf leichte Erholungstendenzen hin, die jedoch durch niedrig ausfallende Rohstoffpreise, ein verhaltenes Kreditwachstum und eine schwache Binnennachfrage gedrosselt werden.

Zinsen

In der Eurozone blieben die Leitzinsen bis zur Jahresmitte 2010 unverändert bei 1,0 %. Die Europäische Zentralbank sieht bis auf Weiteres keine geldpolitische Reaktion in Bezug auf die aktuelle Inflationsrate von 1,6 % (Eurozone) vor. Für die Finanzakteure und Banken bedeuten die niedrigen Zinsen nach wie vor die Möglichkeit einer günstigen Refinanzierung. Kredite für Neuinvestitionen und für Immobilien werden sich dagegen sowohl verteuern als auch verknappen, da die strengeren Eigenkapitalanforderungen an die Banken zu regulatorischen Belastungen führen.

Währungen

Die Liquiditätskrise einiger Euromitgliedstaaten führte an den Finanzmärkten zu deutlichen Verunsicherungen und gefährdete die Stabilität des Euro zwischenzeitlich erheblich. In den letzten drei Monaten verlor dieser um 9,4 % an Wert und lag zum Quartalsende bei 1,2233 US Dollar.⁴⁾ Mit Hilfe staatlicher sowie geldpolitischer Stabilisierungsmaßnahmen konnte letztlich ein noch drastischer Wertverlust der europäischen Gemeinschaftswährung verhindert werden.

Die osteuropäischen Währungen verzeichneten in den vergangenen drei Monaten Kursgewinne gegenüber dem Euro. Der polnische Zloty lag zum Quartalsende um rund 6,7 %, der ungarische Forint um 7,3 % und die tschechische Krone um 1,2 % über dem Vorquartalswert.⁵⁾

Immobilienmärkte⁶⁾

Das Transaktionsvolumen an den europäischen **Investmentmärkten** hat sich in der ersten Jahreshälfte 2010 deutlich erhöht. So wurden in den letzten drei Monaten rund 23,5 Milliarden Euro umgesetzt, was eine Steigerung von rund 15 % gegenüber dem ersten Quartal bedeutet.⁷⁾ Im Mittelpunkt des Investoreninteresses standen nach wie vor überwiegend Objekte aus dem Core- und Core-

¹⁾ Europäische Zentralbank, Monatsbericht Juni 2010

²⁾ Österreichische Nationalbank, Presseausendung vom 14.07.2010

³⁾ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Juni 2010

⁴⁾ Deutsche Börse, Währungen, Kurs und Umsatzhistorie 2010, Stichtage 31.3. und 30.6.2010

⁵⁾ www.finanzen.net, Quartalswerte mit Stichtag 31.3. bzw. 30.6.2010

⁶⁾ Sämtliche in diesem Kapitel enthaltenen Mietpreise und Renditen sind Näherungswerte und können von individuellen Marktwerten abweichen.

⁷⁾ CB Richard Ellis, European Investment Quarterly, MarketView, Q2 2010

Plus-Segment in Großbritannien, Deutschland, Frankreich sowie Skandinavien. Österreich ist mit rund 2,7 % am europäischen Transaktionsvolumen beteiligt und liegt damit um 4,7 % unter dem Vorjahresanteil.⁸⁾ Europaweit ist eine zunehmende Stabilisierung der Büro-Spitzenrenditen zu erkennen, in einigen Märkten sind diese sogar leicht gesunken; darunter Berlin, Frankfurt, Wien, Prag, Budapest, Warschau sowie Moskau. Durchschnittlich gingen die Bürospitzenrenditen in den 15 wichtigsten West- und Osteuropäischen Staaten gegenüber dem ersten Quartal um 4 Basispunkte auf 5,69 % zurück. Auch die **Vermietungsmärkte** stabilisierten sich, die Büromieten zeigten vom ersten bis zum Ende des zweiten Quartals 2010 ein durchschnittliches Plus von 0,5 %.⁹⁾

Österreich

In Österreich wurde im ersten Halbjahr ein Transaktionsvolumen von etwa 1,0 Milliarden Euro erzielt, davon wurden 850 Millionen Euro in Wien erreicht. Gegenüber dem 1. Halbjahr 2009 bedeutet dies ein Plus von 30 %. Für die positive Marktentwicklung sind in erster Linie drei Transaktionen in der Größenordnung von über 100 Millionen Euro verantwortlich, darunter der IZD Tower-Deal mit 212 Millionen Euro. Ähnlich wie auf europäischer Ebene verlieren Portfolioverkäufe auch in Österreich ihre Bedeutung. Der Anteil dieser beziffert sich im ersten Halbjahr 2010 auf gerade einmal 8 %.

Büroimmobilien wurden mit einem Anteil von 55 % am Gesamtumsatz am meisten gehandelt. In Wohnimmobilien wurde zu 12 %, in Retail- und Mixed-Use-Immobilien zu 5 % und in sonstige (Hotel, Logistik, Seniorenwohnheime) zu 22 % investiert.¹⁰⁾

Auf Investorensseite waren im zweiten Quartal überwiegend einheimische private Anleger und Stiftungen (62 %) aktiv, deren Kaufmotiv die Absicherung gegen Inflationsgefahren war. Ferner ist die Rückkehr der österreichischen sowie deutschen Offenen Immobilienfonds (33 %) zu beobachten, die infolge von Liquiditätserhöhungen starkes Kaufinteresse zeigten. Angesichts des belebten Marktgeschehens ging die **Spitzenrendite** entsprechend von 5,60 % (erstes Quartal 2010) auf 5,55 % zurück. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 ist die Spitzenrendite um 20 Basispunkte niedriger.¹¹⁾

⁸⁾ CB Richard Ellis, Wiener Büromarkt, Marktbericht 1. Halbjahr 2010

⁹⁾ CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields, Q2 2010

¹⁰⁾ CB Richard Ellis, Wiener Büromarkt, Marktbericht 1. Halbjahr 2010

¹¹⁾ CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields, Q2 2010

Am Wiener **Bürovermietungsmarkt** wurden im zweiten Quartal rund 54.000 m² Bürofläche umgesetzt. Für das erste Halbjahr summiert sich das Vermietungsvolumen damit auf 120.000 m² Bürofläche. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 entspricht dies einem Umsatzrückgang von rund 17 %. Die Vermietungsleistung des zweiten Quartals 2010 ist u.a. auf eine Handvoll Grobannmietungen zurück zu führen. Spitzenlagen und Top-Standards wurden hierbei weniger nachgefragt. Umzugswillige Unternehmen agierten vielmehr kostenbewusster, so dass überwiegend Flächen im mittleren Preissegment (zwischen 12,00 und 14,50 €/m²) in modern ausgestatteten und gut erreichbaren Objekten nachgefragt wurden. Die Leerstandsquote liegt gegenwärtig bei 4,8 %. Der Leerstand bei älteren, schwer vermietbaren Flächen steigt erheblich, sodass sie im Jahresverlauf voraussichtlich auf 5,8 % ansteigen wird.¹²⁾ Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem ersten Quartal 2010 konstant (22,25 €/m²) und liegt 1,1 % unter dem Vorjahreswert.¹³⁾

Deutschland

Der bereits im ersten Quartal zu beobachtende Aufwärtstrend am **deutschen Investmentmarkt** für Gewerbeimmobilien hielt bis zur Halbjahresmitte an. Das Transaktionsvolumen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreswert um das Dreifache (162 %) und erreichte bis Ende Juni 2010 ein Volumen von 8,65 Milliarden Euro.¹⁴⁾ Weiterhin stehen Transaktionen auf Einzelobjektebene (72 %) im Vordergrund des Investitionsgeschehens, diese haben sich mit einem Volumen von rund 6,23 Milliarden Euro gegenüber der Jahresmitte 2009 mehr als verdoppelt.¹⁵⁾ Wie im ersten Quartal 2010 wurden überwiegend Einzelhandelsimmobilien (48 %) gehandelt. Aber auch das Interesse an Büroimmobilien nimmt wieder zu (von 26 % im ersten¹⁶⁾ auf 31 % im zweiten Quartal¹⁷⁾). Das größte Umsatzvolumen wurde mit rund 1,8 Milliarden Euro und einem Plus von 229 % (vgl. zum ersten Halbjahr 2009) am Standort Berlin erzielt. In Frankfurt fielen mit 403 Millionen Euro Umsatz und einem Zuwachs von lediglich 38 % die Investmentaktivitäten eher verhalten aus. Hierfür kann u.a. das derzeit limitierte Angebot an adäquaten Objekten ver-

¹²⁾ CB Richard Ellis, Wiener Büromarkt, Marktbericht 1. Halbjahr 2010

¹³⁾ CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields, Q2 2010

¹⁴⁾ CB Richard Ellis, Market View Deutschland Investment Quarterly, H1 2010

¹⁵⁾ BNP Paribas Real Estate, Investmentmärkte 1. Halbjahr 2010

¹⁶⁾ CB Richard Ellis, European Quarterly Q 1 2010

¹⁷⁾ CB Richard Ellis, MarketView Deutschland Investment Quarterly, H1 2010

antwortlich sein, denn im Fokus der Anleger stehen nach wie vor zentral gelegene, qualitativ hochwertige und gut vermietete Anlageobjekte aus dem Core und Core-Plus-Segment. Das Angebot in dieser Assetklasse ist aber auch am gesamtdeutschen Investmentmarkt knapp. Entsprechend sind in einigen Bürohochburgen die objektbezogenen Spitzenrenditen weiter gesunken. In den fünf deutschen CA Immo Standorten bewegen sich diese zwischen 5,3 % in Köln, 5,2 % in Berlin, Frankfurt, Düsseldorf und 5,0 % in München.¹⁸⁾

Die deutschen **Vermietungsmärkte** befinden sich gegenüber der Jahresmitte 2009 im leichten Aufschwung. An den fünf deutschen CA Immo Standorten wurden im ersten Halbjahr ca. 1,02 Millionen m² Bürofläche umgesetzt. Besonders hervorzuheben ist der hohe Flächenumsatz am Bürostandort Düsseldorf (+114 %), der vor allem auf einen Großabschluss zurückzuführen ist. Auch in Berlin und München sind im Vergleich zum Vorjahreswert Umsatzsteigerungen von 7 % bzw. 1 % zu verzeichnen. In Frankfurt entwickelte sich der Vermietungsmarkt hingegen nur zögerlich und ging um 6 % zurück. Der Büromarkt Köln rutsche mit minus 18 % deutlich in den negativen Bereich. Die **Leerstände** stiegen in allen fünf Hochburgen an – wenn auch nur marginal – und nähern sich langsam ihrem Hochpunkt. Die **Spitzenmieten** gaben im zweiten Drittel des Jahres nur noch wenig nach bzw. beginnen sich seit den vergangenen drei Monaten zu stabilisieren. Das höchste Mietniveau (34,00 €/m²) wird nach wie vor in der Bankenmetropole Frankfurt erzielt. Der Münchner Büromarkt folgt mit 29,50 €/m² und verzeichnet ein leichtes Minus von 1,7 %. Steigende Mietpreise verzeichnete Düsseldorf (von 23,50 auf 24,00 €/m²). In Berlin und Köln blieben die Werte auf dem Niveau des Vorquartals (20,20 €/m² und 20,60 €/m²).¹⁹⁾

CEE/SEE/CIS

Am **gewerblichen Immobilienanlagemarkt** der Zentral- und Osteuropäischen Staaten nahm der Umsatz im zweiten gegenüber dem ersten Quartal um rund 32 % zu und liegt nun bei 953 Millionen Euro.²⁰⁾ Insgesamt sehen Investoren wieder vermehrt Anlagechancen im CEE/SEE-Raum. 60 % des Umsatzes wurden an den Mitteleuropäischen Märkten generiert. Umsatzführend war dabei mit einem Anteil von 47 % der Polnische Anlagemarkt,

Russland war mit rund 25 % am Gesamtumsatz beteiligt. An kleineren Märkten wie Bulgarien, Kroatien und Serbien lag das Investmentgeschehen annähernd brach. Entsprechend blieben dort die **Spitzenrenditen** auf dem Vorjahrquartalsniveau: Belgrad und Sofia 10,0 %, Zagreb 8,30 %, Bukarest 9,50 % und Bratislava 7,50 %. Sowohl in Prag als auch in Warschau gingen die Spitzenrenditen um 15 Basispunkte zurück und liegen aktuell bei 6,85 % und 6,60 %. In Budapest schlug sich die konjunkturelle Erholung auch an den Immobilienanlagemärkten nieder, sodass dort die Bürositzenrendite um 25 Basispunkte auf 7,75 % abnahm. Trotz des geringen Transaktionsvolumens am russischen Investmentmarkt waren die Preissteigerungen in Moskau am stärksten zu spüren. Dort gab die Top-Rendite um 100 Basispunkte nach und erreichte ein Niveau von 11,0 %, was vornehmlich auf den 149-Mio.-Euro-Deal des Capital Plaza im Moskauer Zentrum zurückzuführen ist. Während im ersten Viertel überwiegend in Einzelhandelsimmobilien investiert wurde, wurden im zweiten Quartal vermehrt Büroobjekte gehandelt.²¹⁾

Die **Spitzenmieten** blieben in den meisten Städten konstant. In Prag liegt die Spitzenmiete bei 21,00 €/m², in Warschau bei 23,00 €/m², in Bratislava bei 17,00 €/m² und Budapest bei 20,00 €/m². In Sofia ging die Spitzenmiete gegenüber den ersten drei Monaten um 1,69 % auf 14,50 €/m² zurück. Allein in Moskau konnte ein Mietpreisanstieg um 2,94 Basispunkte auf rund 60 €/m² (875 US-\$/m²) verzeichnet werden, da der steigende Flächenumsatz (gesamt 800.000 m²) vermehrt wieder in den CBD-Lagen stattfindet.²²⁾ Der zu Jahresanfang erwartete Nachfragedruck am Büromarkt in St. Petersburg ließ auf sich warten, sodass die Leerstandsrate in Class A (21 %) unverändert blieb bzw. in Class B-Objekten nur leicht zurückging (16 % auf 15 %), auch die Mietpreise sanken noch einmal um rund 8,2 % auf aktuell 31,08 €/m².²³⁾

¹⁸⁾ BNP Paribas Real Estate, Presseinformation vom 2.7.2010

¹⁹⁾ BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Kennzahlen 1.Halbjahr 2010

²⁰⁾ CB Richard Ellis, Market View, European Investment Quarterly, Q2 2010

²¹⁾ CB Richard Ellis, CEE Property Investment, Market View, June 2010

²²⁾ CB Richard Ellis, Moscow Offices, Market View, June 2010

²³⁾ CB Richard Ellis, St. Petersburg Property Market, Market View 1 half 2010

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die CA Immo Gruppe ist in den Regionen Österreich und Deutschland sowie – über die Tochtergesellschaft CA Immo International – in Osteuropa positioniert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (67 % des Gesamtportfolios) als auch Projektentwicklungen (30 % des Gesamtportfolios), rund 3 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt.

Zum Stichtag 30.6.2010 verfügt die Gruppe über ein Immobilienvermögen von rund 3,6 Mrd. € (Stand 31.12.2009: 3,5 Mrd. €).

Der Bilanzwert des Bestandsportfolios per 30.6.2010 beträgt rund 2,4 Mrd. €, das Portfolio rentiert mit 6,1 %¹⁾. Im Vergleich zum Jahreswechsel liegt der Vermietungsgrad per 30.6.2010 bei 92 %²⁾ (31.12.2009: 94 %²⁾. Inclusive der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center ergibt sich eine Vermietungsquote zum 30.6.2010 von 89 %¹⁾ (31.12.2009: 91 %¹⁾).

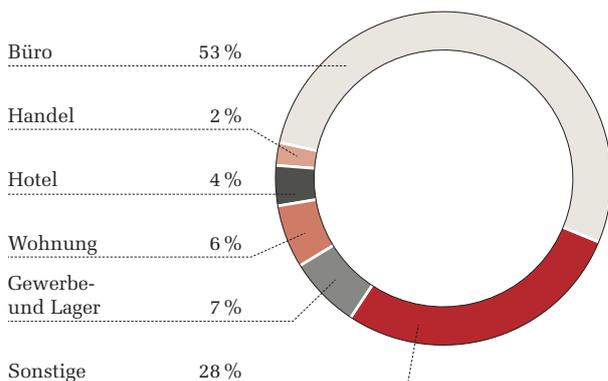
¹⁾ inkl. der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

²⁾ exkl. der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

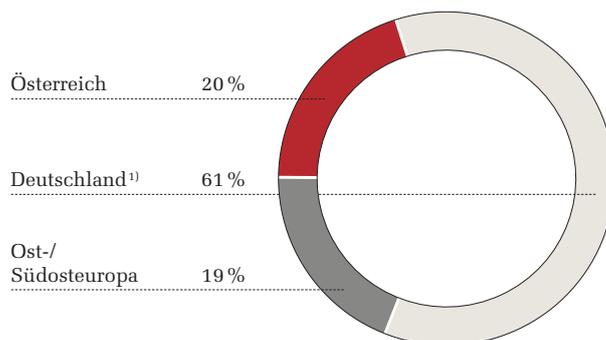
Ca. 46 % der Bestandsimmobilien liegen in Deutschland, z.B. das Hessen-Portfolio mit einer vermietbaren Fläche von 450.000 m², vermietet an das Land Hessen mit einer durchschnittlichen Mietvertragsrestdauer von über 20 Jahren. Die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 29 % auf Österreich und zu 25 % auf Ertragsimmobilien der CA Immo International in Ländern der CEE und SEE Region. Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag eine Gesamtnutzfläche von 1,4 Mio. m², wovon rund 60 % auf Büro- und 24 % auf Gewerbe- und Lagerflächen entfallen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 7 % auf Geschäfts-, 5 % Hotelflächen, 3 % auf Wohnflächen und zu 1 % auf sonstige Flächen.

Von den Projektentwicklungen mit einem Wert von insgesamt 1,1 Mrd. € entfallen ca. 2 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 91 % auf Deutschland und die restlichen 7 % auf Projekte der CA Immo International in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 974 Mio. € entfallen rd. 457 Mio. € auf Projekte, die sich entweder in Bau befinden oder bei denen ein Baubeginn in naher Zukunft geplant ist, sowie 517 Mio. € auf längerfristige Liegenschaftsreserven.

BILANZWERT
NACH HAUPTNUTZUNGSART



BILANZWERT
NACH REGION



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

VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN HALBJAHR 2010

Die Schwerpunkte der Portfoliobewirtschaftung im zweiten Quartal lagen weiterhin auf der Erhöhung der Vermietungsrate bei laufenden und kürzlich fertig gestellten Developments sowie der möglichst effizienten Revitalisierung von Flächen zur weiteren Reduktion der Leerstände in allen regionalen Segmenten der Gruppe. Die kontinuierliche Umsetzung der Projektpipeline verlief plangemäß, die Bauphase 1 des Warschauer Büroprojekts Poleczki Business Park wurde plangemäß Ende des zweiten Quartals fertig gestellt. Die großen in Umsetzung befindlichen Bauvorhaben der Gruppe konzentrieren sich derzeit vor allem auf deutsche Metropolen wie Frankfurt (Tower 185), München (SKYGARDEN) sowie auf den im zweiten Quartal 2010 gestarteten Bau des Tour TOTAL in Berlin.

DEUTSCHLAND

Per 30.6.2010 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,21 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen (1,12 Mrd. €) wies zum Stichtag einen Vermietungsgrad von 95,3 % auf und erzielte im ersten Halbjahr Mieterlöse von 31,2 Mio. €. Inklusive der Mietbeiträge der

zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development ergaben sich Mieterlöse in Höhe von 39,8 Mio. €.

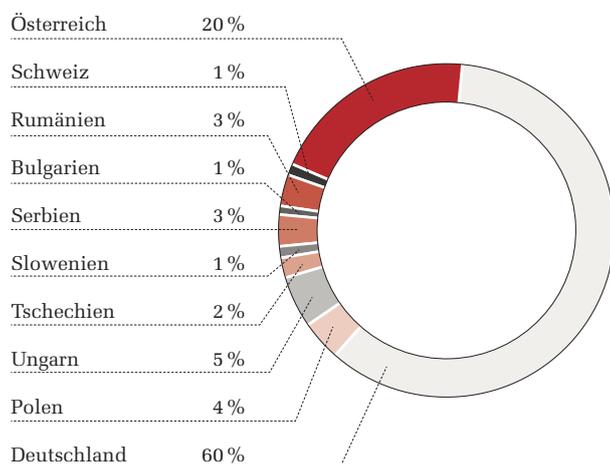
Vermietungen

Im Mai wurde ein zusätzlicher Mietvertrag für das Frankfurter Hochhaus **Tower 185** abgeschlossen. PricewaterhouseCoopers (PwC) mietet weitere 5.500 m² und damit vier Etagen zusätzlich an. Insgesamt belegt die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nun rund 66.000 m² Bürofläche im Tower 185. Das entspricht einer Vorvermietungsquote von rund 68 Prozent. Geplanter Fertigstellungstermin für das Bürohochhaus ist Ende 2011.

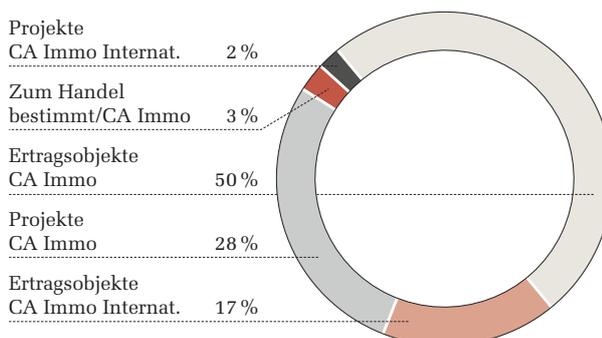
Projektentwicklungen

Der unter Nachhaltigkeitsaspekten entwickelte **Tower 185** hat die Hälfte der Bauzeit hinter sich und misst mittlerweile 134 Meter (Stand Anfang August). Bereits Ende 2010 werden Mitarbeiter von PwC das Sockelgebäude beziehen, während sich der Rest des Hochhauses noch im Bau befindet. Als eines der ersten Hochhäuser in Europa wird der Tower 185 nach seiner Fertigstellung (Ende 2011) ein LEED Gold Zertifikat der U.S. Green Building Council erhalten. Ein DGNB-Vorzertifikat bekam das Bürohochhaus schon vor Baubeginn.

BILANZWERT
NACH LÄNDERN



BILANZWERT
NACH BILANZPOSITIONEN





TOUR TOTAL
Berlin, im Stadtquartier Europacity

Für die **Europacity**, das neue, rund 40 Hektar große Stadtquartier am Berliner Hauptbahnhof, wurde durch die CA Immo Tochter Vivico Anfang Juli eine „Nachhaltigkeitswerkstatt“ initiiert und abgehalten. Ziel dieses Workshops war es, Ideen für eine nachhaltige Infrastruktur zu erarbeiten. Ein Team von 25 Experten sammelte Vorstellungen zu den Themen Abfall, Baustoffe, Energie, Soziales, Freiraum, Verkehr und Wasser. Ebenfalls im Juli hatte das Berliner Abgeordnetenhaus den Bebauungsplan für den Europaplatz vor dem Hauptbahnhof beschlossen. Fast zeitgleich begann der Bau des **TOUR TOTAL**, der den Eingang zur Europacity markiert. Das rund 69 Meter hohe Gebäude wird dem Mineralölunternehmen TOTAL als neue Deutschlandzentrale dienen und soll in der zweiten Jahreshälfte 2012 bezogen werden.

Verkäufe

In Summe wurden im ersten Halbjahr Verkäufe deutscher Liegenschaften im Ausmaß von € 56,4 Mio. getätigt, darunter drei Baufelder im Osten des Basler Stadtquartiers **Erlenmatt**. Erwerber ist die Basler Stiftung Habitat. Die Gesamtgröße der Grundstücke beträgt rund 22.000 m². Ab September wird die Stiftung auf diesem Areal unterschiedliche Nutzungen, vor allem kleinere und mittelgroße Wohnhäuser, realisieren.

ÖSTERREICH

Bestandsimmobilien

Per 30.6.2010 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von rund 704,6 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen wies zum Stichtag – aufgrund der wie geplant im ersten Quartal erfolgten Flächenrückgabe der Firma Siemens am Areal Erdberger Lände in Wien – einen Vermietungsgrad von 85,7 % auf (31.12.2009: 91,8 %) und erzielte im ersten Halbjahr Mieterlöse von 20,2 Mio. €. Im zweiten Quartal 2010 wurden Neuvermietungen im Ausmaß von rund 2.000 m² erreicht (erstes Quartal: rund 3.000 m² Neuvermietung). An einer Vielzahl von Objekten werden aktuell Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Leerstände weiter zu reduzieren und den Gesamtzustand des Bestandsportfolios nachhaltig zu optimieren.

Unter dem Projektnamen **Lände 3** wurde Anfang 2010 ein großflächiges Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt auf der Liegenschaft in Wien 3, Erdberger Lände, gestartet. Das dort bestehende Areal mit einem Flächen-

volumen von insgesamt rund 80.000 m² vermietbarer Nutzfläche war bis Februar 2010 vollständig an Siemens vermietet. Seit März 2010 übersiedelt Siemens wie geplant in mehreren Etappen an einen eigenen, neu entwickelten Standort. Damit wurden Ende Februar 33.200 m² Büronutzfläche frei, weitere rund 30.700 m² folgen Ende August. Die restlichen Flächen im Ausmaß von rund 18.000 m² sind langfristig an Siemens (bis 2014) bzw. einen Tankstellenbetreiber (bis 2030) vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen für den gesamten Komplex beliefen sich 2009 auf 9,7 Mio. €, für 2010 werden Einnahmen in Höhe von 5 Mio. € erwartet.

Die Aktivitäten zur Nachnutzung bzw. Revitalisierung des Geländes und Neupositionierung des Standorts sind in vollem Gange und reichen von rascher Nachvermietung der hochwertigeren Flächen über die Revitalisierung einzelner älterer Baukörper bis hin zur Neuerrichtung von Gebäudeteilen mit Wohnnutzung auf jenen Flächen, die bis auf weiteres noch an Siemens vermietet bleiben. Ziel des mehrjährigen Projekts ist eine optimale Flächenausnutzung und damit nachhaltige Sicherung und weitere Aufwertung des Standorts an der Erdberger Lände. Als erster Schritt zur Revitalisierung eines Teils der bestehenden, bereits von Siemens zurückgestellten Nutzfläche erfolgte im Mai die Einreichung des Revitalisierungsplans an die zuständigen Dienststellen des Magistrates der Stadt Wien. Nach Erhalt der entsprechenden Bewilligungen beginnen die Projektarbeiten, in Sachen Nachvermietung laufen fortgeschrittene Verhandlungen mit potenziellen Mietern.

Die im Juli 2009 gestartete Revitalisierung des innerstädtischen Einkaufszentrums **Galleria Landstraße** in 1030 Wien verläuft plangemäß. Aktuell befindet sich die Bauphase zwei in Umsetzung, die die Modernisierung der allgemeinen Mall-Flächen, eines Teils der Mietflächen sowie der Fassade beinhaltet. Bestehende und potenzielle Mieter reagieren positiv auf die Veränderungen in der Galleria, die 15.500 m² vermietbare Center-Fläche sind bereits zu rund 95 % an über 40 Fachgeschäfte (darunter namhafte Shops wie Müller, Spar, Swarovski und Intersport) vermietet. Ein attraktiver Branchenmix ist gewährleistet, über die Restflächen laufen konkrete Verhandlungen. Sämtliche Umbauarbeiten werden im Herbst fertig gestellt sein, die Eröffnung der „neuen“ Galleria ist im Oktober 2010 geplant.



GALLERIA
Wien, Visualisierung Einkaufszentrum (derzeit in Umbau)

OSTEUROPA

Bestandsimmobilien

Per 30.6.2010 verfügte CA Immo über ihre Tochtergesellschaft CA Immo International in Ost- und Südosteuropa über Bestandsobjekte im Wert von rund 601,0 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 287.983 m² erzielte im zweiten Quartal 2010 Mieterlöse von 22,6 Mio. €. In Summe wurden im ersten Halbjahr 2010 Neuvermietungen im Ausmaß von rund 8.310 m² sowie Vertragsverlängerungen und Flächenexpansionen bestehender Mieter im Rahmen von rund 13.538 m² fixiert.

Der Vermietungsgrad der Bestandsimmobilien in Osteuropa hat sich im Like-to-like Vergleich zum Jahreswechsel 2009 (91 %¹⁾) auf 93 %¹⁾ zum 30.6.2010 erhöht. Inkl. der im Jahr 2009 neu in das Bestandsportfolio der CA Immo International übernommenen Gebäude Sava Business Center (Belgrad), Capital Square (Budapest) und Dunacenter (Győr) beträgt der Like-to-like Vermietungsgrad zum Stichtag rund 86 % (82 % per 31.12.2009).

¹⁾ exkl. der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square (Budapest), Dunacenter (Győr) und Sava Business Center (Belgrad)

Im **Fachmarktzentrum Dunacenter** im ungarischen Győr konnten im zweiten Quartal 2010 zwei weitere Einzelhändler (Deichmann und ein ungarisches Bekleidungsunternehmen) als Mieter gewonnen werden. Die insgesamt rund 1000 m² neuvermieteten Flächen werden noch im Sommer 2010 eröffnet. Der Vermietungsgrad im Dunacenter beträgt somit rund 63 % (51 % per 31.12.2009).

Projektentwicklungen

Die Realisierung des **Poleczki Business Park** mit einer Nutzfläche von insgesamt 200.000 m² in Warschau schreitet zügig voran. Die Bauphase 1 – bestehend aus zwei Gebäudeblöcken – wurde Ende des zweiten Quartals fertiggestellt, die Benutzungsbewilligung ist erteilt. Mit dem Einzug der ersten Mieter ab Juli ist die Projektentwicklung abgeschlossen. Der Hauptmieter ARiMR, eine Agentur des polnischen Landwirtschaftsministeriums, zieht im August 2010 in den Poleczki Business Park. Mit Stand 30.6.2010 sind die beiden fertig gestellten Bürogebäude zu über 75 % vermietet. Die Bauphase zwei befindet sich derzeit in Vorbereitung.

In Russland ist CA Immo International über den Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe zu 25 % am Projekt **Airport City St. Petersburg** beteiligt. Das Projekt ist nach wie vor deutlich von den schwierigen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Russland betroffen. Die Bereitschaft für Fremdfinanzierungen und

Vorvermietungen ist weiterhin beschränkt, die Marktnachfrage verhalten. Bezüglich der Finanzierung werden aktuell Gespräche geführt, das Projekt wird weiterhin unter Berücksichtigung der anhaltend schwierigen Marktsituation verfolgt.

Im zweiten Quartal 2010 wurde gegen die Projektgesellschaft, die das Moskauer Projekt **Maslov** betreibt, ein Konkursantrag eingebracht. Aus diesem Grund wurden mit Stichtag 30.6.2010 die mit diesem Projekt in Zusammenhang stehenden Konzerngesellschaften entkonsolidiert. Derzeit laufen weitere Bemühungen, das Projekt fortzuführen.

Auf einem Teilgrundstück der Büroimmobilie Bratislava Business Center befindet sich mit dem **BBC 1 Plus** eine Erweiterung des Gebäudes in Entwicklung, für welche CA Immo International Ende Juni die Baugenehmigung erhalten hat. Voraussichtlich wird im dritten Quartal 2010 mit dem Bau des Projekts begonnen.

In Rumänien plant CA Immo International gemeinsam mit einem deutsch/rumänischen Joint Venture Partner die Errichtung des **Retail Park Sibiu**, eines zweigeschossigen Einkaufszentrums mit anschließenden Fachmarktgebäuden. Als Phase 1 wurde ein 9.700 m² Nutzfläche fassendes Gebäude errichtet und an die Baumarktkette Obi vermietet, die Eröffnung erfolgt Ende August. Die weitere Umsetzung des Gesamtprojekts erfolgt nach entsprechender Vorvermietung, diesbezüglich sind Gespräche mit Einzelhändlern am Laufen.

POLECZKI BUSINESS PARK
Warschau, Phase 1 fertig



NACHTRAGSBERICHT

Ende Juni wurde mit der Volksbanken Gruppe der Erwerb von 100 % der Anteile an der Europolis AG vereinbart. CA Immo übernimmt mit der Europolis ein auf die Region Ost- und Südosteuropa fokussiertes Immobilienvermögen von rd. 1,5 Mrd. €. Der Schwerpunkt des Portfolios liegt auf Bestandsimmobilien in den „Kern-CEE“ Märkten Polen, Tschechien und Ungarn, auf welche knapp mehr als 70 % des Immobilienwertes entfallen. Die Vereinbarung sieht einen Kaufpreis von 272 Mio. € sowie ein umfangreiches Finanzierungspaket vor. Der Kaufpreis unterliegt noch üblichen Anpassungen, welche sich aus der Bilanz zum 31.12.2010 ergeben können. 50 % des Kaufpreises werden zum Closing der Transaktion, welches für Jänner 2011 geplant ist, fällig, die zweite Hälfte

des Kaufpreises (somit 136 Mio. €) wird über eine Laufzeit von 5 Jahren ab Closing gestundet.

Durch die Akquisition kommt es zu einem Anstieg des Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe von derzeit rd. 3,6 Mrd. € auf rd. 5,0 Mrd. €. In regionaler Hinsicht wird sich die relative Gewichtung des Segments Ost- und Südosteuropa am Gesamtportfolio von derzeit rd. 19 % auf knapp über 40 % erhöhen und damit in Zukunft gleichrangig neben dem Segment Deutschland stehen. Der relative Anteil des Immobilienvermögens in Entwicklung wird von derzeit rd. 30 % zugunsten des vermieteten Immobilienvermögens auf rd. 20 % sinken. Aktuell betragen die annualisierten Mieterträge der Euro-opolis rd. 100 Mio. €, wobei für 2011 insbesondere aufgrund von steigenden Auslastungsraten von erst kürzlich fertig gestellten Immobilien um rd. 5–10 % höhere Mieterlöse zu erwarten sind. Aufgrund der geplanten Erstkonsolidierung der Transaktion im Jänner 2011 wird sich die Akquisition erstmals im Zwischenabschluss zum 31.3.2011 bilanziell niederschlagen.

Deutschland

Ende Juli 2010 wurden mehrere Baufelder mit einer Fläche von insgesamt 22.640 m² im Schweizer Stadtquartier Erlenmatt zu einem Kaufpreis von über 18 Mio. CHF veräußert. Für die Grundstücke besteht ein Bebauungsplan. Demnach werden mindestens 41.000 m² Bruttogrundfläche für Wohnungen zur Verfügung stehen. Gewerbliche Nutzungen sind auf ca. 24.210 m² Bruttogrundfläche möglich.

Österreich

Auf zwei CA Immo Liegenschaften entstehen ab Herbst 2010 Hotels der Meininger-Kette: In der Salzburger Fürbergstraße, angeschlossen an das städtische Einkaufszentrum Zentrum im Berg, sowie in der Wiener Rem-

brandtstraße in unmittelbarer Nähe zum Augarten. Die Baubewilligung wurde in beiden Fällen im August erteilt, der Baustart folgt in Salzburg im August, in Wien im September 2010. Im Salzburger Hotel sind 100 und in Wien rund 130 Zimmer geplant, das Investitionsvolumen in beide Liegenschaften seitens CA Immo beträgt bis zu 20 Mio. €. Die Budget-Hotelkette Meininger pachtet beide Häuser, die 2011 fertig gestellt sein sollen, auf eine Laufzeit von über 20 Jahren.

MITARBEITER

Zum 30.6.2010 beschäftigt die CA Immo Gruppe insgesamt 332 Mitarbeiter, bestehend aus 287 Angestellten und 45 Arbeitern. Von den insgesamt 59 Angestellten der CA Immo International entfallen 41 (31.12.2009: 37) auf die Tochtergesellschaften in den CEE/SEE/CIS Ländern, die für Asset Management und Buchhaltung zuständig sind. In der Vivico GmbH sind zum Stichtag inklusive OmniCon Gruppe 182 Angestellte beschäftigt, das sind 6 % weniger als per 31.12.2009. Dieser Rückgang erklärt sich aus einer Personalreduktion, die im Zuge des funktionalen Mergers von Vivico und CA Immo realisiert werden konnte.

Der Großteil der von CA Immo International beschäftigten Arbeiter (39 zum 30.6.2010) ist für die Tochtergesellschaften in den CEE/SEE/CIS Ländern tätig und deckt die Bereiche Hausverwaltung und Facility Management ab. Im Zuge der Übernahme des Bürohäuser Capital Square in Ungarn sowie des Bukarest Business Park ins hauseigene Property Management stieg der Bedarf an fest angestellten Arbeitskräften zur Betreuung der Gebäude vor Ort, weshalb sich die Anzahl der Arbeiter in der CA Immo International von 28 per Jahresende auf nunmehr 39 erhöhte.

MITARBEITER

	Angestellte	Arbeiter	Gesamt (30.6.2010)	Angestellte	Arbeiter	Gesamt (31.12.2009)	Veränderung absolut	in %
CA Immo	46	6	52	46	6	52	0	0 %
Vivico	182	0	182	193	0	193	-11	-6 %
CA Immo International	59	39	98	59	28	87	11	13 %
Summe	287	45	332	298	34	332	0	0 %

ERGEBNISSE

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 einen Rückgang um $-8,1\%$ auf 82,7 Mio. €. Wesentliche Ursache für diese Entwicklung war der Wegfall der Mieterlöse aus den im Laufe des Jahres 2009 erfolgten Verkäufen.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland konnten im ersten Halbjahr 2010 Verkaufserlöse (Trading Income) von 47,3 Mio. € (2009: 42,4 Mio. €) erzielt werden. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge in Höhe von 31,2 Mio. € sowie sonstiger Development-, bzw. Materialaufwand in Höhe von 1,3 Mio. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Tradingportfolio belief sich somit auf rd. 14,7 Mio. € (2009: $-0,3$ Mio. €).

Als Ergebnis dieser Entwicklungen stieg das Nettoergebnis (NOI) um $8,0\%$ auf 82,7 Mio. €.

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Das Ergebnis aus Immobilienverkauf im ersten Halbjahr 2010 betrug 1,1 Mio. € (2009: 11,0 Mio. €) und entfiel fast zur Gänze auf Deutschland.

Indirekte Aufwendungen

Bei den indirekten Aufwendungen kam es zu einem Anstieg um $11,4\%$ von 21,4 Mio. € auf 23,7 Mio. €. Dieser Anstieg ist zu einem wesentlichen Teil auf höhere Aufwendungen für Beratungsleistungen zurückzuführen. Die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ in Höhe von 5,3 Mio. € 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 Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Insbesondere aufgrund des Rückgangs der Mieteinnahmen kam es zu einem Rückgang des Ergebnisses vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von $-12,1\%$: Der Wert betrug 69,7 Mio. € gegenüber 79,3 Mio. € im Vorjahr.

Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug im ersten Halbjahr 2010 $+4,3$ Mio. € (im ersten Halbjahr 2009: $-98,0$ Mio. €). Nach Regionen betrachtet setzt sich dieses Ergebnis aus Abwertungen im Segment Ost- und Südosteuropa in Höhe von insgesamt $-3,4$ Mio. €, einem weitgehend neutralen Ergebnis von $0,4$ Mio. € in Österreich sowie ein positives Neubewertungsergebnis von $7,2$ Mio. € in

Deutschland zusammen. Letzteres ist insbesondere auf Wertsteigerungen bei in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten zurückzuführen.

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 $-21,1$ Mio. € im ersten Halbjahr 2009 auf $+73,5$ Mio. € im ersten Halbjahr 2010. Wesentlichen Anteil an diesem Umschwung trägt das Segment Ost- und Südosteuropa, welches aufgrund des deutlich geringeren Neubewertungsverlustes eine Verbesserung des EBITs von $-89,5$ Mio. € auf $12,6$ Mio. € verzeichnete. Das Segment Österreich erzielte ein im Vergleich zum Vorjahr stabiles EBIT von $+13,3$ Mio. €, in Deutschland kam es gegenüber der Vorjahresperiode zu einem Rückgang des EBIT von $55,2$ Mio. € auf $47,6$ Mio. €.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Halbjahr 2010 $-63,6$ Mio. € im Vergleich zu $-66,3$ Mio. € im ersten Halbjahr 2009. Diese Entwicklung ist das Resultat aus einem Anstieg des Finanzierungsaufwands um $10,9\%$ auf $-57,9$ Mio. € in Folge der im Laufe des vierten Quartals 2009 ausgegebenen Anleihen, sowie einem weiteren negativen Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen in Folge des weiteren Rückgangs des Euribors (H1 2010: $-13,9$ Mio. €, H1 2009: $-9,8$ Mio. €). Diesen negativen Veränderungen stand ein im Gegensatz zum Vorjahr positiver Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen gegenüber (H1 2010: $3,2$ Mio. €, H1 2009: $-6,2$ Mio. €). Die Verbesserung des Ergebnis aus Finanzinvestitionen (H1 2010: $5,9$ Mio. €, H1 2009: $1,9$ Mio. €) ist insbesondere auf Kurserholungen bei im Vorjahr abgewerteten Wertpapieren zurückzuführen.

Steuern vom Einkommen

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für die ersten sechs Monate 2010 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von $9,9$ Mio. € gegenüber $-87,4$ Mio. € im ersten Halbjahr 2009. Von den Steuern vom Einkommen in Höhe von $-4,8$ Mio. € (H1 2009: $-4,5$ Mio. €) entfielen $-3,3$ Mio. € auf tatsächliche Steuern.

Periodenergebnis

Mit $5,0$ Mio. € konnte ein positives Periodenergebnis erzielt werden (H1 2009: $-91,9$ Mio. €). Der Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile lag bei $0,9$ Mio. € gegenüber

–35,7 Mio. € in 2009. Der wesentliche Faktor für diesen deutlichen Rückgang der nicht beherrschenden Anteile liegt in der Erhöhung der Anteile an der CA Immo International AG von rd. 63 % zu Jahresbeginn auf rd. 96 % zum 30. Juni 2010.

Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft im ersten Halbjahr 2010 betrug 4,2 Mio. €, gegenüber –56,2 Mio. € im ersten Halbjahr 2009.

Cash-flow

Der operative Cash-flow im ersten Halbjahr 2010 belief sich auf 52,5 Mio. € (2009: 59,7 Mio. €). Ein wesentlicher Grund für den Rückgang lag in einem deutlichen Anstieg der liquiditätswirksamen Steuerzahlungen. Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit stieg, insbesondere in Folge von gestiegenen Rückstellungen, von 68,5 Mio. € auf 80,2 Mio. € an.

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2010 –244,9 Mio. € gegenüber +15,1 Mio. € im ersten Halbjahr 2009. Diese Veränderung reflektiert einerseits die deutlich höheren Investitionen sowie den Mittelabfluss für den Erwerb von Anteilen an der CA Immo International AG, andererseits wurden im Vorjahr höhere Erlöse aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen erzielt. Dementsprechend erhöhte sich auch die Neuaufnahme von Finanzierungen deutlich, so dass sich nach Berücksichtigung der gezahlten Zinsen der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit im ersten Halbjahr 2010 auf +65,7 Mio. € belief (im ersten Halbjahr 2009 –115,0 Mio. €).

Bilanz – Aktivseite

Auf der Aktivseite kam es im ersten Halbjahr 2010 gegenüber der Situation zum 31. Dezember 2009 nur zu geringen Änderungen, die sich im Wesentlichen aus dem laufenden Bau-Fortschritt bei Immobilienvermögen in Entwicklung ergaben. Die liquiden Mittel zum 30. Juni 2010 betragen 397,5 Mio. € und lagen damit um rd. 99,7 Mio. € unter dem Wert zu Beginn des Jahres. Wesentlicher Faktor für diesen Rückgang ist der Mittelabfluss im Zusammenhang mit der Erhöhung des Anteils an der CA Immo International AG. Die Bilanzsumme lag unverändert bei 4,3 Mrd. €.

Bilanz – Passivseite

Das Eigenkapital (inklusive nicht beherrschender Anteile) ging im ersten Halbjahr 2010 um 7,4 % von 1.729,2 Mio. € auf 1.601,1 Mio. € zurück. Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung war der Rückgang der nicht beherrschenden Anteile von 170,2 Mio. € auf 37,3 Mio. €

in Folge der Erhöhung des Anteils an der CA Immo International AG von rd. 63 % zu Jahresbeginn auf rd. 96 % zum 30. Juni 2010. Da der Kurs, zu dem diese Anteilserhöhung durchgeführt wurde, unter dem Buchwert je Aktie der CA Immo International AG lag, ergab sich aus der Anteilserhöhung auch ein Anstieg der Kapitalrücklagen in Höhe von 39,4 Mio. €. Diesem stand jedoch ein deutlicher Rückgang der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen gegenüber, welcher mit –38,6 Mio. € zum Rückgang des Eigenkapitals beitrug.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 8,1 % auf 1.491,7 Mio. €, die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gingen um 9,9 % auf 111,9 Mio. € zurück. Insgesamt erhöhte sich die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel und Wertpapiere) seit Jahresbeginn von 1.472,3 Mio. € auf 1.671,2 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 85 % zum 31. Dezember 2009 auf 104 % zum 30. Juni 2010.

Net Asset Value

Der NAV (=IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 30. Juni 2010 bei 1.563,7 Mio. € (17,92 € je Aktie), was einer Steigerung um 0,3 % entspricht. Der NNNAV erreichte per 30. Juni 2010 den Wert von 1.592,1 Mio. €, der NNNAV/Aktie lag bei 18,25 € und somit rd. 1,2 % unter dem Stand zum 31. Dezember 2009 (18,47 €).

AUSBLICK

Aus aktueller Sicht ist zu erwarten, dass sich die bereits im zweiten Quartal 2010 spürbare Stabilisierung der Immobilienmärkte in Europa weiter fortsetzen wird. Das Ausmaß dieser Stabilisierung wird jedoch hinsichtlich der einzelnen Länder und Immobilientypen unterschiedlich stark ausgeprägt sein. Operativ wird – wie auch in den vergangenen Monaten – der Schwerpunkt auf der Vermietungstätigkeit liegen, mit dem Ziel, Leerstände zu reduzieren, bzw. die Mieterträge zu stabilisieren. Dies gilt auch hinsichtlich der laufenden Entwicklungsprojekte, für die die Vorvermietungsquote weiter erhöht werden soll. Ein weiterer Schwerpunkt des zweiten Halbjahres 2010 liegt im Abschluss von Verkäufen von Immobilien, bzw. Entwicklungsliegenschaften.

Ein weiteres wesentliches Ereignis für die CA Immo Gruppe wird die beabsichtigte Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immobilien Anlagen AG sein.

RISIKOMANAGEMENTBERICHT

Die CA Immo Gruppe ist im Rahmen ihrer internationalen Geschäftstätigkeit als Immobilienbestandhalter als auch als Projektentwickler unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt, die die laufenden operativen Geschäftsergebnisse oder das Erreichen der strategischen Unternehmensziele beeinflussen können. In weiterer Folge werden jene wesentlichen Risiken beschrieben, mit denen CA Immo im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit konfrontiert sein kann.

Immobilienbewertungsrisiko: Die Immobilienbewertung ist die substantielle Basis für die Beurteilung eines Immobilienunternehmens und wichtigster Parameter für die Ermittlung des Wertes der Aktie. Die Krise am Finanzsektor hat eine erhebliche Unsicherheit vor allem im Bereich von gewerblichen Immobilien verursacht, was insbesondere dazu geführt hat, dass Preise und Werte unter dem gegebenen Marktumfeld erhöhten Schwankungen unterliegen. Besonders deutlich war dieses Phänomen in Ost- und Südosteuropa spürbar. Dementsprechend war bereits das Jahr 2009 von deutlichen negativen Anpassungen der Marktwerte im Portfolio der CA Immo gekennzeichnet. Im ersten Halbjahr 2010 betrug das Neubewertungsergebnis +4,3 Mio. € nach -98,0 Mio. € im Vergleichszeitraum 2009. Regional setzt sich dieses Ergebnis aus Abwertungen im Segment Ost- und Südosteuropa (-3,4 Mio. €), einem weitgehend neutralen Ergebnis (0,4 Mio. €) in Österreich sowie einem positiven Neubewertungsergebnis von 7,2 Mio. € in Deutschland zusammen. Letzteres ist insbesondere auf Wertsteigerungen bei in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten zurückzuführen. Generell sehen wir hinsichtlich der Bewertungsniveaus die Talsohle als bereits überschritten an, die jetzt noch zu beobachtenden Wertschwankungen ergeben sich in erster Linie aus für die einzelne Immobilie spezifischen Gründen und nicht aus allgemeinen Marktbewegungen. Zur Feststellung des Immobilienwertes lässt CA Immo ihre Immobilien einmal jährlich – in Osteuropa wegen der deutlich höheren Volatilität der Immobilienpreise quartalsweise – extern bewerten. Das Österreich- und Deutschlandportfolio wird quartalsweise aufgrund interner Bewertungen angepasst.

Investitionskosten- und Projektentwicklungsrisiko: Die Kernkompetenz der CA Immo Gruppe ist in zwei Geschäftsfeldern konzentriert: Portfoliomanagement mit dem Fokus auf renditenoptimaler Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklungen mit der Schaffung hochwertiger Immobilien bis hin zu ganzen Stadtquartieren. Mit dem Projektentwicklungsgeschäft

sind allerdings auch erhöhte Risiken verbunden, die sich aus Unwägbarkeiten wie Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln und vieles mehr ergeben können. Diese Risiken können trotz sorgfältiger Planung und Kontrolle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den vergangenen zwei Jahren ist das Projektentwicklungsrisiko durch das erhöhte Kapitalmarktrisiko sowie erhöhte geopolitische Risiken und den damit veränderten Rahmenbedingungen erheblich gestiegen. CA Immo trägt dieser Situation mit entsprechenden Anpassungen der Bilanzwerte in erkennbarem Ausmaß voll Rechnung, was bereits 2009 zu teils erheblichen Anpassungen der ursprünglichen Projektkalkulationen führte. Allgemein begegnet CA Immo dem Projektentwicklungsrisiko durch ein striktes internes wie externes Controlling und Monitoring. Generell, werden neue Projekte ausschließlich mit einer abgesicherten Finanzierung, einem hohen Grad an Vorvermietungen beziehungsweise mit gesichertem Exit in Form eines Endinvestors gestartet.

Mietausfallsrisiko: Die aktuell spürbare Unsicherheit über die Entwicklung der Realwirtschaft beeinflusst unter anderem auch die Leerstands- und Mietpreisentwicklung an den Immobilienmärkten, denn die Nachfrage nach Büros ist beispielsweise stark von der Konjunktur abhängig. Wenngleich CA Immo aktuell keine unvorhergesehenen Mietausfälle zu verzeichnen hat, ist derzeit nicht auszuschließen, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2010 auf den Mietmarkt und somit auch auf die Mieteinnahmen der CA Immo durchschlagen werden. Auf vergleichbarer Basis (like-for-like) erwarten wir für 2010 einen leichten Rückgang der Mieterlöse, insbesondere auch durch den Auszug des Hauptmieters in unserer Liegenschaft Erdberger Lände in Wien. Bezieht man weiters die Effekte aus dem Wegfall von Mieterlösen infolge der im Jahr 2009 getätigten Immobilienverkäufe ein, ist zu erwarten, dass die Mieterlöse 2010 um bis zu 10 % unter jenen des Vorjahres liegen werden. Anzumerken ist, dass die den in der Bilanz ausgewiesenen Immobilienwerten zugrunde liegenden Gutachten bereits zukünftige Anpassungen von Vertragsmieten, erwartete Leerstellungen und deren Dauer, Mietauslaufprofile sowie eine Einschätzung der Marktmiete für die Vermietung von Leerflächen berücksichtigen. Um Leerstände aber auch Mietausfälle möglichst gering zu halten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation und unterzieht jede Immobilie laufend einer strukturierter Qualitätskontrolle hinsichtlich Ist- und Sollertrag.

Markt- und Verwertungsrisiko: Die Portfoliostrategie der CA Immo sieht unter anderem vor, bis zu 10 % der bestehenden Ertragsobjekte bzw. fertig gestellte Developments pro Jahr zu veräußern. Für 2010 beträgt das Gesamtjahresziel an Verkäufen rd. 200 bis 250 Mio. €. Hierbei ist die Gruppe jedoch externen, marktspezifischen Risiken ausgesetzt, wie etwa der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung, der Entwicklung in den Branchen der Mieter, der Mietzinsentwicklung, den Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie der Entwicklung der Immobilienrenditen in den verschiedenen Segmenten, sodass es hinsichtlich der angestrebten Verkäufe mitunter zu Verschiebungen kommen könnte.

Zinsänderungsrisiko: Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen der CA Immo Gruppe. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt CA Immo einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps, Zinsswaps) abgeschlossen, die jedoch ohne Ausnahme zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Auch diese Finanzinstrumente können Wertänderungen unterliegen. Bei jenen Kontrakten, die die Definition eines Cash-flow Hedges erfüllen (unter diese Kategorie fällt der Großteil der von CA Immo verwendeten Swaps) werden Wertänderungen grundsätzlich im sonstigen Ergebnis, d. h. ergebnisneutral, abgebildet. Bei den als Fair Value Swaps klassifizierten Kontrakten sowie bei den ineffektiven Teilen von Cash-flow Hedges werden Wertänderungen als Aufwand oder Ertrag direkt in der Gewinn- und Verlust-Rechnung ausgewiesen. Als Referenzwert für die Zinssatz-Swaps gilt der Euribor, der jedoch deutlich zurückging, sodass die Barwerte der Swap Kontrakte negativ wurden. Es handelt sich dabei zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis. Um das mit diesen Swaps verbundene Zinsänderungsrisiko zumindest teilweise zu neutralisieren, wurden bereits im Geschäftsjahr 2009 im Nominale von 105,4 Mio. € zwei neue, gegenläufige Swaps abgeschlossen, sodass in diesem Ausmaß eine Fair Value Hedge Beziehung gegeben ist. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

Währungs- und Währungsänderungsrisiken: Aufgrund der Investitionstätigkeit im Ausland ist das Management

der Währungsrisiken ebenfalls ein wesentlicher Teil des Risikomanagements. Wechselkursbewegungen können bei Mietforderungen in Fremdwährungen und aus bestehenden Finanzierungen in US-Dollar und Tschechischer Krone ergebniswirksam werden. Nicht zahlungswirksame Auswirkungen auf das Konzernergebnis können aus der Umrechnung der in lokaler Währung geführten Einzelabschlüsse von Gesellschaften resultieren, die nicht im Euro-Raum ansässig sind.

Darum besteht die CA Immo Gruppe beim Erwerb von Immobilien in Ost- und Südosteuropa auf der Bindung der Mieten an eine Hartwährung. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Aufgrund der stark schwankenden osteuropäischen Währungen werden Zahlungseingänge in lokaler Währung – ausgenommen Betriebskosten, die auch in lokaler Währung abzuführen sind – unmittelbar nach Einlangen in Euro konvertiert.

Liquiditätsrisiko: Das Liquiditätsrisiko der CA Immo besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht beglichen werden könnten. Grundlage der Steuerung der Liquidität ist daher die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten. CA Immo beugt solchen Engpässen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung vor, um unnötige Verlustpotentiale und Risiken zu vermeiden. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Steuerrechtsänderungsrisiko: Die nationalen Steuersysteme in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe sind laufenden Änderungen unterworfen. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden kontinuierlich in Zusammenarbeit mit international tätigen Beratern beobachtet. Dennoch sind außerordentliche einmalige oder nachhaltige zusätzliche Steuerbelastungen durch sich ändernde Rechtslagen ein stetes Ertragsrisiko.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009
Mieterlöse	82.749,6	90.051,5	41.037,6	44.888,4
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	47.275,3	42.367,5	33.628,5	37.182,6
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	1.527,4	938,2	848,9	534,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.356,0	14.320,7	7.675,5	7.443,6
Umsatzerlöse	146.908,3	147.677,9	83.190,5	90.048,9
Betriebskostenaufwand	-18.068,7	-18.793,9	-9.245,4	-9.519,9
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-13.316,1	-9.231,1	-6.919,2	-4.027,2
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien ¹⁾	-32.585,8	-42.692,8	-17.240,8	-37.986,9
Aufwand Development-Dienstleistungen	-257,5	-407,1	-157,7	-246,5
Nettoergebnis (Net Operating Income)	82.680,2	76.553,0	49.627,4	38.268,4
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	56,3 %	51,8 %	59,7 %	42,5 %
Erlöse aus Immobilienverkauf	13.924,6	161.366,4	4.114,2	149.095,7
Buchwert langfristiges Immobilienvermögen	-12.854,8	-150.342,6	-5.402,9	-140.395,3
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	1.069,8	11.023,8	-1.288,7	8.700,4
Indirekte Aufwendungen	-23.864,3	-21.420,9	-11.693,9	-10.626,1
Aktivierete Eigenleistungen/Bestandsveränderung	5.330,3	6.453,9	2.034,4	3.150,1
Sonstige betriebliche Erträge	4.443,5	6.641,4	2.274,8	3.405,5
EBITDA	69.659,5	79.251,2	40.954,0	42.898,3
EBITDA in % der Umsatzerlöse	47,4 %	53,7 %	49,2 %	47,6 %
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-788,9	-850,0	-392,3	-403,2
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	-743,2	-1.446,5	-570,2	-273,9
Abschreibungen	-1.532,1	-2.296,5	-962,3	-677,1
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	1.097,2	0,0	1.071,7	0,0
Neubewertungsgewinn	27.932,3	46.920,1	14.522,1	6.158,3
Neubewertungsverlust	-23.673,9	-144.951,2	-3.589,0	-52.569,0
Ergebnis aus Neubewertung	4.258,4	-98.031,1	10.933,1	-46.410,7
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	73.483,0	-21.076,4	51.996,5	-4.189,5
EBIT in % der Umsatzerlöse	50,0 %	-	62,5 %	-
Finanzierungsaufwand	-57.944,4	-52.268,1	-28.592,9	-25.778,1
Kursdifferenzen	-529,0	569,4	-499,4	2.632,2
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-13.874,2	-9.766,1	-6.658,9	-4.229,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5.868,2	1.921,6	2.516,0	1.665,5
Aufwendungen Finanzanlagen	-422,3	-642,3	-259,6	-548,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.224,7	-6.168,5	694,4	-5.234,6
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften	77,2	26,2	69,7	35,9
Finanzergebnis	-63.599,8	-66.327,8	-32.730,7	-31.457,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	9.883,2	-87.404,2	19.265,8	-35.646,7
Steuern vom Einkommen	-4.840,3	-4.504,2	-5.805,3	-1.735,7
Ergebnis der Periode	5.042,9	-91.908,4	13.460,5	-37.382,4
davon Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	870,3	-35.724,1	2.750,1	-14.765,7
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	4.172,6	-56.184,3	10.710,4	-22.616,7
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	€ 0,05	-€ 0,66		
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	€ 0,07	-€ 0,66		

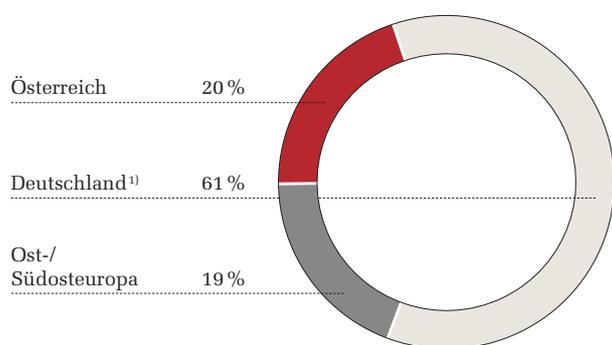
¹⁾ Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien beinhaltet den Buchwert des verkauften Vorratsvermögens und sonstigen Developmentaufwand im Zusammenhang mit den zum Handel bestimmten Immobilien.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurden für den Vergleichszeitraum erstes Halbjahr 2009 angepasst. Es wurde eine Umgliederung von Erträgen aus der Bestandsveränderung von Tsd. € 3.643,9 (2. Quartal 2009: Tsd. € 1.768,8) vom Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien zu den aktivierten Eigenleistungen/ Bestandsveränderung vorgenommen.

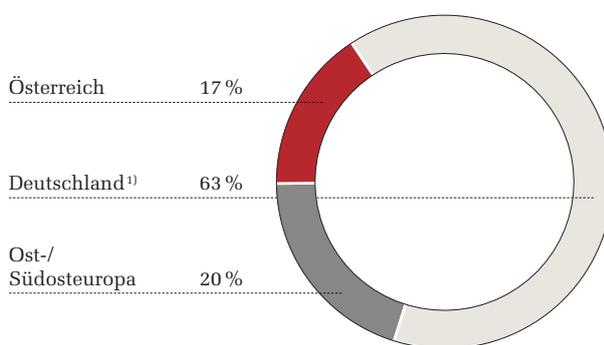
KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009
Ergebnis der Periode	5.042,9	-91.908,4	13.460,5	-37.382,4
Sonstiges Ergebnis:				
Bewertung Cash-flow Hedges	-49.449,3	-10.830,1	-15.909,4	28.146,6
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	-64,8	0,0	-6.319,1	0,0
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-282,4	376,4	-269,9	8,6
Währungsdifferenzen im Eigenkapital	-11,2	3,8	-8,8	0,8
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	9.893,2	2.943,0	3.417,0	-5.428,6
Sonstiges Ergebnis der Periode	-39.914,5	-7.506,9	-19.090,2	22.727,4
Summe Gesamtergebnis der Periode	-34.871,6	-99.415,3	-5.629,7	-14.655,0
davon Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	-306,7	-35.984,0	2.357,4	-13.770,7
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	-34.564,9	-63.431,3	-7.987,1	-884,3

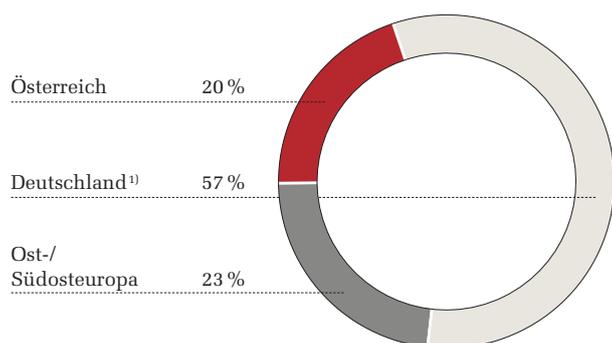
IMMOBILIENVERMÖGEN



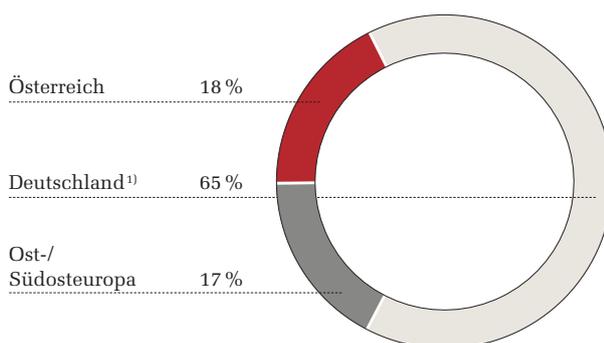
UMSATZERLÖSE



NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)



EBIT



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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2010	31.12.2009	Veränderung	
AKTIVA				
Bestandsimmobilien	2.424.034,7	2.409.589,1		
Immobilienvermögen in Entwicklung	1.076.063,5	962.459,0		
Selbst genutzte Immobilien	13.904,3	14.247,9		
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	420,3	543,6		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.720,6	1.939,4		
Immaterielle Vermögenswerte	38.641,7	39.529,1		
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	200,0	200,0		
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	40.476,6	38.242,1		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	9.028,7	24.983,4		
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	13.945,1	11.867,8		
Sonstige Ausleihungen	0,0	40,0		
Sonstiges Finanzvermögen	10,7	7,3		
Steuerabgrenzung	27.984,6	24.606,3		
Langfristiges Vermögen	3.646.430,8	3.528.255,0	118.175,8	3,3 %
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,5 %	81,8 %		
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	13.085,0	6.020,1		
Zum Handel bestimmte Immobilien	95.885,2	122.902,4		
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	39.123,0	40.034,4		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	116.468,3	109.290,6		
Wertpapiere	8.932,7	6.948,2		
Liquide Mittel	397.540,6	497.199,3		
Kurzfristiges Vermögen	671.034,8	782.395,0	-111.360,2	-14,2 %
Summe Aktiva	4.317.465,6	4.310.650,0	6.815,6	0,2 %

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Anteile
Stand am 1.1.2009	634.370,0	1.006.970,8	-11.861,3
Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2009	0,0	0,0	0,0
Kauf Anteile CAIAG ³⁾	0,0	2.303,9	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern sowie Verkauf von Minderheitenanteilen	0,0	1,4	0,0
Stand am 30.6.2009	634.370,0	1.009.276,1	-11.861,3
Stand am 1.1.2010	634.370,0	1.013.988,3	0,0
Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2010	0,0	0,0	0,0
Kauf Anteile CAIAG ³⁾	0,0	39.363,9	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern sowie Erwerb von Minderheitenanteilen	0,0	0,2	0,0
Stand am 30.6.2010	634.370,0	1.053.352,4	0,0

¹⁾ 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.

²⁾ Gesellschaft in der Schweiz mit funktionaler Währung CHF

³⁾ CAIAG = CA Immo International AG, Wien

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2010	31.12.2009	Veränderung	
PASSIVA				
Grundkapital	634.370,0	634.370,0		
Kapitalrücklagen	1.053.352,4	1.013.988,3		
Einbehaltene Ergebnisse (inkl. Bewertungsergebnis aus Hedging und sonstige Rücklagen)	-123.918,2	-89.353,3		
Nicht beherrschende Anteile	37.326,6	170.155,1		
Eigenkapital	1.601.130,8	1.729.160,1	-128.029,3	-7,4 %
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	37,1 %	40,1 %		
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	2.344,4	2.437,6		
Rückstellungen	633,4	522,4		
Anleihen	473.998,3	472.525,3		
Finanzverbindlichkeiten	1.491.734,4	1.379.668,4		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.525,1	40.815,8		
Sonstige Verbindlichkeiten	229.485,1	173.823,1		
Steuerabgrenzung	123.961,2	129.788,0		
Langfristige Verbindlichkeiten	2.356.681,9	2.199.580,6	157.101,3	7,1 %
Steuerrückstellungen	44.568,2	82.292,0		
Rückstellungen	71.516,5	57.082,6		
Finanzverbindlichkeiten	111.944,1	124.276,3		
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	4.498,0	15.225,9		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.448,0	24.901,0		
Sonstige Verbindlichkeiten	96.678,1	78.131,5		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	359.652,9	381.909,3	-22.256,4	-5,8 %
Summe Passiva	4.317.465,6	4.310.650,0	6.815,6	0,2 %

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen ¹⁾	Rücklage aus Währungs-umrechnung ²⁾	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
45.824,5	-52.133,2	-219,2	2,1	1.622.953,7	231.700,4	1.854.654,1
-56.184,3	-7.488,3	237,5	3,8	-63.431,3	-35.984,0	-99.415,3
0,0	0,0	0,0	0,0	2.303,9	-2.999,3	-695,4
0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	6.084,3	6.085,7
-10.359,8	-59.621,5	18,3	5,9	1.561.827,7	198.801,4	1.760.629,1
-31.090,5	-58.291,6	26,8	2,0	1.559.005,0	170.155,1	1.729.160,1
4.172,6	-38.574,9	-151,4	-11,2	-34.564,9	-306,7	-34.871,6
0,0	0,0	0,0	0,0	39.363,9	-133.769,6	-94.405,7
0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	1.247,8	1.248,0
-26.917,9	-96.866,5	-124,6	-9,2	1.563.804,2	37.326,6	1.601.130,8

1. Halbjahr 2009			
Österreich	Deutschland ¹⁾	Ost-/Süd- osteuropa	Summe
23.603,4	46.576,5	19.871,6	90.051,5
0,0	42.367,5	0,0	42.367,5
0,0	938,2	0,0	938,2
3.447,2	5.280,9	5.592,6	14.320,7
27.050,6	95.163,1	25.464,2	147.677,9
-4.534,1	-8.066,0	-6.193,8	-18.793,9
-3.854,0	-3.504,6	-1.872,5	-9.231,1
0,0	-42.692,8	0,0	-42.692,8
0,0	-407,1	0,0	-407,1
18.662,5	40.492,6	17.397,9	76.553,0
69,0 %	42,6 %	68,3 %	51,8 %
1.949,8	9.074,0	0,0	11.023,8
-2.649,0	-13.814,1	-4.957,8	-21.420,9
0,0	6.453,9	0,0	6.453,9
1.006,1	4.555,6	1.079,7	6.641,4
18.969,4	46.762,0	13.519,8	79.251,2
70,1 %	49,1 %	53,1 %	53,7 %
-431,6	-382,4	-36,0	-850,0
0,0	-1.446,5	0,0	-1.446,5
0,0	0,0	0,0	0,0
-5.314,0	10.228,3	-102.945,4	-98.031,1
13.223,8	55.161,4	-89.461,6	-21.076,4
48,9 %	58,0 %	-	-
-14.592,3	-29.263,4	-8.412,5	-52.268,1
87,6	257,7	224,1	569,4
-2.675,8	-5.305,8	-1.784,5	-9.766,1
-2.390,2	1.109,0	3.202,9	1.921,6
0,0	0,0	-642,3	-642,3
0,0	-2,9	-6.165,6	-6.168,5
0,0	26,2	0,0	26,2
-6.346,9	21.982,2	-103.039,5	-87.404,2
-3.204,5	-17.980,5	16.680,8	-4.504,2
-9.551,4	4.001,7	-86.358,7	-91.908,4
31.12.2009			
737.149,6	2.098.617,4	673.975,0	3.509.742,0
1.975,1	4.045,0	0,0	6.020,1
303.582,6	263.626,1	164.830,8	732.039,5
0,0	22,2	38.219,9	38.242,1
0,0	24.580,0	26,3	24.606,3
1.042.707,3	2.390.890,7	877.052,0	4.310.650,0
614.452,8	1.325.239,1	429.718,0	2.369.409,9
27.881,0	161.518,1	22.680,9	212.080,0
642.333,8	1.486.757,2	452.398,9	2.581.489,9
8.227,7	175.734,5	90.905,3	274.867,5
49	193	90	332

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

²⁾ Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen in den jeweiligen Segmenten nach den Konsolidierungsbuchungen gezeigt.

³⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

⁴⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon Tsd. € 3.864,6 (31.12.2009: Tsd. € 24.477,4) in zum Handel bestimmte Immobilien.

⁵⁾ Stand per 30.6.2010 (31.12.2009), Mitarbeiter von quotenkonsolidierten Unternehmen sind zu 100 % einbezogen.

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH BEREICHEN

Tsd. €	Bestand	1. Halbjahr 2010		Summe
		Trading	Development ¹⁾	
Mieterlöse	74.019,0	4.225,6	4.504,9	82.749,6
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	47.275,3	0,0	47.275,3
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	0,0	1.527,4	1.527,4
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.881,3	623,7	851,0	15.356,0
Umsatzerlöse	87.900,4	52.124,6	6.883,3	146.908,3
Betriebskostenaufwand	-16.956,6	-359,4	-752,7	-18.068,7
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-8.363,3	-619,0	-4.333,7	-13.316,1
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-32.585,8	0,0	-32.585,8
Aufwand Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	0,0	-257,5	-257,5
Nettoergebnis (Net Operating Income)	62.580,5	18.560,3	1.539,3	82.680,2
NOI in % der Umsatzerlöse	71,2 %	35,6 %	22,4 %	56,3 %
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	-29,5	0,0	1.099,3	1.069,8
Indirekte Aufwendungen	-8.202,3	-719,0	-14.943,0	-23.864,3
Aktivierete Eigenleistungen/Bestandsveränderung	33,4	150,2	5.146,7	5.330,3
Sonstige betriebliche Erträge	2.454,9	85,6	1.903,0	4.443,5
EBITDA	56.837,1	18.077,1	-5.254,7	69.659,5
EBITDA in % der Umsatzerlöse	64,7 %	34,7 %	-	47,4 %
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-512,8	0,0	-276,2	-788,9
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-743,2	0,0	-743,2
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	1.097,2	0,0	1.097,2
Ergebnis aus Neubewertung	-3.237,3	0,0	7.495,7	4.258,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	53.087,0	18.431,2	1.964,8	73.483,1
EBIT in % der Umsatzerlöse	60,4 %	35,4 %	28,5 %	50,0 %
Finanzierungsaufwand ²⁾	-43.160,2	-146,6	-14.637,7	-57.944,4
Kursdifferenzen	-953,3	0,0	424,3	-529,0
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-9.598,6	0,0	-4.275,6	-13.874,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ²⁾	4.365,0	28,1	1.475,2	5.868,2
Aufwendungen Finanzanlagen	-3,2	0,0	-419,1	-422,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	3.224,7	3.224,7
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften	2,3	66,2	8,7	77,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	3.739,1	18.378,9	-12.234,8	9.883,2
Steuern vom Einkommen	-5.293,9	1.138,3	-684,7	-4.840,3
Ergebnis der Periode	-1.554,8	19.517,2	-12.919,5	5.042,9
30.6.2010				
Segmentimmobilienvermögen ³⁾	2.438.359,3	95.885,2	1.076.063,5	3.610.307,9
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	13.085,0	13.085,0
Sonstiges Segmentvermögen	384.741,8	4.598,4	236.271,3	625.611,5
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	40.476,6	40.476,6
Steuerabgrenzungen (aktiv)	14.097,3	3.771,5	10.115,8	27.984,6
Bilanzsumme	2.837.198,4	104.255,1	1.376.012,1	4.317.465,6
Segmentverbindlichkeiten	1.828.139,8	34.048,8	685.616,7	2.547.805,3
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellung	55.285,6	6.660,0	106.583,8	168.529,4
Segmentschulden	1.883.425,4	40.708,8	792.200,5	2.716.334,7
Investitionen⁴⁾	12.059,2	3.864,6	135.963,8	151.887,5

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftssegment Trading wurden für den Vergleichszeitraum erstes Halbjahr 2009 angepasst. Es wurde eine Umgliederung von Erträgen aus der Bestandsveränderung von Tsd. € 3.643,9 vom Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien zu den aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung vorgenommen.

1. Halbjahr 2009			
Bestand	Trading	Development ¹⁾	Summe
79.124,8	6.785,4	4.141,3	90.051,5
0,0	42.367,5	0,0	42.367,5
0,0	0,0	938,2	938,2
11.811,5	1.400,3	1.108,9	14.320,7
90.936,3	50.553,2	6.188,4	147.677,9
-14.856,3	-1.601,5	-2.336,1	-18.793,9
-7.320,1	-837,1	-1.073,9	-9.231,1
0,0	-42.692,8	0,0	-42.692,8
0,0	0,0	-407,1	-407,1
68.759,9	5.421,8	2.371,3	76.553,0
75,6 %	10,7 %	38,3 %	51,8 %
1.949,8	0,0	9.074,0	11.023,8
-7.277,5	-1.011,8	-13.131,6	-21.420,9
0,0	3.643,9	2.810,0	6.453,9
2.646,1	1.648,0	2.347,3	6.641,4
66.078,3	9.701,9	3.471,0	79.251,2
72,7 %	19,2 %	56,1 %	53,7 %
-558,8	0,0	-291,2	-850,0
0,0	-1.446,5	0,0	-1.446,5
0,0	0,0	0,0	0,0
-99.007,7	0,0	976,6	-98.031,1
-33.488,2	8.255,4	4.156,4	-21.076,4
-	16,3 %	67,2 %	-
-38.389,5	-1.451,6	-12.427,1	-52.268,2
-475,6	0,5	1.044,5	569,4
-5.568,3	-830,6	-3.367,2	-9.766,1
1.336,1	0,0	585,6	1.921,6
0,0	0,0	-642,3	-642,3
0,0	0,0	-6.168,5	-6.168,5
-11,7	43,3	-5,4	26,2
-76.597,2	6.017,0	-16.824,0	-87.404,2
6.581,9	-1.206,4	-9.879,7	-4.504,2
-70.015,3	4.810,6	-26.703,8	-91.908,4
31.12.2009			
2.424.380,5	122.902,4	962.459,1	3.509.742,0
2.155,0	0,0	3.865,1	6.020,1
484.159,3	10.189,4	237.690,8	732.039,5
0,0	0,0	38.242,1	38.242,1
4.155,9	987,3	19.463,1	24.606,3
2.914.850,7	134.079,1	1.261.720,2	4.310.650,0
1.763.643,6	44.133,1	561.633,2	2.369.409,9
56.858,7	17.609,9	137.611,4	212.080,0
1.820.502,3	61.743,0	699.244,6	2.581.489,9
20.808,7	24.477,4	229.581,4	274.867,5

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

²⁾ Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen in den jeweiligen Segmenten nach den Konsolidierungsbuchungen gezeigt.

³⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

⁴⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon Tsd. € 3.864,6 (31.12.2009: Tsd. € 24.477,4) in zum Handel bestimmte Immobilien.

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Operativer Cash-flow	52.511,9	59.660,5
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	27.703,4	8.824,0
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	80.215,3	68.484,6
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-244.866,6	15.055,6
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	65.726,5	-114.980,8
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-98.924,8	-31.440,6
Liquide Mittel 1.1.	497.199,3	321.380,3
Währungsdifferenzen	-733,9	-1.353,9
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-98.924,8	-31.440,7
Liquide Mittel 30.6.	397.540,6	288.585,7

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Halbjahresabschluss zum 30.6.2010 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2009 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 30.6.2010 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 30.6.2010 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 1.1.2010 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet.

Folgende neue bzw. überarbeitete anzuwendende Standards und Interpretationen sind ab dem Geschäftsjahr 2010 anzuwenden: IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung), IFRS 1 (revised) (Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards), IFRS 2 (Aktienbasierte Vergütungen), IFRS 3 (revised)/IAS 27 (Unternehmenszusammenschlüsse), IFRIC 12 (Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen), IFRIC 15 (Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien), IFRIC 16 (Absicherung einer Nettoinvestition in

einen ausländischen Geschäftsbetrieb), IFRIC 17 (Sachdividenden für Eigentümer), IFRIC 18 (Übertragung von Vermögenswerten von Kunden) und „Improvements to IFRS“ betreffend IAS 38 (Immaterielle Vermögenswerte), IFRS 2 (Aktienbasierte Vergütungen), IFRIC 9 (Neubeurteilung eingebetteter Derivate) und IFRIC 16 (Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb). Diese haben keine Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immo Gruppe. Die Änderung des IFRS 3/IAS 27 hat deshalb keine Auswirkungen, da auch bisher Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen bilanziert wurden. Die Änderung des IFRS 3 hat nur Auswirkungen bei zukünftigen Erwerben, da die Anschaffungsnebenkosten sofort bei Entstehung als Aufwand zu erfassen sind. Der IFRIC 15 hat keine Auswirkungen, weil die Klarstellung des IFRIC 15 die bisherige Bilanzierung bestätigte.

Umgliederungen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erstes Halbjahr 2009

Die CA Immo Gruppe hat in den Konzernzwischenabschlüssen 2009 die Bestandsveränderung der zum Handel bestimmten Immobilien saldiert mit dem Buchwertabgang bzw. direktem Materialaufwand ausgewiesen. Da die Bestandsveränderung jedoch die Aktivierung der indirekten Aufwendungen der zum Handel bestimmten Immobilien betrifft, wird die Bestandsveränderung nunmehr – wie im Geschäftsbericht für 2009 dargestellt – gemeinsam mit den aktivierten Eigenleistungen nach dem Nettoergebnis (NOI) dargestellt. Aus diesem Grund wurde für die Vergleichbarkeit gemäß IAS 1 der Betrag in Höhe von Tsd. € 3.643,9 im ersten Halbjahr 2009, somit Tsd. € 1.768,8 im zweiten Quartal 2009, umgegliedert.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die CA Immo Gruppe (CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften) erwarb zwischen 1.1. und 30.6.2010 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Kaufpreis Tsd. €	Erwerb- stichtag
Mainzer Hafen GmbH, Mainz	50,0	12,5	1.3.2010
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH, Hamburg	50,0	12,5	30.6.2010
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg	50,0	15,0	30.6.2010

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Kaufpreis Tsd. €	Erwerb- stichtag
Vivico Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH, Frankfurt	100,0	27,5	30.6.2010

Weiters wurde der Joint Venture-Anteil an der Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München, und der Lokhalle München GmbH, München, veräußert. Der Verkaufspreis für diese Gesellschaften betrug Tsd. € 4,0 und wurde zur Gänze bezahlt.

Im zweiten Quartal 2010 wurde gegen die OOO Business Center Maslovka („Projekt Maslov“), Moskau, ein Konkursantrag eingebracht. Aus diesem Grund wurden mit Stichtag 30.06.2010 die Gesellschaften OOO BBM, Moskau, OOO Business Center Maslovka, Moskau, Larico Limited, Nicosia, und die Triastron Investments Limited, Nicosia, entkonsolidiert. Die CA Immo Gruppe ist weiterhin bemüht das Projekt „Maslov“ fortzuführen. Daher erfolgte noch keine Gewinnrealisierung aus der Entkonsolidierung (Tsd. € 6.341,5) und es wurde eine entsprechende Verbindlichkeit erfasst.

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

Tsd. €	Erwerbe (Buchwert = Marktwert)	Entkonso- lidierungen	Summe
Immobilienvermögen	0,0	-5.039,0	-5.039,0
Sonstige Aktiva	37,0	-450,6	-413,6
Liquide Mittel	36,4	-366,0	-329,6
Finanzverbindlichkeiten	-21,7	27.929,1	27.907,4
Rückstellungen	-4,6	158,8	154,2
Übrige Verbindlichkeiten	-0,4	627,0	626,6
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	0,0	-16.940,8	-16.940,8
Nettovermögen	46,7	5.918,5	5.965,2

Die Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaft betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs Tsd. € 0,0 (seit 1.1.2010 Tsd. € 0,0), das Ergebnis vor Steuern betrug Tsd. € -2,5 (seit 1.1.2010 Tsd. € -17,9). Die erworbenen Gesellschaften sind mit einem Vermögen von Tsd. € 119,5 und Verbindlichkeiten von Tsd. € 57,1 in die Konzernbilanz zum 30.6.2010 einbezogen.

Weiters wurden folgende Gesellschaften gegründet und erstkonsolidiert:

- Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz, als 50 % Gemeinschaftsunternehmen zur Durchführung einer Immobilienentwicklung
- Vivico Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt, zum Erwerb einer Liegenschaft
- CAII Projektmanagement GmbH, Wien, und
- CAII Projektbeteiligungs GmbH, Wien, beide als Holding für den Erwerb einer Liegenschaft in Osteuropa
- CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien, als Holding für den Erwerb der Europolis AG, Wien
- PBP IT- SERVICES Sp.z o.o., Warschau, als Managementgesellschaft für ein Projekt in Polen

Die Kapitaleinzahlungen für die gegründeten Gesellschaften betragen in Summe Tsd. € 102,9.

Im ersten Halbjahr 2010 wurden die CA Immo Office Park d.o.o., Belgrad, die CA Immo Projekt d.o.o., Zagreb, und die TC Investments Turda S.R.L, Bukarest, liquidiert.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Die Bilanzsumme der CA Immo Gruppe betrug zum Stichtag 30.6.2010 Tsd. € 4.317.465,6 (31.12.2009: Tsd € 4.310.650,0).

Im Vergleich zum 31.12.2009 ist das langfristige Vermögen um 3,3 % auf Tsd. € 3.646.430,8 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Baufortschritt bei den Immobilien in Entwicklung zurückzuführen.

Zum 30.6.2010 wurden zwei Immobilien in Entwicklung mit einem Verkehrswert von Tsd. € 13.085,0 (31.12.2009: vier Liegenschaften in Höhe von Tsd. € 6.020,1) als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert. Zum 30.6.2010 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.6.2010 verfügte die CA Immo Gruppe über Wertpapiere in Höhe von Tsd. € 8.932,7 und liquide Mittel in Höhe von Tsd. € 397.540,6, die in Höhe von Tsd. € 26.311,2 (31.12.2009: Tsd. € 12.062,5) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann.

Davon betrifft ein Betrag in Höhe von Tsd. € 12.587,0 Bankguthaben, die im Hinblick auf das am 24.3.2010 bekanntgegebene freiwillige Übernahmeangebot der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für die im Streubesitz befindlichen Aktien der CA Immo International AG, Wien, zur Sicherstellung der Finanzierung des zu leistenden Angebotspreises auf einem eigens eingerichteten Konto hinterlegt

wurden. Die Verwendung des Bankguthabens ist bis zum Ende der Angebotsfrist beschränkt auf den Erwerb von Aktien an der CA Immo International AG. Die Annahmefrist des Übernahmeangebotes läuft bis 16.8.2010.

Die übrigen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung in Höhe von Tsd. € 13.724,2 (31.12.2009: Tsd. € 12.062,5) 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 in Höhe von Tsd. € 26.362,8 (31.12.2009: Tsd. € 24.374,7) ausgewiesen, die eine Laufzeit von mehr als drei Monaten haben.

Durch den Zukauf an im Streubesitz befindlichen Aktien der CA Immo International AG im ersten Halbjahr 2010 erhöhte sich der Anteil an der CA Immo International AG von 62,8 % zum 31.12.2009 auf 95,73 % zum 30.6.2010. Der Unterschied zwischen den Anschaffungskosten der Anteilszukäufe und dem erworbenen anteiligen Eigenkapital der CA Immo International Gruppe wird als Erhöhung der Kapitalrücklage ausgewiesen.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen von insgesamt Tsd. € 1.503.944,7 zum 31.12.2009 auf insgesamt Tsd. € 1.603.678,5 zum 30.6.2010, davon sind 99,4 % EUR-Kredite, 0,1 % USD-Kredite und 0,5 % CZK-Kredite. Von den zum 30.6.2010 bestehenden Finanzverbindlichkeiten sind 1,4 % fix verzinst, 77,6 % über Swaps fix verzinst und 21,0 % variabel verzinst.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Konzernumsatz des ersten Halbjahres 2010 beträgt Tsd. € 146.908,3 und liegt um Tsd. € 769,6 (0,5 %) unter jenem des Vergleichszeitraums. Im Wesentlichen ist diese Entwicklung auf die Reduktion der Mieterlöse auf Tsd. € 82.749,6 (1. HJ. 2009: Tsd. € 90.051,5), die aus der Veräußerung einzelner Bestandsimmobilien in 2009 resultiert, sowie auf eine Erhöhung der Verkaufserlöse von zum Handel bestimmten Immobilien auf Tsd. € 47.275,3 (1. HJ. 2009: Tsd. € 42.367,5) zurückzuführen.

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

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Vermietung		
Mieterlöse	82.749,6	90.051,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.356,0	14.320,7
Bruttomieterlöse	98.105,6	104.372,2
Betriebskostenaufwand	-18.068,7	-18.793,9
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-13.316,1	-9.231,1
Nettomietergebnis	66.720,8	76.347,2
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	68,0 %	73,1 %
Handel		
Verkaufserlöse	47.275,3	42.367,5
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	-31.235,9	-40.133,4
Sonstiger Developmentaufwand/Materialaufwand ¹⁾	-1.349,9	-2.559,4
Ergebnis aus Immobilienhandel	14.689,5	-325,3
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	31,1 %	-
Wertminderungsaufwand von verkauften Immobilien	-173,0	-267,7
Wirtschaftliches Ergebnis aus Immobilienhandel	14.516,5	-593,0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen		
Umsatzerlöse aus Auftragsfertigung gemäß IAS 11	1.497,4	938,2
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	30,0	0,0
Sonstiger Materialaufwand	-257,5	-407,1
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	1.269,9	531,1
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developerlöse	84,8 %	56,6 %
Personalaufwand ²⁾	-389,3	-461,6
Wirtschaftliches Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	880,6	69,5

¹⁾ Für den Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2009 wurde eine Umgliederung in Höhe von Tsd. € 3.643,9 vom sonstigen Developmentaufwand/Materialaufwand zu den aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung vorgenommen.

²⁾ Personalaufwand ist in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen umfasst den Verkauf der zum 31.12.2009 und zum 31.3.2010 unter „zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ nach IFRS 5 ausgewiesenen Immobilien sowie die Realisierung erhaltener Anzahlungen aufgrund von Mehrkomponentengeschäften der Vivico Gruppe.

Das erzielte EBITDA des ersten Halbjahres 2010 beträgt Tsd. € 69.659,5. Das EBIT verbesserte sich von Tsd. € -21.076,4 auf Tsd. € 73.483,0.

Das Ergebnis aus Derivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Realisiertes Ergebnis aus Derivatgeschäften	0,0	-1.784,4
Ineffektivität von Zinsswaps	-13,9	0,0
Bewertung Derivatgeschäfte (nicht realisiert) – Zinsswaps	-13.831,7	-7.981,7
Bewertung Derivatgeschäfte (nicht realisiert) – Zinscaps	-28,6	0,0
	-13.874,2	-9.766,1

Der Posten „Ineffektivität Swaps“ beinhaltet die im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen, bei denen die Effektivitäten des jeweiligen Cash-flow Hedge 100 % wesentlich überschritten haben.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halb- jahr 2010	1. Halb- jahr 2009
Ergebnis aus Wertpapieren	2.091,6	-2.701,6
Bankzinsenerträge	1.432,7	2.188,8
Zinserträge aus Ausleihungen an asso- ziierte und Gemeinschaftsunternehmen	1.784,1	1.509,1
Sonstige Zinserträge	559,8	925,3
	5.868,2	1.921,6

Die Kursdifferenzen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halb- jahr 2010	1. Halb- jahr 2009
Wertänderung Devisentermingeschäfte	-84,9	838,6
Kursdifferenzen realisiert	415,4	-1.028,7
Kursdifferenzen aus der Bewertung	-859,5	759,4
	-529,0	569,4

Die Kursdifferenzen aus der Bewertung resultieren aus nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in US-Dollar und tschechischen Kronen und Guthaben in Schweizer Franken.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halb- jahr 2010	1. Halb- jahr 2009
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	2.247,6	1.452,3
OAO Avielen AG, St. Petersburg	977,1	-7.617,9
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	0,0	-2,9
	3.224,7	-6.168,5

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halb- jahr 2010	1. Halb- jahr 2009
Körperschaftsteuer (tatsächliche Steuer)	-1.846,0	-6.919,2
Gewerbsteuer (tatsächliche Steuer)	-1.454,5	-6.881,0
Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	-3.300,5	-13.800,2
Steuerquote	-33,4 %	-
Steueraufwand auf die Bewertung von Derivatgeschäften	-3.169,7	342,1
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	-1.071,6	-7.665,8
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	2.701,5	16.619,7
Steueraufwand	-4.840,3	-4.504,2

Der tatsächliche Steueraufwand fällt im Wesentlichen im Segment Deutschland an. Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten (berechnet mit 25 % Steuersatz in Österreich) und dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand in Höhe von Tsd. € 4.840,3 ist vor allem auf nicht aktivierte Steuerabgrenzungen auf Verlustvorträge zurückzuführen.

Cash-flow

Der Fonds der liquiden Mittel beinhaltet zum 30.6.2010 auch Bankguthaben in Höhe von Tsd. € 26.311,2 (31.12.2009: Tsd. € 12.062,5), über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann.

Im Cash-flow werden die gezahlten Steuern in Höhe von insgesamt Tsd. € 33.637,2 im Jahr 2010 erstmals nach ihrer wesentlichen Verursachung aufgeteilt. Im Geschäftsjahr 2008 und 2009 wurden – vor allem in Deutschland – viele steuerpflichtige Verkäufe des langfristigen Immobilienvermögens getätigt, für die Ertragsteuern als Rückstellung berücksichtigt wurden, die nunmehr zahlungswirksam werden. Im ersten Halbjahr 2010 werden gezahlte Steuern damit nicht nur dem operativen Cash-flow zugeordnet, sondern erstmals in Höhe von Tsd. € 17.548,0 (1. HJ. 2009: Tsd. € 0,0) im Cash-flow aus Investitionstätigkeit gezeigt. Die übrigen gezahlten Steuern in Höhe von Tsd. € 16.089,2 sind im operativen Cash-flow enthalten. Eine Anpassung von Vorjahreszahlen ist nicht erforderlich, da im Vorjahr keine wesentlichen Steuerzahlungen aufgrund von Verkäufen von langfristigem Immobilienvermögen angefallen sind.

Ergebnis je Aktie

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

Tsd. €		1. Halb- jahr 2010	1. Halb- jahr 2009
Gewichtete Anzahl der ausstehenden Aktien	Stk.	87.258.600	85.764.524
Konzernergebnis	€	4.172,6	-56.184,3
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,05	-0,66

Das verwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

Tsd. €		1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.258.600	85.764.524
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	11.657.829	0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	98.916.429	85.764.524
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	4.172,6	-56.184,3
Verwässerungseffekt:			
Effektivverzinsung auf Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	3.854,9	0,0
abzüglich Steuern	Tsd. €	-963,7	0,0
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	7.063,8	-56.184,3
verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,07	-0,66

**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. €	30.6.2010	31.12.2009
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen		
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	6.578,0	6.481,6
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	1.320,2	1.180,3
Log Center d.o.o., Belgrad	1.090,3	1.165,0
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	40,2	0,0
Triastron Investments Limited, Nicosia	0,0	16.156,5
Summe	9.028,7	24.983,4
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen		
OAo Avielen AG, St. Petersburg	13.945,1	11.867,8
Summe	13.945,1	11.867,8
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	28.540,9	27.701,5
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	8.720,2	8.483,8
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	957,9	822,7
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	395,1	0,0
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	191,4	2.060,1
EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG, Oberhaching	119,1	0,0
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	0,0	781,1
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	0,0	157,4
Sonstige	198,3	27,8
Summe	39.123,0	40.034,4
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	1.396,5	1.523,6
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	844,1	7.612,0
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	840,4	941,5
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	631,6	626,3
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	336,1	319,5
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	300,0	0,0
REC Frankfurt Objekt KG, Frankfurt	60,7	2.846,8
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	0,0	1.228,9
Sonstige	88,5	127,3
Summe	4.498,0	15.225,9

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 kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt Tsd. € 16.940,8 und bezieht sich auf die Ausleihungen gegenüber der Triastron Investments Limited, Nicosia (Projekt Maslov). Im Geschäftsjahr wurden Tsd. € 16.940,8 (1. HJ. 2009: Tsd. € 0,0) aufwandswirksam erfasst. Der Wertberichtigungsaufwand ist bei der Ermittlung des Entkonsolidierungsgewinnes berücksichtigt.

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. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt Tsd. € 5.098,8. Im Geschäftsjahr wurden Tsd. € 170,1 (1. HJ. 2009: Tsd. € 411,0) aufwandswirksam erfasst.

Die Bank Austria/UniCredit Gruppe ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit rund 10 % Beteiligung der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie einen Teil der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank.

Konzern-Bilanz:

Tsd. €	30.6.2010	31.12.09
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	25,1 %	26,8 %
Offene Forderungen / Verbindlichkeiten	-247.067,0	-149.966,8
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	-125.770,9	-79.405,5

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Nettozinsaufwand der CA Immo AG (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)		
- CA Immo AG	-8.622,0	-7.740,0
- übrige Konzerngesellschaften der CA Immo AG	-14.250,1	-12.239,5

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der Vivico Gruppe bestehen zum 30.6.2010 Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 22.127,6 (31.12.2009: Tsd. € 22.033,0) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von Tsd. € 3.201,2 (31.12.2009: Tsd. € 4.765,3). Darüber hinaus bestehen gegebene Mietgarantien in Höhe von Tsd. € 162,0 (31.12.2009: Tsd. € 211,0). Des Weiteren wurden Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von Tsd. € 2.074,0 (31.12.2009: Tsd. € 2.285,0) und eine Bürgschaft in Höhe von Tsd. 800,0 (31.12.2009: Tsd. € 800,0) abgegeben.

Zum 30.6.2010 bestehen für Ost-/Südosteuropa Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 1.905,0 (31.12.2009: Tsd. € 1.905,0) für ein quotenkonsolidiertes Unternehmen in der Slowakei.

Im Vorjahr wurde gegen die CA Immo Gruppe außergerichtlich eine Schadensersatzforderung in der Höhe von rd. Tsd. € 22.000,0 geltend gemacht. Im Berichtszeitraum wurde die außergerichtliche Auseinandersetzung durch den Abschluss einer Punktuatation geordnet. Es besteht die Absicht der CA Immo Gruppe, eine Beteiligung am Projekt einzugehen. Hinsichtlich des Erwerbs der Beteiligung bestehen aufschiebende Bedingungen, welche zum Bilanzstichtag nicht erfüllt waren.

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

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. Derzeit finden sowohl in Österreich als auch in Deutschland steuerliche Betriebsprüfungen statt. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen durch die jeweiligen nationalen Steuerverwaltungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Mit 16.8.2010 endete ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an die Streubesitzaktionäre der CA Immo International AG, Wien, zum Erwerb ihrer Aktien. Unter Berücksichtigung der bereits zum 30.6.2010 gehaltenen Aktien verfügt die CA Immo Gruppe mit 16.8.2010 über 42.217.340 CA Immo International Aktien, dies entspricht einem Anteil von rund 97,1 % am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG.

Die CA Immo Gruppe hat mit der Volksbanken Gruppe, Wien, den Erwerb von 100 % der Anteile an der Europolis AG, Wien, vereinbart. Die Erstkonsolidierung wird mit 1.1.2011 erwartet. Die Vereinbarung zwischen der Verkäuferin und der CA Immo Gruppe sieht einen

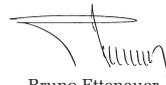
Kaufpreis von Mio. € 272,0 vor, welcher noch üblichen Anpassungen, die sich aus der Bilanz zum 31.12.2010 ergeben können, unterliegt. Anfang Juli 2010 wurde eine Anzahlung in Höhe von Mio. € 136,0 auf ein zugunsten der Verkäuferin verpfändetes Bankkonto geleistet. Die zweite Hälfte des Kaufpreises wird über eine Laufzeit von 5 Jahren ab Closing gestundet.

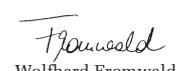
Ende Juli 2010 wurde ein Teil eines Grundstückes in der Schweiz zu einem Kaufpreis von Mio. CHF 18,0 veräußert.

Nach dem 30.6.2010 wurde der Verschmelzungsvertrag vom 28.6.2010 durch die Generalversammlung der CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien, genehmigt, auf dessen Basis die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien, mit der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft durch Aufnahme im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf Grundlage der Schlussbilanz zum 31.12.2009 verschmolzen wird.

Wien, 19.8.2010

Der Vorstand


Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)


Wolfhard Fromwald

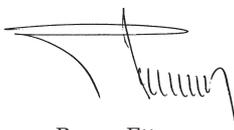

Bernhard H. Hansen

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

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) für 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, 19.8.2010

Der Vorstand


Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)


Wolfhard Fromwald


Bernhard H. Hansen

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT DES VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2010 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2010 und die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2010 sowie ausgewählte erläuternde Anhangangaben.

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.

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 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 19. August 2010

KPMG

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Walter Reiffenstuhl
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Nikolaus Urschler
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
Ursula Mitteregger
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: 634.370.022 €
Aktienanzahl (30.6.2010): 87.258.600 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 – wie die im Risikobericht angesprochenen – 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 Quartalsbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Susanne Steinböck, Ursula Mitteregger, Florian Nowotny, Claudia Hainz
Gestaltung: WIEN NORD Werbeagentur, **Fotos:** CA Immo, **Produktion:** 08/16