



FINANZBERICHT
ZUM 31. MÄRZ 2013

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

ERGEBNISRECHNUNG

		01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Mieterlöse	Mio. €	69,0	72,4
EBITDA	Mio. €	57,0	60,3
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	51,6	39,9
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	27,8	18,3
Konzernergebnis	Mio. €	22,7	13,7
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	20,3	17,3
Operativer Cash-flow	Mio. €	49,5	53,1
Investitionen	Mio. €	59,1	66,2

BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2013	31.12.2012
Gesamtvermögen	Mio. €	5.904,3	5.888,4
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.847,9	1.815,7
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	3.395,0	3.379,5
Nettoverschuldung	Mio. €	3.093,0	3.067,2
Gearing	%	167	169
Eigenkapitalquote	%	31	31
Anlagendeckung	%	35	35
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.722,7	1.692,9
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.777,2	1.746,4

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.03.2013	31.12.2012
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m ²	2.589.944	2.583.633
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,5	6,5
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	5.288,4	5.261,1

AKTIENKENNZAHLEN

		01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Mieterlöse/Aktie	€	0,79	0,82
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,56	0,60
Ergebnis/Aktie	€	0,23	0,20
		31.03.2013	31.12.2012
NNNAV/Aktie	€	20,23	19,88
NAV/Aktie	€	19,61	19,27
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1)	%	-49	-47
Dividende	€	0,38	0,38
Dividendenrendite	%	3,70	3,63

AKTIEN

		31.03.2013	31.12.2012
Anzahl der Aktien (31.03.)	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	11,0	8,4
Ultimokurs (31.03.)	€	10,27	10,47
Höchstkurs	€	11,57	10,75
Tiefstkurs	€	10,05	7,06

1) vor latenten Steuern

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

Die CA Immo Gruppe startet mit einem guten ersten Quartalsergebnis in das Jahr 2013. Sowohl das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) als auch das Konzernergebnis konnte im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres deutlich gesteigert werden. Besonders erfreulich ist, dass diese Steigerung auf einer Stärkung der nachhaltigen Ertragsbasis von CA Immo und nicht auf Einmaleffekten beruht.

ERGEBNISSE DER ERSTEN DREI MONATE 2013

Im Wesentlichen durch den 2012 getätigten Verkauf des Warsaw Financial Centers bedingt, verzeichneten die Mieterlöse der ersten drei Monate im Vergleich zur Vorjahresperiode einen planmäßigen Rückgang um $-4,7\%$. Die Erlöse aus Immobilienverkäufen lagen bei 33,5 Mio. € und brachten ein Ergebnis von rund 2,3 Mio. € (Vorjahresperiode: 5,2 Mio. €).

Darüber hinaus zeigte die 2012 eingeleitete Kosteneinsparung durch Straffung der administrativen Overhead- und Sachkosten Wirkung: Das erste Quartal 2013 brachte einen Rückgang des Personalaufwandes um $-10,25\%$;

weitere positive Kosteneffekte sind ab dem zweiten Quartal 2013 zu erwarten.

Das Neubewertungsergebnis entwickelte sich im ersten Quartal 2013 zwar deutlich besser als in der Vergleichsperiode des Vorjahres, war aber dennoch mit $-4,4$ Mio. € leicht negativ (Vorjahresperiode: $-19,6$ Mio. €). Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug 51,6 Mio. € und lag damit deutlich ($+29\%$) über dem Vorjahreswert.

Der Finanzierungsaufwand – die betragsmäßig größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung – reduzierte sich infolge der mit dem Verkauf von Immobilien einhergehenden Kreditrückführungen sowie aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus für variabel verzinsten Kredite im Vergleich zum Vorjahresquartal um deutliche $-18,6\%$. Der Rückgang der Zinsaufwendungen fiel somit deutlich stärker aus als der Rückgang der Mieterlöse; dies veranschaulicht die im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres gestärkte nachhaltige Ertragskraft der CA Immo. Neben der positiven Entwicklung des Finanzierungsaufwands trugen noch mehrere Einmaleffekte wie ein Ertrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen in Höhe von

5,8 Mio. € sowie aus dem Rückkauf von Verbindlichkeiten in Höhe von 3,0 Mio. € zur Verbesserung des Gesamtergebnisses bei.

Insgesamt konnte somit in den ersten drei Monaten 2013 das für die Aktionäre maßgebliche **Konzernergebnis** nach Minderheiten im Vergleich zur Vorjahresperiode um 17% auf 20,3 Mio. € deutlich gesteigert werden.

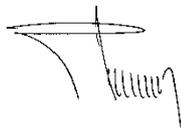
AUSBLICK

Die Erhöhung unserer Profitabilität und Eigenkapitalquote wird auch in den kommenden Perioden unser

vorrangiges Ziel sein. Die Fokussierung unseres Portfolios auf bestehende Kernregionen und die Assetklasse Büro wird weiter vorangetrieben. Dank der oben erwähnten guten operativen Entwicklungen erwarten wir trotz nach wie vor herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen für unser Unternehmen ein insgesamt zufriedenstellendes positives Jahresergebnis.

Hinsichtlich der für das Unternehmen wichtigsten Einzeltransaktion der nächsten Monate, dem (Teil-)Verkauf des Tower 185, treten wir nunmehr plangemäß mit einem Bieter in exklusive Verhandlungen und erwarten einen erfolgreichen Abschluss im Sommer.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Florian Nowotny



Bernhard H. Hansen

Wien, im Mai 2013

AKTIE

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DÄMPFT STIMMUNG AN DEN KAPITALMÄRKTEN

Die wirtschaftliche Situation innerhalb der Eurozone erweist sich als unverändert schwierig. Dies wirkte sich auch auf das europäische Börsengeschehen aus. Der positive Trend des Vorjahres konnte im Verlauf des 1. Quartals nur teilweise beibehalten werden. Der Immobiliensektor zeigt sich anhaltend volatil; die Bewertungsabschläge heimischer Immobilienaktien sind nach wie vor hoch. Wie bereits im Vorjahr wird der Immobiliensektor weiterhin stark von den Entwicklungen am Finanzsektor sowie in Europa – insbesondere Osteuropa – begleitet.

Kursentwicklung, Börseumsätze und Marktkapitalisierung der CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie eröffnete das Geschäftsjahr 2013 mit einem Kurs von 10,65 € und performte in den ersten Monaten des Jahres nur leicht über dem ATX. Der Höchstkurs betrug im Berichtszeitraum 11,57 €; das Jahrestief lag bei 10,05 €. Per 31. März 2013 schloss die Aktie mit einem Kurs von 10,27 € bzw. einen Minus von rund 3,6% seit Jahresbeginn. Der Abschlag zum NAV betrug per Ultimo 47,7%. Per 31. März 2013 wies die CA Immo-Aktie eine Börsenkapitalisierung von 901,8 Mio. € aus (31.12.2012: 919,9 Mio. €). Die durchschnittlich pro Handelstag an der Börse gehandelten Umsätze beliefen sich auf rund 2,6 Mio. € (1. Quartal 2012: 2,0 Mio. €); der durchschnittliche Stückumsatz betrug 233,2 Tsd. Stück Aktien im Vergleich zu 246,0 Tsd. Stück Aktien in der Vergleichsperiode des Vorjahres (Doppelzählung).

Analysten-Coverage

Aktuell wird CA Immo von neun Investmenthäusern bewertet. Regelmäßige Analysen erstellen die Baader Bank, Erste Group, Goldman Sachs, HSBC, Kempen & Co, Kepler, Raiffeisen Centro, Rabobank und SRC Research. Sieben Analysten empfehlen die CA Immo-Aktie zum Kauf, wobei die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 10,10 € (Kempen & Co) und 13,50 € (Erste Group) liegen.

Hauptversammlung beschloss erneut Dividende

Im Rahmen ihrer Dividendenpolitik ist CA Immo bestrebt, kontinuierlich rund 2% des NAV an die Aktionäre auszuschütten. Die Höhe zukünftiger Dividenden wird jedoch auch von den weiteren Marktentwicklungen sowie der Profitabilität, den Wachstumsaussichten und Kapitalerfordernissen der Gesellschaft abhängen.

Für das Geschäftsjahr 2012 hat die 26. ordentliche Hauptversammlung am 7. Mai 2013 bei einer Präsenz von 393 Aktionären bzw. Aktionärsvertretern (rd. 32% des Grundkapitals) erneut die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 38 Cent je Aktie beschlossen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 3,6%, gemessen am Schlusskurs des Jahres 2012. Dividendenzahltag war der 14. Mai 2013.

Als Folge der Auszahlung der Dividende wurde auch der Wandlungspreis der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 per 10. Mai 2013 von bisher 11,0575 € auf 10,6620 € angepasst.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



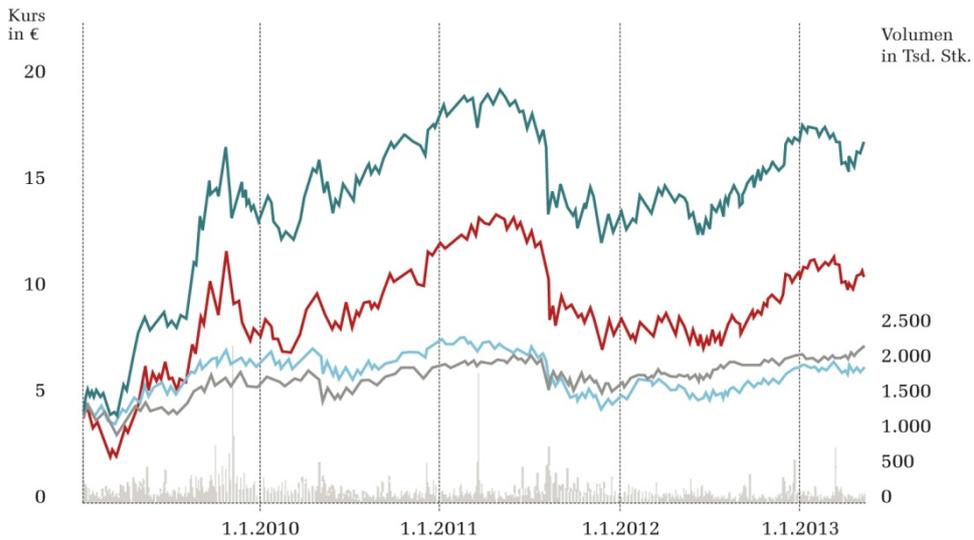
EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(1.4.2012 bis 31.3.2013)

CA Immo-Aktie	18,42 %
ATX	9,17 %
IATX	7,00 %
EPRA	11,35 %

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 15.5.2013)

CA Immo ATX IATX EPRA



AKTIENKENNZAHLEN

		31.03.2013	31.12.2012
NNNAV/Aktie	€	20,23	19,88
NAV/Aktie	€	19,61	19,27
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie – ¹⁾	%	–47,65	–45,66
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	10,98	8,43
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	901,84	919,85
Höchstkurs	€	11,57	10,75
Tiefstkurs	€	10,05	7,06
Ultimokurs	€	10,27	10,47
Dividende	€	0,38	0,38
Dividendenrendite	%	3,70	3,63

¹⁾ vor latenten Steuern

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations:

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

Corporate Communications:

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

FINANZKALENDER 2013

20. MÄRZ
VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2012

7. MAI
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

29. MAI
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2013

28. AUGUST
BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2013

27. NOVEMBER
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2013

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Nach dem rezessionsgeprägten Vorjahr soll das BIP-Wachstum laut der Frühjahrsprognose der EU-Kommission im zweiten Halbjahr 2013 schrittweise wieder positive Werte erreichen und 2014 stärker Fahrt aufnehmen. Voraussetzung dafür ist jedoch die weitere Umsetzung politischer Maßnahmen, um eine erneute Verschärfung der Staatsschuldenkrise zu verhindern.

Konjunktur¹

Nachdem die Wirtschaft im Euroraum im vierten Quartal 2012 um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal geschrumpft ist, prognostiziert die EU-Kommission für 2013 ein jährliches BIP-Wachstum von -0,1 % in der EU und von -0,4 % im Euroraum. Für Deutschland wird hingegen ein BIP-Wachstum von rund 0,7 % erwartet, für die CESEE-7-Region liegt die Prognose für 2013 bei einem Wachstum von 1,1 %. 2014 soll die Wirtschaftstätigkeit in der EU um 1,4 % steigen, wenngleich mit weiterhin erheblichen Unterschieden in der Wirtschaftskraft der einzelnen EU-Länder zu rechnen ist. Die Arbeitslosenquote im Euroraum stabilisierte sich in den ersten beiden Monaten des laufenden Jahres auf einem Rekordhoch von 12 %, das entspricht dem prognostizierten Wert für das Gesamtjahr 2013. Die HVPI-Inflationsrate² lag im März 2013 bei 1,7 % und setzte somit ihren im Herbst 2012 einsetzenden Abwärtstrend weiter fort. Für das Gesamtjahr 2013 wird mit einem deutlichen Rückgang der Inflation gerechnet.

Im Kampf gegen die Rezession machte die Europäische Zentralbank (EZB) das Geld im Euroraum noch billiger, indem sie Anfang Mai 2013 den Leitzins für die 17 Länder der europäischen Währungsunion um weitere 0,25 Basispunkte auf 0,5 % senkte. Am unbesicherten Geldmarkt stiegen die Zinssätze geringfügig an. Der durchschnittliche monatliche Zinssatz für unbesichertes Dreimonatsgeld (Euribor) lag jüngst bei 0,21 % (November 2012: 0,19 %). Das Umfeld für Projektfinanzierungen ist vor allem in den CA Immo-Märkten Ungarn, Rumänien, Serbien, Kroatien und Bulgarien nach wie vor angespannt, weil sich einige Banken komplett aus der CEE-SEE-Region zurückziehen.

¹ Europäische Kommission, Frühjahrsprognose 2013; Österreichische Nationalbank, Konjunktur aktuell April 2013; Deutsche Bundesbank.

² HVPI: Harmonisierter Verbraucherpreisindex, Kerninflation

Immobilienmärkte³

Im ersten Quartal 2013 wurden europaweit 29,4 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert um 11 % entspricht. Gut vermietete Core-Büroimmobilien waren bei den Investoren nach wie vor am beliebtesten, das Angebot wird in dieser Kategorie allerdings immer knapper. In Deutschland stieg das Investmentvolumen (6,7 Mrd. €) im Vorjahresvergleich um 32 % an. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,8 Mrd. € steigerten die CEE-Staaten ihren Umsatz gegenüber dem Vorjahreswert um das Dreifache (erstes Quartal 2012: 937 Mio. €).

An den 15 wichtigsten west- und osteuropäischen Märkten blieben die Büro-Spitzenrenditen weitgehend stabil auf einem durchschnittlichen Niveau von 5,5 %. Auch kam es in den CA Immo-Märkten zu keinem nennenswerten Mietpreisanstieg. Der gesamte Flächenumsatz lag in etwa auf Vorjahresniveau. Weitere Ausführungen zu den Immobilienmärkten in Österreich, Deutschland und Osteuropa und deren Wechselwirkung auf das operative Geschäft der CA Immo finden Sie im Kapitel „Portfolioentwicklung“.

Ausblick

Prognosen zufolge sollte der Euroraum die konjunkturelle Talsohle im laufenden Jahr langsam hinter sich lassen. Diese Erwartung ist allerdings mit vielen Unsicherheiten behaftet. An den Immobilienmärkten ist eine spürbare Erholung erst im nächsten Jahr zu erwarten. Angesichts der aktuell angespannten Situation an den Arbeitsmärkten vieler Länder sollte sich die Flächenachfrage weiter abschwächen, wodurch die Leerstände vor allem 2013 an den meisten Standorten ansteigen werden.

Positiven Einfluss auf den Immobilieninvestmentmarkt nimmt dagegen die anhaltende Niedrigzinslage: Veranlagung in langfristig vermietete Core Immobilien als alternatives Investment mit moderaten Risiken steht bei Investoren nach wie vor im Fokus. Demnach steigen bei weiter sinkenden Zinsen die Nachfrage im Immobiliensektor und damit die Preise entsprechend an. Die Bildung von Immobilienblasen ist jedoch in den CA Immo-Märkten bisher nicht erkennbar, da die Finanzierung von Immobilien-Assets wegen restriktiver Vorgaben der Banken erschwert wird und damit marktregulierend wirkt.

³ CBRE, European Investment Quarterly, Q3 2012, CBRE, EMEA Rents and Yields Q1 2013; Deka Immobilien Monitor, Ausgabe 1/2013; Jones Lang LaSalle, Europäische Büroimmobilienuhr Q1/2013

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

CA Immo ist in Deutschland, Österreich und Osteuropa investiert. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (83 % des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (15 % des Gesamtportfolios); die restlichen rund 2 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 31.3.2013 unverändert zum Jahresende bei 5,3 Mrd. €.

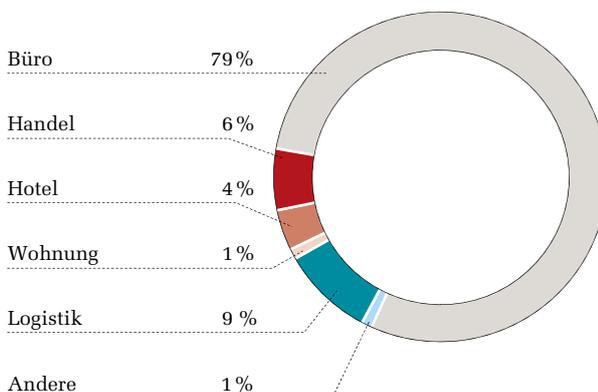
Das **Bestandsportfolio** weist per 31.3.2013 einen Bilanzwert von rund 4,4 Mrd. € auf (31.12.2012: 4,4 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,6 Mio. m². Rund 43 % des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 42 % auf Deutschland und zu 15 % auf Österreich. Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten drei Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 69,0 Mio. € (Vergleichszeitraum 2012: 72,4 Mio. €); das Portfolio rentiert mit 6,5 %. Der **Vermietungsgrad** liegt per 31.3.2013 bei 88,2 % (31.12.2012: 86,7 %).

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 774,8 Mio. € (31.12.2012: 727,0 Mio. €) teilt sich zu ca. 8 % auf Projektentwicklungen

und Grundstücksreserven in Österreich, 79 % entfallen auf Deutschland und die restlichen 13 % auf die CEE und SEE-Länder sowie die CIS. Vom deutschen Immobilienvermögen in Entwicklung im Gesamtbilanzwert von 609,8 Mio. € entfallen rd. 254,2 Mio. € auf Projekte, die sich in Bau befinden, sowie 355,5 Mio. € auf Grundstücksreserven.

BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN

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



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2013 (BILANZWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	662	63	9	735	14%
Deutschland	1.846	610	81	2.536	48%
Tschechien	334	8	0	342	6%
Ungarn	396	9	0	404	8%
Polen	561	20	0	581	11%
Rumänien	376	42	0	418	8%
Sonstige	250	23	0	273	5%
Gesamt	4.424	775	90	5.288	100%
Anteil am Gesamtportfolio	83%	15%	2%	100%	

¹ inkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

² Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN QUARTAL 2013

DEUTSCHLAND

Allgemeine Marktentwicklung¹

Deutschland behauptet sich in der andauernden Eurokrise nach wie vor als stabiler und stark nachgefragter Anlagemarkt. Der Investmentumsatz mit Büroimmobilien erreichte im ersten Quartal 2,78 Mrd. € (+26 % zum Vorjahresquartal) und somit nach dem Jahr 2007 das zweitbeste erste Quartalsergebnis aller Zeiten. Büroimmobilien blieben mit rund 40 % Anteil am Gesamtvolumen die gefragteste Asset-Klasse. Nachdem die Spitzenrenditen Ende 2012 aufgrund der starken Nachfrage nachgegeben haben, lagen sie im ersten Quartal stabil zwischen 5,2 % (Köln) und 4,6 % (München).

Der **deutsche Bürovermietungsmarkt** zeigte in den ersten drei Monaten im Jahresvergleich einen eher verhaltenen Flächenumsatz an den Big-Six Standorten (-11 % im Jahresvergleich). Die Leerstände konnten wegen der anhaltend hohen Flächenabsorption und geringer Entwicklungstätigkeit sukzessive weiter abgebaut werden. Die Spitzenmieten im Top-Segment blieben stabil bis leicht steigend.

Bestandsportfolio

Per 31.03.2013 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rd. 1,9 Mrd. € (31.12.2012: 1,8 Mrd. €). Der Vermietungsgrad des Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 90,5 % (31.12.2012: 88,0 %). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im

Segment Development wurden in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 26,5 Mio. € lukriert (Vergleichsperiode 2012: 23,0 Mio. €). Von Jänner bis März wurden in Deutschland rd. 4.000 m² Fläche neu vermietet.

In München konnte im Februar ein Mietvertrag über 750 m² für das Bürogebäude **SKYGARDEN** im Stadtquartier Arnulfpark abgeschlossen werden. Damit steigt die Vermietungsquote des 2011 fertig gestellten, rd. 34.000 m² Bürofläche fassenden Gebäudes auf 98 %.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 31.3. investierte CA Immo 2013 49,0 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rd. 423 Mio. € in Bau, der Bilanzwert der Immobilien in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 609,8 Mio. €.

Google hat im April einen Mietvertrag über 14.000 m² Geschossfläche für das geplante **Bürogebäude Kontorhaus im Münchner Arnulfpark** abgeschlossen. Damit ist das Gebäude, das in einem Joint Venture von CA Immo und der E&G Financial Services entwickelt und realisiert wird, bereits zum Baustart zu rund 55 % vermietet. Das Kontorhaus verfügt insgesamt über rund 25.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) und bildet den letzten Baustein des neuen, citynahen Stadtquartiers Arnulfpark. Die noch für die Vermietung zur Verfügung stehenden 11.000 m² Geschossfläche stellen in München aktuell eine der wenigen zusammenhängenden Neubauf Flächen dieser Größenordnung in zentraler Lage dar.

¹ BNP Paribas Real Estate, Büro-Investmentmarkt Deutschland Q1 2013; CBRE, EMEA rents and yields Q1 2013



Baustart 2013: Das Kontorhaus im Münchner Arnulfpark

Der Baustart für das neue Bürogebäude im südlichen Teil des neuen Berliner Stadtquartiers Europacity ist erfolgt: am Spreebogen gegenüber dem Kanzleramt entsteht auf dem Baufeld MK 7 ein Bürohaus mit einer oberirdischen BGF von rd. 21.860 m². Die Vorvermietung liegt bei 42 %. Die Fertigstellung des Green Buildings ist für Frühjahr 2015 geplant.

Im Februar fixierte CA Immo die Veräußerung eines 1.700 m² großen Wohnungsbaufelds im **Regensburger Marina Quartier**. Bereits im Frühjahr 2012 konnte CA Immo mit dem Immobilien Zentrum Regensburg (IZR) einen ersten Partner und Investor für die Realisierung des altstadtnahen Quartiers rund um den ehemaligen Schlachthof gewinnen. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Entwicklung von rund 450 Stadthäusern und Wohnungen mit einer BGF von ca. 50.000 m² sowie weitere 21.500 m² für gewerbliche Nutzungen (Büro, Hotel, etc.) auf einer Grundstücksfläche von rd. 7 ha vor.

Die Quartiersentwicklung auf dem Areal des ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerks **München-Freimann** schreitet voran. Im März wurde der von CA Immo in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ausgetobte städtebauliche Ideenwettbewerb für den rund 3,7 Hektar fassenden Südteil des Areals abgeschlossen.

Für den südlichen Bereich des **Stadthafenquartiers in der Berliner Europacity** sind in einem Realisierungswettbewerb die Grundlinien für die architektonische Gestaltung von rund 500 Wohnungen und einer Grundstücksfläche von ca. 18.000 m² festgelegt worden. Dies sind die ersten Wohngebäude, die auf dem weitläufigen Areal der Europacity realisiert werden sollen. Die Bebauung des insgesamt rund 32.000 m² großen, gemischt genutzten Stadthafenquartiers wird in einem Joint Venture von CA Immo und das auf Wohnungsbau spezialisierte Unternehmen Hamburg Team realisiert. Zusätzlich zu den insgesamt rund 700 Wohnungen sind in dem Gebiet ein modernes Bürogebäude, ein Kindergarten, Spielplätze, Straßen und Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Die Realisierung dieses Bausteins der Europacity soll zwischen 2013 und 2016 erfolgen.

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten drei Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 24,8 Mio. € erzielt, das Ergebnis aus diesen Verkäufen lag bei 2,3 Mio. €. Verkauft wurden vor allem unbebaute Liegenschaften.

ÖSTERREICH

Allgemeine Marktentwicklung¹

Der österreichische Gewerbe-Investmentmarkt verzeichnete im ersten Quartal 2013 Umsätze im Ausmaß von rd. 230 Mio. €, was einem Rückgang von 23 % im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht. Gehandelt wurden zum Großteil (61 %) gemischt genutzte Objekte und Wohnportfolios, gefolgt von Büroimmobilien (20 %). Besonders in der Hauptstadt Wien werden Immobilien sukzessive teurer. Die Spitzenrendite für Büroobjekte in Top-Lagen sank im ersten Quartal leicht auf 4,85 %.

Der **Wiener Bürovermietungsmarkt** verzeichnete im ersten Quartal 2013 eine Vermietungsleistung von insgesamt rd. 50.000 m² und liegt damit 23 % unter dem Niveau des Vorjahreswerts. Die Leerstandsrate liegt bei 7 %; die Spitzenmiete blieb stabil bei 25 €/m², ebenso wie die Durchschnittsmieten (8,75 €/m² bis 20 €/m²).

Bestandsportfolio

Per 31.03.2013 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 662,0 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 94,0 % (31.12.2012: 93,0 %). Das Bestandsimmobilienvermögen erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 9,7 Mio. €. Von Jänner bis Mai wurden rund 4.400 m² Fläche neu vermietet.

Verkäufe

In den ersten drei Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 8,7 Mio. € erzielt.



Verkauft: Das Bürohaus in der Wiener Rüdengasse 11

¹ CBRE Q1 2013: Marktbericht Wiener Büromarkt; EMEA Rents and Yields

OSTEUROPA

Allgemeine Marktentwicklung²

Das **Investmentvolumen** an den mittel- und osteuropäischen Märkten verdreifachte sich gegenüber dem Vorjahresquartal und erreichte mit 2,6 Mrd. € das zweitbeste erste Quartalsergebnis seit 2007. Umsatzstärkste Märkte waren wiederum Polen und Russland. Das starke Transaktionsvolumen bestätigt das stete Interesse an den potenzialstarken großen Märkten der Region. Die Spitzenrenditen blieben im Vergleich zum Vorquartal stabil zwischen 6,25 % in Warschau und 9,50 % in Belgrad.

An den **CEE-/SEE-Bürovermietungsmärkten** nahm die (strukturelle) Leerstandsquote nahezu in allen mittel- und osteuropäischen Ländern weiter zu, vor allem in Moskau, Prag und Warschau. Die Spitzenmieten blieben indessen konstant auf dem Niveau des Vorquartals.

Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 31.3.2013 über Bestandsobjekte im Wert von rund 1,9 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m² erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 32,6 Mio. € (Vergleichsperiode 2012: 37,5 Mio. €). Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag bei 85,3 % (31.12.2012: 84 %). In Summe wurden im ersten Quartal Mietverträge im Ausmaß von rd. 124.000 m² abgeschlossen, davon entfielen knapp 95.000 m² auf Logistik- und rd. 28.700 m² auf Büroflächen.

In den Bukarester Bestandsgebäuden Riverplace und Bukarest Business Center konnten zwischen Jänner und April Mietverträge im Ausmaß von insgesamt rund 13.000 m² Bürofläche verlängert werden. Eine weitere großvolumige Vertragsverlängerung konnte im Logistikzentrum Europolis Park Bucharest erreicht werden: Carrefour Romania verlängerte den Mietvertrag über 45.000 m² Logistikfläche bis 2020.

Die Joint Venture-Gesellschaft ZAO AVIELEN A.G. der österreichischen Immobilienunternehmen Warimpex, CA Immo und UBM konnte im Februar ein weiteres Unternehmen des Gazprom Konzerns für die restlichen

freien 5.000 m² als Mieter der AIRPORTCITY St. Petersburg gewinnen. Damit sind die beiden Türme „Jupiter 1“ und „Jupiter 2“ der ersten Bauphase mit einer Fläche von etwa 16.000 m² nun zu 100 % vermietet. Erst im Dezember 2012 hatte sich eine Tochterfirma der OAO Gazprom Invest Zapad für die modernen Büroräumlichkeiten am Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“ entschieden und zwei Drittel der Flächen der ersten Bauphase gemietet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Neben einem Vier-Sterne-Hotel Crowne Plaza sind drei moderne Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 31.000 m² entstanden. Bereits kurz nach der Inbetriebnahme des Crowne Plaza Hotels und des Jupiter-Businesscenters erhielt die ZAO Avielen AG zwei Auszeichnungen der Commercial Real Estate Awards für das beste multifunktionale Projekt und den besten Developer in der Region.



Zu 100 % vermietet: Die Bürotürme Jupiter 1 und 2 der Airportcity St. Petersburg

² CBRE, CEE Property Investment market view, April 2013; EMEA Rents and Yields Q1 2013; Jones Lang LaSalle Office Property Clock Q1 2013

ERGEBNISSE

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Im Wesentlichen durch den in 2012 getätigten Verkauf des Warsaw Financial Centers bedingt, verzeichneten die Mieterlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode einen planmäßigen Rückgang um – 4,7 %; sie betragen im ersten Quartal 69.034 Tsd. €.

Die dem vermieteten Immobilienvermögen zuzurechnenden direkten Bewirtschaftungskosten verzeichneten einen Rückgang um – 21,7 % von – 9.294 Tsd. € auf – 7.277 Tsd. €.

Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug der direkten Bewirtschaftungskosten sank von 63.123 Tsd. € auf 61.757 Tsd. €. Demgegenüber konnte die Marge (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen) von 87,2 % auf 89,5 % deutlich verbessert werden.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im kurzfristigen Vermögen gehaltenen Liegenschaften (dies betrifft ausschließlich das Segment Deutschland) konnten in den ersten drei Monaten 2013 Verkaufserlöse von 3.915 Tsd. € (31.3.2012: 4.732 Tsd. €) erzielt werden. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio belief sich auf – 30 Tsd. € (31.3.2012: 3.254 Tsd. €).

Die überwiegend aus dem Servicegeschäfts der Konzern-tochter omniCon resultierenden Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen für Dritte stiegen auf 1.075 Tsd. € gegenüber 869 Tsd. € im Vorjahr. Der Ergebnisbeitrag aus diesen Development-Dienstleistungen belief sich auf 517,0 Tsd. € (31.3.2012: 354 Tsd. €).

Die direkten Immobilienaufwendungen für jene Liegenschaften, die dem Immobilienvermögen in Entwicklung zuzurechnen sind, gingen aufgrund von Projektfertigstellungen von – 1.153 Tsd. € auf – 677 Tsd. € zurück.

Als Ergebnis dieser Entwicklungen verringerte sich das Nettoergebnis (NOI) in den ersten drei Monaten 2013 gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um – 5,7 % auf 61.809 Tsd. €.

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Im ersten Quartal 2013 betragen die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des langfristigen Vermögens 29.604 Tsd. €. Der Großteil entfiel wie im vergangenen Jahr auf unbebaute Liegenschaften in Deutschland. Der Ergebnisbeitrag belief sich auf 2.329 Tsd. € (Vorjahr: 1.914 Tsd. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen (nach Berücksichtigung von aktivierten Eigenleistungen) blieben im Vergleich zur Vorjahresperiode weitgehend stabil und betragen – 9.293 Tsd. € (Vorjahr: – 9.234 Tsd. €). Dabei stand ein Rückgang des Personalaufwandes um – 10,25 % zusätzlichen Aufwendungen insbesondere im Zusammenhang mit dem laufenden Verkaufsprozess für den Tower 185 gegenüber. Ab dem zweiten Quartal 2013 werden spürbar positive Effekte aus dem laufenden Kostensenkungsprogramm erwartet.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Aufgrund der zuvor angeführten Faktoren verringerte sich das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um – 5,5 % auf 57.041 Tsd. € gegenüber 60.337 Tsd. € im Vorjahr. Mit einem EBITDA von 26.820 Tsd. € (2012: 30.175 Tsd. €) hat das Segment Osteuropa mit 47 % den größten Anteil am Konzern-EBITDA.

Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis entwickelte sich im ersten Quartal 2013 zwar deutlich besser als in der Vergleichsperiode des Vorjahres; dennoch war dieses zum Bilanzstichtag 31.3.2013 mit – 4.382 Tsd. € negativ (Vorjahr: – 19.621 Tsd. €). Regional betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Aufwertungen von 1.498 Tsd. € in Deutschland sowie Abwertungen im Segment Osteuropa (– 5.326 Tsd. €) und Österreich (– 554 Tsd. €) zusammen. Die positiven Effekte in Deutschland sind insbesondere auf Projektfertigstellungen (Tour Total) bzw. Projektfortschritte (Mercedes Benz VD, InterCity Hotel) zurückzuführen. Das negative Ergebnis in Osteuropa beinhaltet fast ausschließlich Abwertungen zweier Bestandsobjekte in Tschechien. Nach Segmenten entfallen 1.589 Tsd. € des Neubewertungsergebnisses auf Projektentwicklungen und – 5.971 Tsd. € auf Bestandsimmobilien.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug 51.605 Tsd. € und lag damit deutlich über dem entsprechenden Vorjahreswert (39.901 Tsd. €). Regional betrachtet stieg das EBIT im Segment Osteuropa infolge geringerer Abwertungen von 2.471 Tsd. € auf 21.082 Tsd. €. In den Segmenten Deutschland und Österreich reduzierte sich das EBIT auf 23.861 Tsd. € (gegenüber 30.565 Tsd. € in 2012) bzw. auf 8.217 Tsd. € (Vorjahr: 8.964 Tsd. €) in Österreich.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis lag in den ersten drei Monaten 2013 bei – 23.846 Tsd. € gegenüber – 21.600 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail verzeichnete der Finanzierungsaufwand infolge der mit dem Verkauf von Immobilien einhergehenden Kreditrückführungen sowie aufgrund der derzeit günstigen Finanzierungskosten für variabel verzinsten Kredite einen Rückgang um – 18,6 % auf – 36.192 Tsd. €. Das sonstige Finanzergebnis betrug 3.000 Tsd. €. Im Vorjahr wies diese Position einen positiven Einmaleffekt infolge der Restrukturierung der Finanzierungen zweier Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine aus, in deren Folge CA Immo die jeweils aushaftenden Kredite von der finanzierenden Bank unter dem Nominalwert erwarb. Die Kursdifferenzen reduzierten sich von 1.823 Tsd. € auf 421 Tsd. €. Der Ergebnisbeitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen fiel im Vergleich zum Vorjahr mit 5.840 Tsd. € deutlich positiv aus (2012: – 1.581 Tsd. €). Demgegenüber reduzierte sich das Ergebnis aus Finanzinvestitionen von 2.503 Tsd. € auf 1.144 Tsd. €. Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen betrug – 85 Tsd. €; im Vorjahr wies diese Position einen Großteil an Wertberichtigungen von Ausleihungen an Joint Venture Gesellschaften aus. Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 2.026 Tsd. € (2012: 1.670 Tsd. €) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM.

Steuern vom Einkommen

Aufgrund der oben dargestellten Entwicklungen beläuft sich das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) auf 27.759 Tsd. € gegenüber 18.301 Tsd. € im Vorjahr. Die Steuern vom Einkommen in Höhe von – 5.097 Tsd. € (2012: – 4.600 Tsd. €) sind die Summe aus – 2.019 Tsd. € Aufwand aus tatsächlichen Steuern und einem Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 22.662 Tsd. € deutlich über jenem des Vorjahres (2012: 13.701 Tsd. €). Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Gesellschaftern lag bei 2.396 Tsd. € gegenüber – 3.607 Tsd. € im Vorjahr und entfiel im Wesentlichen auf das den Partnern in den Teilportfolien der Europolis zuzurechnende Ergebnis. Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG lag für die ersten drei Monate 2013 bei 20.266 Tsd. € und verzeichnete somit eine klare Steigerung gegenüber 2012 (17.308 Tsd. €).

FFO – Funds from Operations

Die Funds from Operations vor Steuern (FFO) beliefen sich auf 22.974 Tsd. € gegenüber 30.584 Tsd. € in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dieser Rückgang erklärt sich jedoch in erster Linie aus dem oben beschriebenen positiven einmal-Effekt aus dem Rückkauf von Verbindlichkeiten; ohne diesen kam es zu einer deutlichen Steigerung des nachhaltigen FFOs.

Bilanz – Aktivseite

Auf der Aktivseite kam es seit dem 31.12.2012 nur zu geringen Änderungen. Mit einem Anstieg um 6,6% auf 774.771 Tsd. € wies die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ die größte Veränderung aus.

Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Periodenende bei 5.261.106 Tsd. €, dies entspricht einem Anstieg von 0,7 %.

Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag bei 247.672 Tsd. €.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Ergebnis vor Steuern vor Minderheitenbeteiligungen	27,8	18,3
Abschreibungen	1,1	0,8
Neubewertungsergebnisse	4,4	19,6
Kursdifferenzen	-0,4	-1,8
Korr. At-Equity-Ergebnis	-2,0	-1,7
Bewertung Finanzinstrumente	-5,8	4,1
Funds from Operations vor Steuern	25,0	39,4
Tatsächliche Ertragsteuer	-2,0	-8,8
Funds from Operations	23,0	30,6

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das Eigenkapital (inklusive der nicht beherrschenden Anteile) erhöhte sich in den ersten drei Monaten um 1,8 % von 1.815.742 Tsd. € auf 1.847.883 Tsd. €. Neben dem oben beschriebenen Periodenergebnis trug zu dieser Entwicklung auch ein positiver Effekt aus der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen bei. Zum 31.3.2013 war das im Eigenkapital abgebildete Bewertungsergebnis der Cash-flow Hedges mit – 97.645 Tsd. € negativ, was aber einer Verbesserung um

9.936 Tsd. € gegenüber dem Stand zum 1.1.2013 entspricht.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt um 0,5 % auf 3.395.002 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (Verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel) erhöhte sich seit Jahresbeginn von 3.067.180 Tsd. € auf 3.093.023 Tsd. €.

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 31.3.2013 bei 1.722,7 Mio. € (19,61 € je Aktie), was einer Steigerung gegenüber dem Wert zum Beginn des Jahres um 1,8 % entspricht. Diese Veränderung reflektiert neben dem Periodenergebnis

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

Da der Kurs der CA Immo-Aktie zum Bilanzstichtag unter dem Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAVs kein Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandoption berücksichtigt. Der (verwässerte=unverwässerte) NNNAV je Aktie lag zum 31.3.2013 bei 20,23 € je Aktie und damit um 1,8% unter dem Wert zum Ende des Vorjahres. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich unverändert auf 87.856.060 Stück.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

Mio. €	31.03.2013 unverwässert	31.12.2012 unverwässert
Eigenkapital (NAV)	1.722,7	1.692,9
NAV/Aktie in €	19,61	19,27
Überleitung zu NNNAV		
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.722,7	1.692,9
Wertanpassung für		
- Selbstgenutzte Immobilien	4,0	3,7
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	7,0	7,4
- Finanzinstrumente	97,6	107,6
Latente Steuern	174,6	168,9
EPRA NAV nach Anpassungen	2.005,9	1.980,4
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-97,6	-107,6
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-16,8	-15,6
Latente Steuern	-114,3	-110,8
EPRA NNNAV	1.777,2	1.746,4
EPRA NNNAV je Aktie in €	20,2	19,9
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	1,8%	0,2%
Kurs (31.03.)/NNNAV per Aktie -1 in €	-49,3	-47,3
Anzahl der Aktien	87.856.060	87.856.060

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Mieterlöse	69.034	72.417
Weiterverrechnete Betriebskosten	18.472	18.404
Betriebskostenaufwand	- 20.567	- 21.078
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 5.182	- 6.620
Nettomietergebnis	61.757	63.123
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	1.452	0
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	- 1.210	0
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	242	0
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	3.915	4.732
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	- 3.945	- 1.478
Ergebnis aus Immobilienhandel	- 30	3.254
Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen	1.075	869
Aufwendungen aus Development-Dienstleistungen	- 558	- 515
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	517	354
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	- 677	- 1.153
Nettoergebnis (Net Operating Income)	61.809	65.578
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	2.329	1.914
Indirekte Aufwendungen	- 9.293	- 9.234
Sonstige betriebliche Erträge	2.196	2.079
EBITDA	57.041	60.337
Abschreibungen langfristiges Vermögen	- 946	- 755
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	- 108	- 60
Abschreibungen und Wertänderungen	- 1.054	- 815
Neubewertungsgewinn	6.081	10.208
Neubewertungsverlust	- 10.463	- 29.829
Ergebnis aus Neubewertung	- 4.382	- 19.621
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	51.605	39.901
Finanzierungsaufwand	- 36.192	- 44.435
Sonstiges Finanzergebnis	3.000	20.982
Kursdifferenzen	421	1.823
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	5.840	- 1.581
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.144	2.503
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	- 85	- 2.562
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.026	1.670
Finanzergebnis	- 23.846	- 21.600
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	27.759	18.301
Tatsächliche Ertragsteuer	- 2.019	- 8.803
Latente Steuern	- 3.078	4.203
Ertragsteuern	- 5.097	- 4.600
Ergebnis der Periode	22.662	13.701
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2.396	- 3.607
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	20.266	17.308
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)	€ 0,23	€ 0,20

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Ergebnis der Periode	22.662	13.701
Sonstiges Ergebnis:		
Bewertung Cash-flow Hedges	12.208	- 5.901
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	154	7
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	- 42	- 313
Währungsdifferenzen	- 521	415
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 2.319	1.118
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	9.480	- 4.674
Gesamtergebnis der Periode	32.142	9.027
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2.332	- 3.526
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	29.810	12.553

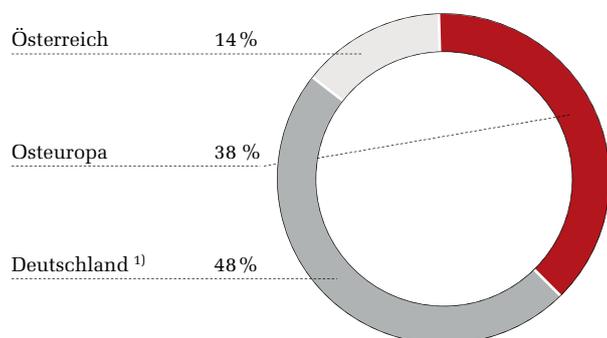
KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2013	31.12.2012	1.1.2012
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	4.387.806	4.391.378	4.183.202
Immobilienvermögen in Entwicklung	774.771	726.988	934.482
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	35.929	36.253	12.760
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.801	9.972	10.470
Immaterielle Vermögenswerte	36.831	37.122	39.103
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0	0	2.217
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	38.211	36.233	34.719
Finanzielle Vermögenswerte	60.320	93.587	74.308
Aktive latente Steuern	8.499	9.812	11.739
Langfristiges Vermögen	5.352.168	5.341.345	5.303.000
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	90,6%	90,7%	89,6%
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	37.960	53.794	57.835
Zum Handel bestimmte Immobilien	51.963	52.693	33.904
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	214.546	182.866	168.059
Liquide Mittel	247.672	257.744	353.778
Kurzfristiges Vermögen	552.141	547.097	613.576
Summe Vermögen	5.904.309	5.888.442	5.916.576
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	638.714	638.714	638.714
Kapitalrücklagen	1.030.410	1.030.410	1.062.184
Sonstige Rücklagen	- 100.285	- 109.829	- 94.030
Einbehaltene Ergebnisse	153.829	133.563	77.696
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.722.668	1.692.858	1.684.564
Nicht beherrschende Anteile	125.215	122.884	124.891
Eigenkapital	1.847.883	1.815.742	1.809.455
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	31,3%	30,8%	30,6%
Rückstellungen	4.069	4.163	9.182
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.405.381	2.454.856	2.622.925
Sonstige Verbindlichkeiten	243.076	271.435	237.489
Passive latente Steuern	219.932	215.863	191.813
Langfristige Schulden	2.872.458	2.946.317	3.061.409
Ertragsteuerverbindlichkeiten	15.950	15.448	36.839
Rückstellungen	75.401	78.931	79.292
Verzinsliche Verbindlichkeiten	989.621	924.676	777.973
Sonstige Verbindlichkeiten	102.996	107.328	151.608
Kurzfristige Schulden	1.183.968	1.126.383	1.045.712
Summe Eigenkapital und Schulden	5.904.309	5.888.442	5.916.576

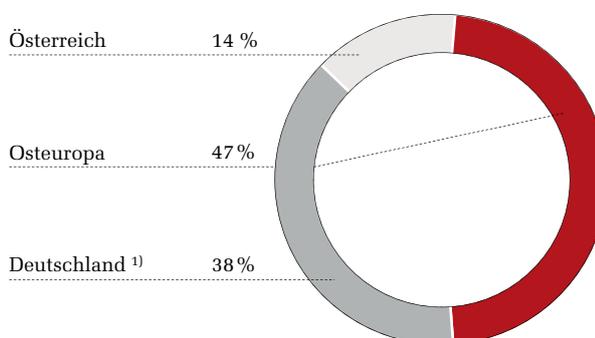
VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Cash-flow aus dem Ergebnis	49.483	53.141
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	- 4.898	- 428
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	44.585	52.713
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	- 37.273	- 34.382
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	- 15.682	- 35.705
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 8.370	- 17.374
Liquide Mittel 1.1.	257.744	353.778
Währungsdifferenzen	- 1.702	2.370
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 8.370	- 17.374
Liquide Mittel 31.3.	247.672	338.774

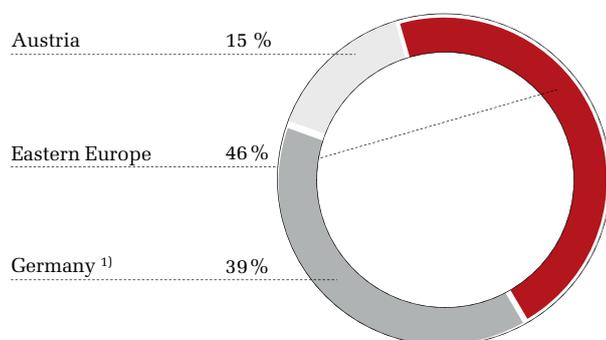
IMMOBILIENVERMÖGEN



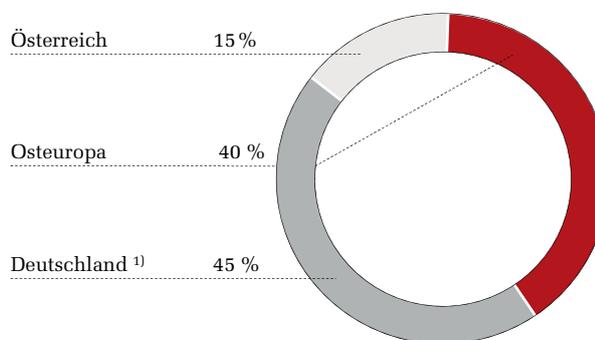
MIETERLÖSE



NET OPERATING INCOME



EBIT ²⁾



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

²⁾ Exklusive Geschäftssegment Holding.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
Stand am 1.1.2012	638.714	1.062.184	77.696
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	17.308
Gesamtergebnis 1. Quartal 2012	0	0	17.308
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	170	0
Stand am 31.3.2012	638.714	1.062.354	95.004
Stand am 1.1.2013	638.714	1.030.410	133.563
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	20.266
Gesamtergebnis 1. Quartal 2013	0	0	20.266
Stand am 31.3.2013	638.714	1.030.410	153.829

Bewertungs- ergebnis (Hedging)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
- 93.022	- 1.009	1.684.563	124.892	1.809.455
- 4.785	0	- 4.785	- 49	- 4.834
0	- 255	- 255	0	- 255
0	285	285	130	415
0	0	17.308	- 3.607	13.701
- 4.785	30	12.553	- 3.526	9.027
0	0	0	1.715	1.715
0	0	170	1	171
- 97.807	- 979	1.697.286	123.082	1.820.368
- 107.581	- 2.248	1.692.858	122.884	1.815.742
9.936	0	9.936	114	10.050
0	- 49	- 49	0	- 49
0	- 343	- 343	- 178	- 521
0	0	20.266	2.396	22.662
9.936	- 392	29.810	2.332	32.142
- 97.645	- 2.640	1.722.668	125.215	1.847.883

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €			Österreich	
1. Quartal 2013	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	9.887	73	9.960	18.974
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	128	0	128	82
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.499	6	2.505	2.409
Betriebskostenaufwand	- 2.740	- 6	- 2.746	- 2.584
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 536	- 5	- 541	- 1.063
Nettomietergebnis	9.238	68	9.306	17.818
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 109	- 109	0
Nettoergebnis (Net operating income)	9.238	- 41	9.197	17.818
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	5	0	5	337
Indirekte Aufwendungen	- 263	- 54	- 317	- 1.290
Sonstige betriebliche Erträge	176	0	176	464
EBITDA	9.156	- 95	9.061	17.329
Abschreibungen und Wertänderungen	- 290	0	- 290	- 37
Ergebnis aus Neubewertung	- 512	- 42	- 554	- 128
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	8.354	- 137	8.217	17.164

31.3.2013

Immobilienvermögen ²⁾	671.295	63.300	734.595	1.325.401
Sonstiges Vermögen	56.997	322	57.319	134.043
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.725
Segmentvermögen	728.292	63.622	791.914	1.461.169
Verzinsliche Verbindlichkeiten	327.197	20.305	347.502	840.011
Sonstige Verbindlichkeiten	42.200	2.514	44.714	134.671
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	54.912	339	55.251	40.543
Schulden	424.309	23.158	447.467	1.015.225
Eigenkapital	303.983	40.464	344.447	445.944
Investitionen ³⁾	990	3.182	4.172	1.852

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

²⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

³⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 2.911 Tsd. € (31.12.2012: 5.118 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development ¹⁾	Deutschland ¹⁾		Development	Osteuropa	Summe Segmente	Holding	Konsolidierung	Summe
	Summe	Bestand		Summe				
7.503	26.477	32.320	277	32.597	69.034	0	0	69.034
0	82	0	0	0	210	0	- 210	0
1.370	3.779	12.111	77	12.188	18.472	0	0	18.472
- 1.811	- 4.395	- 13.337	- 89	- 13.426	- 20.567	0	0	- 20.567
- 978	- 2.041	- 2.517	- 83	- 2.600	- 5.182	0	0	- 5.182
6.084	23.902	28.577	182	28.759	61.967	0	- 210	61.757
0	0	242	0	242	242	0	0	242
- 30	- 30	0	0	0	- 30	0	0	- 30
517	517	0	0	0	517	0	0	517
- 464	- 464	0	- 104	- 104	- 677	0	0	- 677
6.107	23.925	28.819	78	28.897	62.019	0	- 210	61.809
1.987	2.324	0	0	0	2.329	0	0	2.329
- 3.085	- 4.375	- 3.094	- 512	- 3.606	- 8.298	- 2.393	1.398	- 9.293
297	761	1.227	302	1.529	2.466	918	- 1.188	2.196
5.306	22.635	26.952	- 132	26.820	58.516	- 1.475	0	57.041
- 235	- 272	- 412	0	- 412	- 974	- 80	0	- 1.054
1.626	1.498	- 5.331	5	- 5.326	- 4.382	0	0	- 4.382
6.697	23.861	21.209	- 127	21.082	53.160	- 1.555	0	51.605
1.210.525	2.535.926	1.902.357	115.551	2.017.908	5.288.429	0	0	5.288.429
268.951	402.994	183.449	87.675	271.124	731.437	323.865	- 447.921	607.381
5.385	7.110	1.389	0	1.389	8.499	43.490	- 43.490	8.499
1.484.861	2.946.030	2.087.195	203.226	2.290.421	6.028.365	367.355	- 491.411	5.904.309
521.804	1.361.815	1.476.162	131.044	1.607.206	3.316.523	525.142	- 446.663	3.395.002
141.058	275.729	51.844	1.530	53.374	373.817	52.983	- 1.258	425.542
67.089	107.632	113.661	2.782	116.443	279.326	46	- 43.490	235.882
729.951	1.745.176	1.641.667	135.356	1.777.023	3.969.666	578.171	- 491.411	4.056.426
754.910	1.200.854	445.528	67.870	513.398	2.058.699	- 210.816	0	1.847.883
48.980	50.832	3.433	526	3.959	58.963	111	0	59.074

Tsd. €			Österreich	
1. Quartal 2012	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	10.041	9	10.050	16.722
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	185	0	185	72
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.466	9	2.475	2.482
Betriebskostenaufwand	- 2.785	- 9	- 2.794	- 2.716
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 1.190	0	- 1.190	- 1.185
Nettomietergebnis	8.717	9	8.726	15.375
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 91	- 91	0
Nettoergebnis (Net operating income)	8.717	- 82	8.635	15.375
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	900	0	900	- 5
Indirekte Aufwendungen	- 177	- 91	- 268	- 1.532
Sonstige betriebliche Erträge	168	4	172	328
EBITDA	9.608	- 169	9.439	14.166
Abschreibungen und Wertänderungen	- 319	0	- 319	- 32
Ergebnis aus Neubewertung	- 165	9	- 156	536
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	9.124	- 160	8.964	14.670

31.12.2012

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

Development ¹⁾	Deutschland ¹⁾		Bestand	Development	Osteuropa	Summe Segmente	Holding	Konsolidierung	Summe
	Summe				Summe				
8.107	24.829	35.922	1.616	37.538	72.417	0	0	72.417	
0	72	0	0	0	257	0	- 257	0	
1.107	3.589	11.677	663	12.340	18.404	0	0	18.404	
- 1.525	- 4.241	- 12.915	- 1.128	- 14.043	- 21.078	0	0	- 21.078	
- 1.365	- 2.550	- 2.766	- 114	- 2.880	- 6.620	0	0	- 6.620	
6.324	21.699	31.918	1.037	32.955	63.380	0	- 257	63.123	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3.254	3.254	0	0	0	3.254	0	0	3.254	
354	354	0	0	0	354	0	0	354	
- 729	- 729	0	- 333	- 333	- 1.153	0	0	- 1.153	
9.203	24.578	31.918	704	32.622	65.835	0	- 257	65.578	
804	799	215	0	215	1.914	0	0	1.914	
- 2.000	- 3.532	- 3.061	- 694	- 3.755	- 7.555	- 2.903	1.224	- 9.234	
585	913	760	333	1.093	2.178	868	- 967	2.079	
8.592	22.758	29.832	343	30.175	62.372	- 2.035	0	60.337	
- 200	- 232	- 118	- 82	- 200	- 751	- 64	0	- 815	
7.503	8.039	- 10.780	- 16.724	- 27.504	- 19.621	0	0	- 19.621	
15.895	30.565	18.934	- 16.463	2.471	42.000	- 2.099	0	39.901	
1.369.555	2.501.636	1.872.552	146.940	2.019.492	5.261.106	0	0	5.261.106	
235.586	357.055	178.512	89.890	268.402	683.142	344.246	- 409.864	617.524	
7.107	8.081	1.731	0	1.731	9.812	42.285	- 42.285	9.812	
1.612.248	2.866.772	2.052.795	236.830	2.289.625	5.954.060	386.531	- 452.149	5.888.442	
578.329	1.278.267	1.471.235	156.093	1.627.328	3.270.159	518.778	- 409.405	3.379.532	
176.137	301.872	56.656	1.518	58.174	405.379	56.937	- 459	461.857	
99.479	105.884	110.149	2.636	112.785	273.549	47	- 42.285	231.311	
853.945	1.686.023	1.638.040	160.247	1.798.287	3.949.087	575.762	- 452.149	4.072.700	
758.303	1.180.749	414.755	76.583	491.338	2.004.973	- 189.231	0	1.815.742	
165.452	165.812	21.411	24.651	46.062	241.411	727	0	242.138	

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 31.3.2013 basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2012 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 31.3.2013 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.3.2013 wurde der für ab dem 1.1.2013 beginnende Geschäftsjahre anzuwendende IAS 19 beachtet.

Änderung von Darstellung aufgrund Änderung IAS 19

Die Änderung des IAS 19 bewirkt ab 1.1.2013 eine Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste von Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen der CA Immo Gruppe im sonstigen Ergebnis. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahreszahlen zum jeweiligen 1.1. in der Konzern-Bilanz bzw. in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung angepasst. Dabei erfolgte eine Umgliederung der einbehaltenen Ergebnissen zu den sonstigen Rücklagen (1.1.2012: 742 Tsd. €, 1.1.2013: 2.170 Tsd. €). Im Vorjahr wurden im ersten Quartal keine versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste erfasst.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Es gab keine wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis der CA Immo Gruppe im 1. Quartal 2013.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Zum 31.3.2013 wurden drei Immobilien in Entwicklung in Deutschland sowie fünf Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Marktwert von insgesamt 37.960 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Zum 31.3.2013 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 31.3.2013 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 247.672 Tsd. €, die in Höhe von 19.066 Tsd. € (31.12.2012: 19.773 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) und enthalten Guthaben, deren Verfügung auf vertraglich vereinbarte Zwecke beschränkt ist. Darüber hinaus werden unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

Tsd. €	31.3.2013	31.12.2012
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	24.481	25.976
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	29.826	28.632
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	54.307	54.608

Die verzinslichen Verbindlichkeiten betreffen zum 31.3.2013 99,7% EUR-Kredite und Anleihen, 0,1% USD-Kredite und 0,2% CZK-Kredite. Davon sind 18,4% fix verzinst, 30,2% über Swaps fix verzinst, 5,4% über Caps abgesichert und 46,0% (mit einem Nominale von

1.541.974 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 402.332 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht. Die verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten nachrangige Verbindlichkeiten, die Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) betreffen.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	6.163	- 1.534
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 154	- 7
Ineffektivität von Zinsswaps	- 169	- 40
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	5.840	- 1.581

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht, bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Der Posten „Ineffektivität Zinsswaps“ beinhaltet die im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen, bei denen die Effektivität des jeweiligen Cash-flow Hedge 100 % wesentlich überschritten hat. Im ersten Quartal 2013 gab es keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Zeitwert-Hierarchiestufen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 3.327	- 8.104
Ertragsteuer (Vorjahre)	1.308	- 699
Tatsächliche Ertragsteuer	- 2.019	- 8.803
Steuerquote (tatsächliche Steuer)	6,7%	48,1%
Veränderung der latenten Steuern	- 3.078	4.203
Ertragsteuern	- 5.097	- 4.600
Steuerquote (gesamt)	17,0%	25,1%

Die tatsächlichen Ertragsteuern resultieren im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) ist im Wesentlichen durch die Erstellung der Steuererklärungen für Vorjahre verursacht.

Ergebnis je Aktie

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

		1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	20.266	17.308
Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	€	0,23	0,20

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.3.2013	31.12.2012
Ausleihungen	11.599	11.266
Forderungen	25.762	25.777
Verbindlichkeiten	31.407	31.223

	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Sonstige Erlöse	38	280
Sonstige Aufwendungen	- 129	- 87
Zinserträge	76	454
Zinsaufwendungen	- 248	- 11

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

Assoziierte Unternehmen

Tsd. €	31.3.2013	31.12.2012
Ausleihungen	18.901	19.070

	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Erträge aus assoziierten Unternehmen	2.026	1.670
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.026	1.670
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	0	705
Wertminderung Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	- 85	- 2.562

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

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18 % (Stichtag: 31.3.2013) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierung mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank, im Detail mit folgenden Anteilen:

– Konzern-Bilanz:

Tsd. €	31.3.2013	31.12.2012
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	18,2%	18,9%
Offene Forderungen	161.490	159.725
Offene Verbindlichkeiten	– 617.628	– 634.267
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	– 152.683	– 152.683

– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Finanzierungsaufwand	– 13.389	– 12.258
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	2.098	– 764
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	132	236
Spesen des Geldverkehrs	– 171	– 74

– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Bewertungsergebnis der Periode (Hedging)	2.098	– 764

– Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
Neuaufnahmen von Bankkrediten	2.287	21.920
Tilgungen von Bankkrediten	– 19.561	– 10.480
Gezahlte Zinsen	– 12.170	– 11.717
Erhaltene Zinsen	268	219

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

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.3.2013 Haftungsverhältnisse in Höhe von 65 Tsd. € (31.12.2012: 65 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.419 Tsd. € (31.12.2012: 1.159 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für sieben quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 124.256 Tsd. € (31.12.2012: 98.651 Tsd. € für drei quotenkonsolidierte Unternehmen).

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

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage eingereicht, die in 2012 auf rd. 110 Mio. € zuzüglich Zinsen erhöht wurde. Die CA Immo Gruppe stuft die Erfolgsaussichten des Klägers als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 2.246 Tsd. € (31.12.2012: 4.834 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 74.365 Tsd. € (31.12.2012: 91.747 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2012: 476 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.3.2013 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 47.588 Tsd. € (31.12.2012: 47.807 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 31.3.2013 179 Tsd. € (31.12.2012: 179 Tsd. €).

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

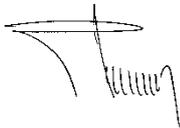
Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 31.3.2013 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.3.2013 betraf dies vier Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 70.639 Tsd. € (31.12.2012: sechs Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 140.664 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Die 26. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 7.5.2013 die Ausschüttung einer Dividende von 0,38 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen.

Wien, 28.5.2013

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstands)

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

Grundkapital: 638.713.556,20€
Aktienanzahl: 87.856.060 Stück

DISCLAIMER

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

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

IMPRESSUM

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

