
HALBJAHRESFINANZBERICHT
ZUM 30. JUNI 2010

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

ERGEBNISRECHNUNG		1.1.–30.6.2010	1.1.–30.6.2009
Mieterlöse	Mio. €	22,7	19,9
EBITDA	Mio. €	16,4	13,5
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	13,0	-89,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	7,5	-103,0
Konzernergebnis	Mio. €	6,1	-86,0
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	6,3	-80,8
Operativer Cash-flow	Mio. €	15,4	12,7
Investitionen	Mio. €	16,5	52,0

BILANZKENNZAHLEN		30.6.2010	31.12.2009
Gesamtvermögen	Mio. €	875,2	882,8
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteil)	Mio. €	429,3	424,6
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	356,2	373,9
Nettoverschuldung	Mio. €	242,8	258,0
Gearing	%	57	61
Eigenkapitalquote	%	49	48
Anlagendeckung	%	58	57
Net asset value (NAV)	Mio. €	409,5	405,6
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	419,9	416,7

KENN DATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN		30.6.2010	31.12.2009
Gesamtnutzflächen (exkl. Kfz, exkl. Projekte)	m ²	287.983	288.169
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	7,8 ¹⁾	8,5 ²⁾
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	680,2	674,0

AKTIENKENNZAHLEN		1.1.–30.6.2010	1.1.–30.6.2009
Mieterlöse/Aktie	€	0,52	0,46
Operativer Cash-flow/Aktie	€	0,36	0,29
Net Income/Aktie (EPS)	€	0,15	-1,86
		30.6.2010	31.12.2009
NNNAV/Aktie	€	9,66	9,59
NAV/Aktie	€	9,42	9,33
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 ³⁾	%	-32,72	-45,45

AKTIEN		30.6.2010	31.12.2009
Anzahl der Aktien zum Stichtag		43.460.785	43.460.785
Ø Anzahl der Aktien zum Stichtag		43.460.785	43.460.785
Ø Kurs/Aktie	€	5,91	4,01
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	282,5	227,3
Ultimokurs	€	6,50	5,23
Höchstkurs	€	6,75	6,30
Tiefstkurs	€	4,96	2,05

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

²⁾ Exkl. 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

Das bestimmende Ereignis für die CA Immo International AG und ihre Aktionäre in den letzten Monaten war das freiwillige Übernahmeangebot der CA Immobilien Anlagen AG. Der Großteil der Streubesitz Aktionäre nahm dieses Angebot an, so dass der Anteil der CA Immobilien Anlagen AG nach Ende der Angebotsfrist nunmehr bei 97,14 % liegt.

Angesichts des somit deutlich gesunkenen Streubesitzes der Aktie ist zu erwarten, dass die Liquidität der Aktie weiter zurückgehen wird, bzw. liegt der Streubesitz unter der für einen Verbleib im aktuellen Marktsegment der Wiener Börse (Prime Market) notwendigen Mindeststreuung. Insbesondere aus diesem Grund haben sich der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft entschlossen, 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, über welche noch eine außerordentliche Hauptversammlung zu befinden hat, ist ein aus den NAVs zum 30.6.2010 abgeleitetes Umtauschverhältnis von zehn CA Immobilien Anlagen AG Aktien je 19 CA Immo International AG Aktien.

Hinsichtlich der Details der Verschmelzung verweisen wir auf unsere Homepage (www.caimmointernational.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

Internationales Umfeld

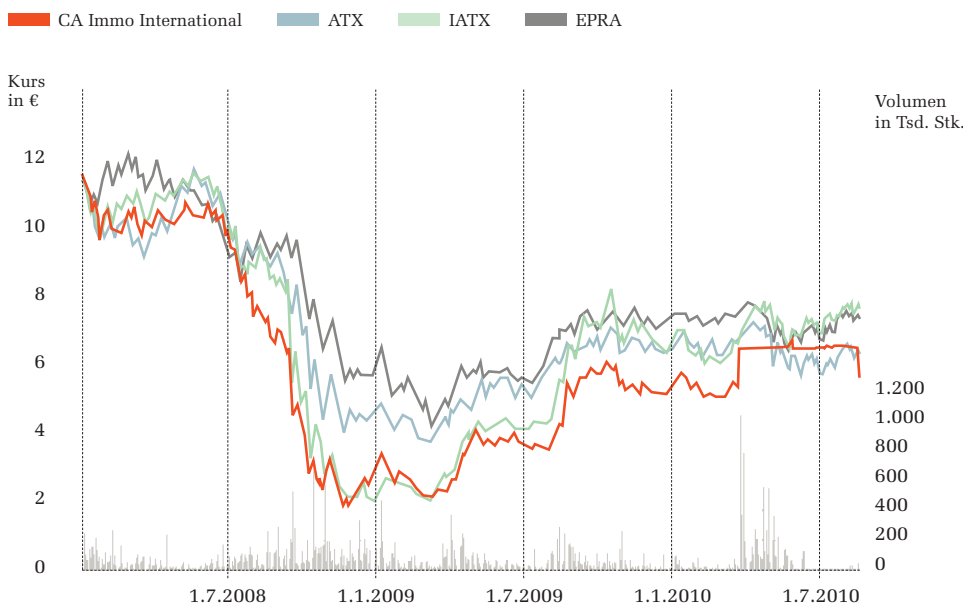
Obwohl die Konjunkturprognosen für 2010 deutlich positiver als noch im vergangenen Jahr ausfielen, waren die internationalen Börsen im ersten Halbjahr 2010 von einem ständigen auf und ab geprägt. Nicht zuletzt trugen die Finanzprobleme Griechenlands und anderer EU-Staaten zur anhaltenden Verunsicherung 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 International-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 International-Aktie in den ersten Monaten des Jahres 2010 bis zur Bekanntgabe der Übernahmeabsicht durch die Muttergesellschaft CA Immo am 24.3.2010 weitgehend marktkonform. Geprägt von einem positiven Börsenumfeld zu Jahresbeginn startete sie mit einem Kurs von 5,35 € ins neue Jahr. Nach einem Tief im Februar zeichnete sich ab März ein neuerlicher Aufwärtstrend ab. Die CA Immo International-Aktie schloss das erste Quartal 2010 mit einem Kurs von 6,41 €. Im zweiten Quartal war der Kurs der CA Immo International-Aktie durch das freiwillige Übernahmeangebot geprägt und rangierte während dieses Zeitraums um den Angebotspreis von 6,50 €, der zugleich den Schlusskurs per 30.6.2010 darstellte. Der Tiefstkurs lag im ersten Halbjahr bei 4,96 €. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf 78,8 Tsd. Stück Aktien pro Tag (Vorjahr: 57,8 Tsd. Stück; jeweils in Doppelzählung). Die Börsekaptalisierung betrug zum 30.6.2010 282,5 Mio. € (30.6.2009: 157,8 Mio. €).

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



ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO INTERNATIONAL-AKTIE

Art der Aktien	Stückaktien
Börsenotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	IATX, ATX-Prime
Spezialist:	Erste Group Bank AG
Market Maker:	UniCredit CAIB AG
Börsenkürzel / ISIN:	CAII / ATCAIMMOINT5
Reuters:	CAII.VI
Bloomberg:	CAII:AV
Aktionärstelefon (in Österreich):	0800 01 01 50
E-Mail:	ir@caimmointernational.com
Website:	www.caimmointernational.com

AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2010	31.12.2009
NNNAV/Aktie	€	9,66	9,59
NAV/Aktie	€	9,42	9,33
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 ¹⁾	%	–32,72	–45,45
Anzahl der Aktien zum Stichtag		43.460.785	43.460.785
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag		43.460.785	43.460.785
Ø Kurs/Aktie	€	5,91	4,01
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	282,5	227,3
Ultimokurs	€	6,50	5,23
Höchstkurs	€	6,75	6,30
Tiefstkurs	€	4,96	2,05

¹⁾ Vor latenten Steuern

Investor Relations:

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

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

Unternehmenskommunikation:

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

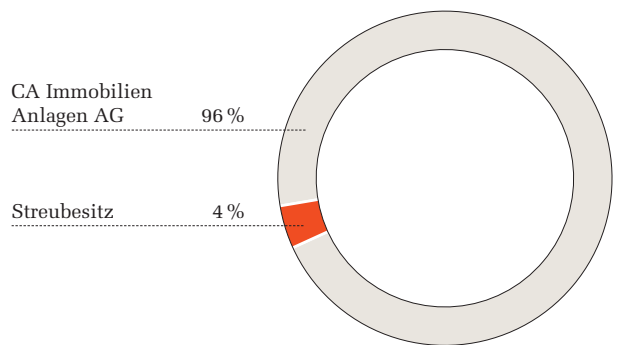
Freiwilliges Übernahmeangebot an den Streubesitz der CA Immo International AG

Am 20.4.2010 veröffentlichte die Konzernmutter 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 („Verschmelzungstichtag“) 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 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 An-

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH
(1.7.2009–30.6.2010)

CA Immo International-Aktie	80,56 %
IATX	66,67 %
EPRÄ	21,97 %
ATX	6,50 %

AKTIONÄRSSTRUKTUR



teile an der CA Immo International AG hält, ist eine vereinfachte Verschmelzung nach § 231 AktG vorgesehen, wodurch eine Hauptversammlung der aufnehmenden 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.caimmointernational.com veröffentlicht.

FINANZKALENDER 2010

28. MAI
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2010

26. AUGUST
HALBJAHRESBERICHT 2010

27. SEPTEMBER
AUSSERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

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⁾

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 verknappten, 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.²⁾ 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.³⁾

Immobilienmärkte CEE/SEE/CIS⁴⁾

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.⁵⁾ 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 zu-

²⁾ Deutsche Börse, Währungen, Kurs und Umsatzhistorie 2010, Stichtage 31.3. und 30.6.010

³⁾ www.finanzen.net, Quartalswerte mit Stichtag 31.3. bzw. 30.6.2010

⁴⁾ Sämtliche in diesem Kapitel enthaltenen Mietpreise und Renditen sind Näherungswerte und können von individuellen Marktwerten abweichen.

⁵⁾ CB Richard Ellis, Market View, European Investment Quarterly, Q2 2010

¹⁾ Europäische Zentralbank, Monatsbericht Juni 2010

rückzuführen ist. Während im ersten Viertel überwiegend in Einzelhandelsimmobilien investiert wurde, wurden im zweiten Quartal vermehrt Büroobjekte gehandelt.⁶⁾

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 Miet-

preisanstieg 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.⁷⁾ 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 €/m².⁸⁾

⁶⁾ CB Richard Ellis, CEE Property Investment, Market View, June 2010

⁷⁾ CB Richard Ellis, Moscow Offices, Market View, June 2010

⁸⁾ CB Richard Ellis, St. Petersburg Property Market, Market View 1 half 2010



CAPITAL SQUARE
Budapest

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

CA Immo International ist Teil der CA Immo Gruppe und Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG mit Fokus auf Investitionstätigkeiten in Ost- und Südosteuropa sowie Russland. Das Unternehmen investiert primär in gewerbliche Immobilien im Bereich Büro, Handel und Logistik, das Portfolio umfasst sowohl Bestandsimmobilien als auch Projektentwicklungen.

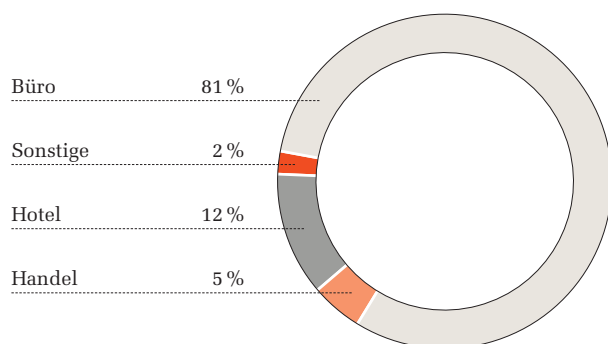
Das Immobilienportfolio (inkl. Zum Handel bestimmte Immobilien) weist zum Stichtag 30.6.2010 einen Wert von rund 680 Mio. € auf. 88 % davon entfallen auf Bestandsobjekte und 12 % auf Projektentwicklungen. Die Ertragsobjekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 287.983 m² (exkl. Kfz-Plätze) und rentieren (inkl. der neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center) gemessen an den annualisierten Mieterträgen mit 7,3 % in CEE (Polen, Tschechien, Ungarn, Slowakei) und 8,6 %

in SEE (Rumänien, Bulgarien, Serbien, Slowenien). Im Like-to-like Vergleich zum Jahreswechsel hat sich der Vermietungsgrad von 91 %¹⁾ zum 31.12.2009 auf 93 %¹⁾ per 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).

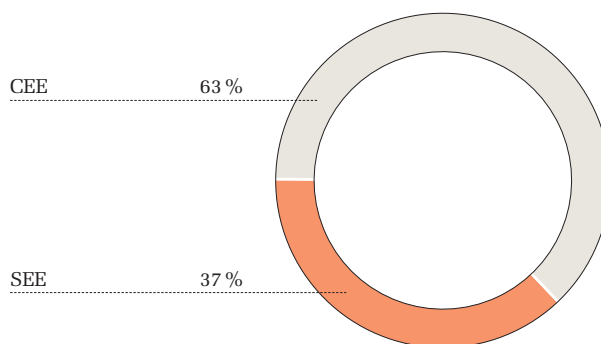
Nach Regionen betrachtet stellt die CEE-Region mit 63 % den größten Wertanteil, in den SEE-Ländern liegen 37 % des Immobilienvermögens.

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

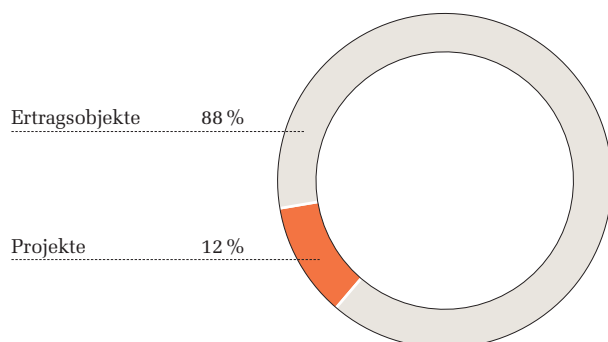
BILANZWERT NACH HAUPTNUTZUNGSART



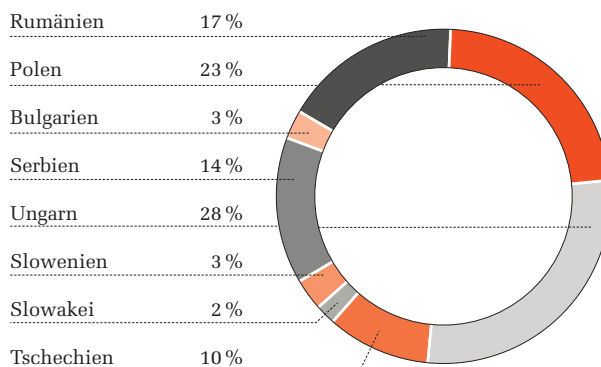
BILANZWERT NACH SEGMENT



BILANZWERT NACH BILANZPOSITIONEN



BILANZWERT NACH LÄNDERN



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN HALBJAHR 2010

Bestandsimmobilien

Per 30.6.2010 verfügte 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.

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). 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).

Projektentwicklungen

CA Immo International setzte im zweiten Quartal 2010 ihre Strategie fort und fokussierte sich auf die Weiterentwicklung bereits begonnener Projekte in Osteuropa.

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 fertig gestellt, 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



POLECZKI BUSINESS PARK
Warschau

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.

MITARBEITER

Zum 30.6.2010 beschäftigte CA Immo International insgesamt 98 Mitarbeiter. 41 der insgesamt 59 Angestellten (31.12.2009: 37 von insgesamt 59 Angestellten) sind in den Tochtergesellschaften in den CEE/SEE/CIS Ländern für Asset Management und Buchhaltung zuständig.

Die Arbeiter (39 zum 30.6.2010) sind für die Tochtergesellschaften in den CEE/SEE/CIS Ländern tätig und decken die Bereiche Hausverwaltung und Facility Management ab. Im Zuge der Übernahme des Bürohauses 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 2009 auf nunmehr 39 erhöhte.

MITARBEITER

	Angestellte	Arbeiter	Gesamt (30.6.2010)	Angestellte	Arbeiter	Gesamt (31.12.2009)	Veränderung absolut	in %
CA Immo International	59	39	98	59	28	87	11	13%

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse im ersten Halbjahr 2010 betragen 22,7 Mio. € und lagen somit um 14,0% über dem Wert der Vergleichsperiode in 2009. Positiv ausgewirkt haben sich insbesondere die Mieterträge der in der zweiten Jahreshälfte 2009 erfolgten Zugänge, bzw. Fertigstellungen (Capital Square Budapest, Sava City Belgrad und Duna Center, Győr). Da sich diese Objekte allerdings noch in der Stabilisierungsphase befinden und somit einen überdurchschnittlich hohen Leerstand aufweisen, fiel die Steigerung des Nettoergebnisses (NOI) mit +11% leicht unterproportional gegenüber dem Mietenwachstum aus.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen konnten nochmals deutlich um 8,9% von 5,0 Mio. € auf 4,5 Mio. € gesenkt werden. Dies ist insbesondere auf einen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 reduzierten Personalaufwand zurückzuführen.

Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Als Summe dieser Entwicklungen kam es zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen um 21,3% von 13,5 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 16,4 Mio. €.

Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug im ersten Halbjahr 2010 –3,4 Mio. € (im ersten Halbjahr 2009: –102,9 Mio. €). Dieses Ergebnis reflektiert Neubewertungsgewinne in Polen, Serbien und Ungarn in Höhe von insgesamt 8,2 Mio. €, denen Abwertungen in den übrigen Ländern gegenüberstanden. Von den Abwertungen in Höhe von –11,6 Mio. € entfiel mit –6,7 Mio. € der überwiegende Teil auf die im Portfolio befindlichen Hotelobjekten in Tschechien und Slowenien.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Aufgrund des geringeren Neubewertungsverlusts sowie der weiteren oben beschriebenen Entwicklungen kam es zu einem Anstieg des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von –89,5 Mio. € im ersten Halbjahr 2009 auf 13,0 Mio. € im ersten Halbjahr 2010. Von diesem Ergebnis entfallen –0,3 Mio. € auf das erste Quartal sowie +13,3 Mio. € auf das zweite Quartal 2010.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Halbjahr 2010 –5,4 Mio. € gegenüber –13,6 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2009. Der wesentliche Grund für diese positive Veränderung gegenüber dem Vorjahr liegt in der Umkehr des Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, welches im Vorjahr in Folge einer Wertberichtigung bei –6,2 Mio. € lag, während 2010 ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 3,2 Mio. € erzielt werden konnte. Der im Finanzergebnis enthaltene Finanzierungsaufwand stieg im Periodenvergleich um 13,1% auf –9,5 Mio. € an.

Auf Kursdifferenzen fiel im ersten Halbjahr 2010 ein negativer Beitrag von –0,6 Mio. €, wohingegen im Vorjahr noch ein positives Ergebnis aus Kursdifferenzen in Höhe von 0,2 Mio. € verbucht wurde. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen ging von 3,2 Mio. € auf 2,2 Mio. € zurück.

Steuern vom Einkommen

Gesamt ergibt sich für die ersten sechs Monate 2010 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 7,5 Mio. € gegenüber –103,0 Mio. € im ersten Halbjahr 2009. Der Steueraufwand betrug –1,4 Mio. € (+17,0 Mio. € im ersten Halbjahr 2009).

Konzernergebnis

Der auf Minderheitsgesellschafter entfallende Ergebnisanteil ging von –5,2 Mio. € im ersten Halbjahr 2009 auf –0,2 Mio. € im ersten Halbjahr 2010 und reflektiert zum Großteil den Anteil der Minderheitsgesellschafter an unserem auf Immobilienentwicklungen fokussierten CA Immo New Europe Property Fund.

Als Ergebnis der oben dargestellten Effekte kam es folglich auch zu einer Umkehr des den Aktionären des Mutterunternehmens zustehenden Konzernergebnisses und zwar von –80,8 Mio. € auf +6,3 Mio. €. Dieses Ergebnis setzt sich aus einem negativen Ergebnis von –3,5 Mio. € im ersten Quartal und einem Konzerngewinn von 9,8 Mio. € im zweiten Quartal 2010 zusammen.

Cash-flow

Der operative Cash-flow der ersten sechs Monate 2010 lag mit 15,4 Mio. € deutlich über dem Wert der Vorjahresperiode (12,7 Mio. €). Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit (–18,7 Mio. €) reflektiert die in der Periode erfolgten Investitionen in laufende Entwick-

lungsprojekte. Im Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit überstieg die zur Finanzierung der Investitionstätigkeit neu abgerufene Fremdfinanzierung die geleisteten Zinszahlungen und Tilgungen, so dass sich ein Saldo von +2,2 Mio. € ergab.

Bilanz – Aktivseite

Die Position „Bestandsimmobilien“ veränderte sich im ersten Halbjahr 2010 in Folge des negativen Bewertungsergebnis von 605,0 Mio. € auf 601,0 Mio. €.

In der Position „Immobilienvermögen in Entwicklung“ gab es einen Anstieg um 10,2 Mio. € auf 77,9 Mio. €, der in erster Linie den Baufortschritt der Projekte Polezcki Business Park sowie des Retail Centres in Sibiu reflektiert. Diesem Anstieg stand die Entkonsolidierung des Projekts Maslow Moskau (letzter Buchwert 5,0 Mio. €) gegenüber. Die Entkonsolidierung der mit diesem Projekt in Zusammenhang stehenden Konzerngesellschaften resultiert aus einem im zweiten Quartal 2010 gegen die russische Projektgesellschaft, die das Projekt Maslow betreibt, eingebrachten Konkursantrag. Ergebnisauswirkungen ergaben sich aus diesen Vorgängen keine.

Die liquiden Mittel zum 30. Juni 2010 betragen 113,4 Mio. € und lagen damit um 2,2 % unter dem Wert zu Beginn des Jahres.

Bilanz – Passivseite

In Folge des erzielten Ergebnisses der ersten sechs Monate kam es zu einem Anstieg des Eigenkapitals der Gruppe um 1,1 % auf 429,3 Mio. €.

Die Veränderung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 23,3 Mio. € auf 333,9 Mio. € reflektiert insbesondere die Finanzierung des Anstieges des Immobilienvermögens in Entwicklung, bzw. eine Refinanzierung von kurz- zu langfristig, in deren Folge auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von 63,3 Mio. € auf 22,2 Mio. € zurückgingen.

Die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich Liquidier Mittel) ging somit seit Jahresbeginn von 258,0 Mio. € auf 242,8 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) ging von 61 % zum 31. Dezember 2009 auf 57 % zum 30. Juni 2010 zurück.

Net Asset Value

Der NAV (=IFRS Eigenkapital exklusive Minderheiten) lag am 30. Juni 2010 bei 409,5 Mio. € (9,42 € je Aktie),

was einer Steigerung um 1,0 % entspricht. Der NNNAV erreichte per 30. Juni 2010 den Wert von 419,9 Mio. €, der NNNAV/Aktie lag bei 9,66 € und somit rd. 0,7 % über dem Stand zum 31. Dezember 2009 (9,59 €).

AUSBLICK

Aus aktueller Sicht ist zu erwarten, dass sich die bereits im zweiten Quartal 2010 spürbare Stabilisierung der Immobilienmärkte in der Region weiter fortsetzen wird. Das Ausmaß dieser Stabilisierung wird jedoch hinsichtlich der einzelnen Länder 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.

Das entscheidende Ereignis für die CA Immo International in den kommenden Monaten wird jedoch die beabsichtigte Verschmelzung mit der CA Immobilien Anlagen AG sein, welche auch das Ende der Börsennotierung mit sich bringen wird.

Die CA Immo International 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 International 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. Dem entsprechend war bereits das Jahr 2009 von deutlichen negativen Anpassungen der Marktwerte im Portfolio der CA Immo International gekennzeichnet. Im ersten Halbjahr betrug das Neubewertungsergebnis –3,4 Mio. € nach –102,9 Mio. € im Vergleichszeitraum 2009. Dieses Ergebnis reflektiert Neubewertungsgewinne in Polen, Serbien und Ungarn in Höhe von insgesamt 8,2 Mio. €, denen Abwertungen in den übrigen Ländern gegenüberstanden. Von den Abwertungen in Höhe von –11,6 Mio. € entfiel mit –6,7 Mio. € der überwiegende Teil auf die im Portfolio befindlichen Hotelobjekte in Tschechien und Slowenien. 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 Marktbebewegungen. Zur Feststellung des Immobilienwertes lässt CA Immo International ihre Bestandsimmobilien quartalsweise – extern bewerten.

Investitionskosten- und Projektentwicklungsrisiko: Die Kernkompetenz der CA Immo International ist in zwei Geschäftsfeldern konzentriert: Portfoliomanagement mit dem Fokus auf renditenoptimaler Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklungen mit der Schaffung hochwertiger Immobilien. Mit dem Projektentwicklungsgeschäft sind allerdings auch erhöhte Risiken verbunden, die sich aus Unwägbarkeiten wie Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmi-

gungsverfahren, 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 International 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 International 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 International 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 International durchschlagen 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 International potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation und unterzieht jede Immobilie laufend einer strukturierten Qualitätskontrolle hinsichtlich Ist- und Sollertrag.

Markt- und Verwertungsrisiko: Die Portfoliostrategie der CA Immo International sieht unter anderem vor, bis zu 10 % der bestehenden Ertragsobjekte bzw. fertig gestellte Developments pro Jahr zu veräußern. Hierbei ist die Gruppe jedoch externen, marktspezifischen Risiken ausgesetzt, wie etwa der volkswirtschaftlichen Gesamt-

entwicklung, der Entwicklung in den Branchen der Mieter, der Mietzinsentwicklung, den Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie der Entwicklung der Immobilienrenditen in den verschiedenen Segmenten, sodass 2010 Verkäufe nur zu rechtfertigen wären, wenn der erzielbare Erlös namhaft über den aktuellen Marktwerten läge oder ein wesentlicher strategischer Nutzen damit verbunden wäre.

Zinsänderungsrisiko: Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen der CA Immo International. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt CA Immo International einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (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 fallen alle der von CA Immo International 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. Risiken, die für CA Immo International 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 International 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 International 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 International 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 International 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.

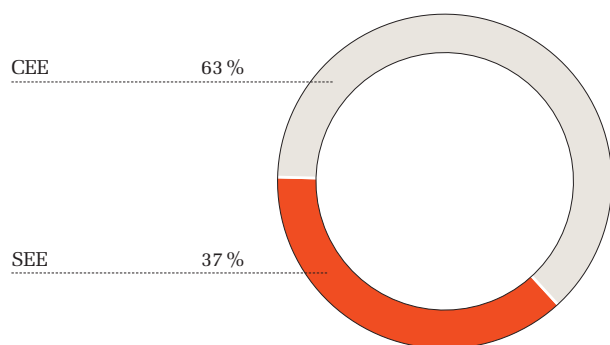
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009
Mieterlöse	22.653,3	19.871,6	11.647,8	10.071,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.378,9	5.592,6	3.118,0	2.874,2
Umsatzerlöse	29.032,2	25.464,2	14.768,0	12.945,3
Betriebskostenaufwand	-7.959,7	-6.193,8	-3.872,2	-3.151,0
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.740,5	-1.872,5	-873,5	-998,4
Nettoergebnis (Net operating income)	19.332,0	17.397,9	10.022,3	8.795,9
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	66,6 %	68,3 %	67,9 %	67,9 %
Indirekte Aufwendungen	-4.516,7	-4.957,8	-2.462,2	-2.655,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.588,5	1.079,7	1.055,5	810,9
EBITDA	16.403,8	13.519,8	8.615,6	6.951,8
EBITDA in % der Umsatzerlöse	56,5 %	53,1 %	58,3 %	53,7 %
Abschreibungen	-38,7	-36,0	-19,7	-17,1
Neubewertungsgewinn	8.242,5	4.480,1	6.377,3	4.480,1
Neubewertungsverlust	-11.628,9	-107.425,5	-1.678,4	-48.102,2
Ergebnis aus Neubewertung	-3.386,4	-102.945,4	4.698,9	-43.622,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	12.978,7	-89.461,6	13.294,8	-36.687,4
EBIT in % der Umsatzerlöse	44,7 %	-	90,0 %	-
Finanzierungsaufwand	-9.513,5	-8.412,4	-4.776,9	-3.449,3
Kursdifferenzen	-638,8	224,1	-615,8	2.561,4
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-275,9	-1.784,5	-193,5	-1.784,5
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.190,6	3.202,8	1.110,5	1.571,9
Aufwendungen Finanzanlagen	-422,3	-642,3	-259,6	-548,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.224,7	-6.165,6	694,4	-5.231,7
Finanzergebnis	-5.435,2	-13.577,9	-4.040,9	-6.880,9
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	7.543,5	-103.039,5	9.253,9	-43.568,3
Steuern vom Einkommen	-1.414,5	17.015,7	982,5	7.425,0
davon gegenüber Gruppenträger	1.400,8	134,0	266,8	233,8
Ergebnis der Periode	6.129,0	-86.023,8	10.236,4	-36.143,3
davon Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	-209,0	-5.199,3	420,5	-1.846,7
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	6.338,0	-80.824,5	9.815,9	-34.296,6
Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert) in €	0,15	-1,86		

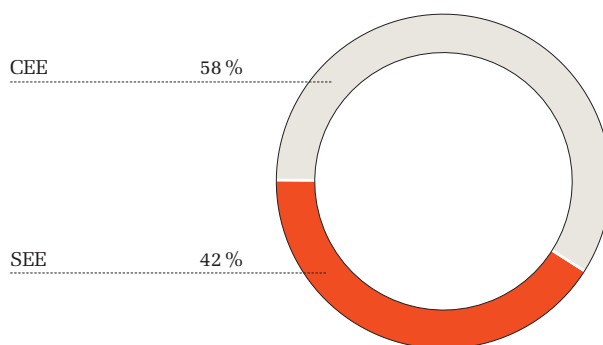
KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009	2. Quartal 2010	2. Quartal 2009
Ergebnis der Periode	6.129,0	-86.023,8	10.236,4	-36.143,3
Sonstiges Ergebnis:				
Bewertung Cash-flow Hedges	-2.675,3	-790,4	-433,7	2.837,5
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-283,2	367,8	0,1	0,0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	195,9	111,0	-8,7	-456,7
Sonstiges Ergebnis der Periode	-2.762,5	-311,6	-442,2	2.380,8
Gesamtergebnis der Periode	3.366,5	-86.335,4	9.794,2	-33.762,5
davon Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	-532,3	-5.425,0	350,5	-1.690,0
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	3.898,8	-80.910,4	9.443,7	-32.072,5

IMMOBILIENVERMÖGEN



UMSATZERLÖSE



KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2010	31.12.2009	Veränderung	
AKTIVA				
Bestandsimmobilien	601.025,0	604.999,0		
Immobilienvermögen in Entwicklung	77.879,5	67.726,0		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	131,9	176,8		
Immaterielle Vermögenswerte	882,8	847,1		
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	200,0	200,0		
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	40.454,3	38.219,8		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	9.028,7	24.983,4		
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	13.945,1	11.867,8		
Sonstige Ausleihungen	0,0	40,0		
Steuerabgrenzung	5.736,9	5.742,0		
davon gegenüber Gruppenträger	5.715,6	11.254,8		
Langfristiges Vermögen	749.284,2	754.801,9	-5.517,7	-0,7 %
lf. Vermögen in % der Bilanzsumme	85,6 %	85,5 %		
Zum Handel bestimmte Immobilien	1.250,0	1.250,0		
Forderungen gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen	98,8	31,7		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11.238,9	10.755,6		
Liquide Mittel	113.373,9	115.917,7		
Kurzfristiges Vermögen	125.961,6	127.955,0	-1.993,4	-1,6 %
Summe Aktiva	875.245,8	882.756,9	-7.511,1	-0,9 %

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand am 1.1.2009	315.959,9	145.356,2
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0
Kapitalerhöhung in Tochtergesellschaft	0,0	2,2
Stand am 30.6.2009	315.959,9	145.358,4
Stand am 1.1.2010	315.959,9	145.358,7
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,0
Erwerb und Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,2
Stand am 30.6.2010	315.959,9	145.359,0

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2010	31.12.2009	Veränderung	
PASSIVA				
Grundkapital	315.959,9	315.959,9		
Kapitalrücklagen	145.358,9	145.358,7		
Einbehaltene Ergebnisse	-51.786,4	-55.685,3		
Nicht beherrschende Anteile	19.724,1	19.008,7		
Eigenkapital	429.256,5	424.642,0	4.614,5	1,1 %
EK in % der Bilanzsumme	49,0 %	48,1 %		
Finanzverbindlichkeiten	333.911,3	310.659,5		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124,4	182,1		
Sonstige Verbindlichkeiten	17.952,5	14.494,6		
Steuerabgrenzung	28.334,1	28.207,2		
Langfristige Verbindlichkeiten	380.322,3	353.543,4	26.778,9	7,6 %
Steuerrückstellungen	275,1	189,5		
Rückstellungen	4.264,8	4.369,4		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen	1.176,6	1.350,0		
Finanzverbindlichkeiten	22.243,8	63.278,1		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.064,9	14.169,9		
Sonstige Verbindlichkeiten	26.641,8	21.214,6		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	65.667,0	104.571,5	-38.904,5	-37,2 %
Summe Passiva	875.245,8	882.756,9	-7.511,1	-0,9 %

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
76.339,1	-7.147,0	-383,1	530.125,2	28.370,8	558.496,0
-80.824,5	-467,6	381,7	-80.910,4	-5.425,0	-86.335,4
0,0	0,0	0,0	2,2	6.397,8	6.400,0
-4.485,4	-7.614,6	-1,3	449.217,0	29.343,6	478.560,6
-46.918,7	-8.778,6	12,1	405.633,4	19.008,7	424.642,0
6.338,0	-2.198,2	-241,0	3.898,8	-532,3	3.366,5
0,0	0,0	0,0	0,0	1.248,0	1.248,0
0,0	0,0	0,0	0,2	-0,2	0,0
-40.580,7	-10.976,8	-228,9	409.532,5	19.724,1	429.256,5

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH REGIONEN¹⁾

Tsd. €	1. Halbjahr 2010				Summe
	CEE	SEE	CIS	Überleitung/ Holding	
Mieterlöse	12.747,6	9.905,7	0,0	0,0	22.653,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.992,4	2.386,5	0,0	0,0	6.378,9
Umsatzerlöse	16.740,1	12.292,2	0,0	0,0	29.032,2
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl BK-Aufwand)	-5.700,9	-3.822,8	-158,8	-17,7	-9.700,2
Nettoergebnis (Net operating income)	11.039,2	8.469,4	-158,8	-17,7	19.332,0
NOI in % der Umsatzerlöse	65,9%	68,9%	-	-	66,6%
Indirekte Aufwendungen	-1.357,7	-1.333,9	-499,5	-1.325,6	-4.516,7
Sonstige betriebliche Erträge	1.089,4	346,5	0,0	152,7	1.588,5
EBITDA	10.770,9	7.482,0	-658,3	-1.190,7	16.403,8
EBITDA in % der Umsatzerlöse	64,3%	60,9%	-	-	56,5%
Abschreibungen	-12,9	-7,0	0,0	-18,8	-38,7
Neubewertungsergebnis	1.557,8	-4.582,3	-361,9	0,0	-3.386,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	12.315,8	2.892,7	-1.020,3	-1.209,5	12.978,7
EBIT in % der Umsatzerlöse	73,6%	23,5%	-	-	44,7%
Finanzierungsaufwand ⁴⁾	-5.249,4	-4.577,3	-3.865,0	4.178,2	-9.513,5
Kursdifferenzen	-424,7	-540,7	23,7	302,9	-638,8
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-24,9	-251,0	0,0	0,0	-275,9
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ⁴⁾	51,9	74,6	1.994,5	69,6	2.190,6
Aufwendungen Finanzanlagen	-422,4	0,0	0,0	0,0	-422,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	977,3	2.247,4	3.224,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.246,3	-2.401,7	-1.889,7	5.588,6	7.543,5
Steuern vom Einkommen	-148,5	-1.128,7	0,0	-137,3	-1.414,5
Ergebnis der Periode	6.097,7	-3.530,4	-1.889,7	5.451,3	6.129,0
			30.6.2010		
Segmentimmobilienvermögen ³⁾	431.460,0	248.694,5	0,0	0,0	680.154,5
Sonstiges Segmentvermögen	50.596,7	16.612,6	13.945,0	67.745,8	148.900,1
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	7.391,4	33.062,9	40.454,3
Steuerabgrenzungen (aktiv)	0,3	21,1	0,0	5.715,6	5.737,0
Bilanzsumme	482.056,9	265.328,2	21.336,4	106.524,3	875.245,8
Segmentverbindlichkeiten	246.229,0	149.024,6	13,2	22.113,3	417.380,1
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellung	19.054,8	9.321,7	0,0	232,8	28.609,3
Segmentsschulden	265.283,8	158.346,2	13,2	22.346,1	445.989,4
Investitionen²⁾	12.144,8	3.964,2	361,9	0,0	16.470,9
MitarbeiterInnen⁵⁾	64	20	0	18	102

¹⁾ CEE: Ungarn, Polen, Slowakei, Tschechien SEE: Rumänien, Bulgarien, Slowenien, Kroatien und Serbien CIS: Russland und Zypern
 Holding: Österreich, Niederlande, Luxemburg und Ungarn

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in langfristiges Immobilienvermögen, zum Handel bestimmte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte

³⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet Immobilienvermögen vermietet, Immobilienvermögen in Entwicklung und zum Handel bestimmte Immobilien.

⁴⁾ Der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen werden den Segmenten (CEE,SEE,CIS) vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet.
 Die Konsolidierung der Zinsaufwendungen und -erträgen erfolgt in der Spalte „Überleitung/Holding“.

⁵⁾ Stand per 30.6.2010 (31.12.2009), Mitarbeiter in quotenkonsolidierten Unternehmen sind mit 100 % einbezogen

1. Halbjahr 2009				
CEE	SEE	CIS	Überleitung/ Holding	Summe
11.817,1	8.054,5	0,0	0,0	19.871,6
3.724,5	1.868,1	0,0	0,0	5.592,6
15.541,6	9.922,6	0,0	0,0	25.464,2
-5.200,2	-2.844,4	-14,2	-7,6	-8.066,3
10.341,4	7.078,3	-14,2	-7,6	17.397,9
66,5 %	71,3 %	-	-	68,3 %
-1.827,5	-1.349,0	-431,0	-1.350,3	-4.957,8
637,3	157,2	16,7	268,5	1.079,7
9.151,2	5.886,4	-428,3	-1.089,3	13.519,9
58,9 %	59,3 %	-	-	53,1 %
-10,7	-9,6	0,0	-15,7	-36,0
-64.144,6	-41.762,5	2.961,6	0,0	-102.945,4
-55.004,0	-35.885,6	2.533,3	-1.105,1	-89.461,5
-	-	-	-	-
-4.660,6	-4.416,1	-5.239,2	5.903,5	-8.412,4
380,3	-207,6	-48,5	99,9	224,1
-1.784,5	0,0	0,0	0,0	-1.784,5
278,9	273,9	2.488,0	161,9	3.202,7
-596,8	0,0	0,0	-45,5	-642,3
0,0	0,0	-7.617,0	1.451,4	-6.165,6
-61.386,7	-40.235,4	-7.883,4	6.466,0	-103.039,5
8.983,8	4.280,9	580,7	3.170,3	17.015,7
-52.402,9	-35.954,5	-7.302,8	9.636,3	-86.023,8
31.12.2009				
417.892,0	251.044,0	5.039,0	0,0	673.975,0
48.867,2	16.329,1	12.420,0	87.203,8	164.820,2
0,0	0,0	6.414,3	31.805,6	38.219,8
0,0	26,3	0,0	5.715,8	5.742,0
466.759,2	267.399,4	23.873,2	124.725,2	882.756,9
235.945,6	149.934,5	27.018,9	16.819,3	429.718,2
19.235,2	9.085,0	0,0	76,5	28.396,7
255.180,8	159.019,5	27.018,9	16.895,7	458.114,9
70.604,1	16.698,8	3.577,4	25,0	90.905,3
58	14	0	18	90

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH BEREICHEN

Tsd. €	1. Halbjahr 2010			
	Bestand	Trading	Development	Summe
Mieterlöse	22.653,3	0,0	0,0	22.653,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.378,9	0,0	0,0	6.378,9
Umsatzerlöse	29.032,2	0,0	0,0	29.032,2
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl BK-Aufwand)	-9.356,1	0,0	-344,1	-9.700,2
Nettoergebnis (Net operating income)	19.676,0	0,0	-344,0	19.332,0
NOI in % der Umsatzerlöse	67,8 %	-	-	66,6 %
Indirekte Aufwendungen	-3.037,6	0,0	-1.479,1	-4.516,7
Sonstige betriebliche Erträge	1.557,9	0,0	30,7	1.588,5
EBITDA	18.196,3	0,0	-1.792,5	16.403,8
EBITDA in % der Umsatzerlöse	62,7 %	-	-	56,5 %
Abschreibungen	-31,5	0,0	-7,2	-38,7
Neubewertungsergebnis	-4.187,1	0,0	800,7	-3.386,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	13.977,8	0,0	-999,0	12.978,8
EBIT in % der Umsatzerlöse	48,1 %	-	-	44,7 %
Finanzierungsaufwand ³⁾	-8.123,5	0,0	-1.390,0	-9.513,5
Kursdifferenzen	-952,7	0,0	314,0	-638,8
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-275,9	0,0	0,0	-275,9
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ³⁾	1.339,5	0,0	851,1	2.190,6
Aufwendungen Finanzanlagen	-3,2	0,0	-419,1	-422,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	3.224,7	3.224,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5.961,9	0,0	1.581,6	7.543,5
Steuern vom Einkommen	-1.004,6	0,0	-409,9	-1.414,5
Ergebnis der Periode	4.957,3	0,0	1.171,8	6.129,0
		30.6.2010		
Segmentimmobilienvermögen ¹⁾	601.025,0	1.250,0	77.879,5	680.154,5
Sonstiges Segmentvermögen	103.086,8	0,0	45.813,3	148.900,1
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	40.454,3	40.454,3
Steuerabgrenzungen (aktiv)	5.737,0	0,0	0,0	5.737,0
Bilanzsumme	709.848,8	1.250,0	164.147,1	875.245,8
Segmentverbindlichkeiten	333.080,9	0,0	84.299,2	417.380,1
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellungen	27.418,2	0,0	1.191,1	28.609,3
Segment Schulden	360.499,1	0,0	85.490,3	445.989,4
Investitionen	2.079,1	0,0	14.391,8	16.470,9

¹⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet Immobilienvermögen vermietet, Immobilienvermögen in Entwicklung und zum Handel bestimmte Immobilien.

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in langfristiges Immobilienvermögen, zum Handel bestimmte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

³⁾ 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.

1. Halbjahr 2009			
Bestand	Trading	Development	Summe
19.871,6	0,0	0,0	19.871,6
5.592,6	0,0	0,0	5.592,6
25.464,2	0,0	0,0	25.464,2
-8.024,3	0,0	-42,0	-8.066,3
17.439,9	0,0	-42,0	17.397,9
68,5 %	-	-	68,3 %
-3.200,5	0,0	-1.757,3	-4.957,8
1.013,3	0,0	66,4	1.079,7
15.252,7	0,0	-1.732,9	13.519,8
59,9 %	-	-	53,1 %
-28,8	0,0	-7,2	-36,0
-95.739,8	0,0	-7.205,6	-102.945,4
-80.515,9	0,0	-8.945,7	-89.461,6
-	-	-	-
-5.169,9	0,0	-3.242,5	-8.412,4
-563,0	0,0	787,1	224,1
-1.784,5	0,0	0,0	-1.784,5
2.467,0	0,0	735,8	3.202,8
0,0	0,0	-642,3	-642,3
0,0	0,0	-6.165,6	-6.165,6
-85.566,4	0,0	-17.473,2	-103.039,5
15.855,2	0,0	1.160,6	17.015,7
-69.711,2	0,0	-16.312,6	-86.023,8
31.12.2009			
604.999,0	1.250,0	67.726,0	673.975,0
120.785,2	0,0	44.034,9	164.820,1
0,0	0,0	38.219,8	38.219,8
5.742,0	0,0	0,0	5.742,0
731.526,1	1.250,0	149.980,8	882.756,9
332.127,7	0,0	97.590,6	429.718,2
27.493,9	0,0	902,8	28.396,7
359.621,6	0,0	98.493,4	458.114,9
7.468,1	24,1	83.413,1	90.905,3

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Operativer Cash-flow	15.443,6	12.748,2
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-781,7	740,8
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	14.661,9	13.489,0
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-18.712,3	-41.849,5
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	2.240,5	17.493,3
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-1.809,9	-10.867,3
Liquide Mittel 1.1	115.917,7	148.802,2
Fremdwährungskursänderung	-733,9	-1.353,9
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-1.809,9	-10.867,3
Liquide Mittel 30.6.	113.373,9	136.581,0

ERTRAGSTEUERN Der Steueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	-1.130,2	-629,9
Körperschaft- und Gewerbesteuer Vorjahre	-11,0	-2,7
Steuerquote	-15,1 %	0,6 %
Latente Steuern immaterieller Ausgleichsposten	-89,8	-10,5
Steuer auf die Bewertung von Zinsderivaten	0,0	-44,4
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	-183,5	17.703,3
Steueraufwand/-ertrag	-1.414,5	17.015,7

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 Immo International AG dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immo International AG, Wien für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2010 wurde einer prüferischen Durchsicht durch die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH unterzogen.

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

ÄNDERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des verkürzten 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), IFRS 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 International 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.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die CA Immo International Gruppe (CA Immo International AG und ihre Tochtergesellschaften) hat im ersten Halbjahr 2010 die CAII Projektmanagement GmbH, Wien, die CAII Projektbeteiligungs GmbH, Wien, beide als Holding für den Erwerb einer Liegenschaft in Osteuropa, und die PBP IT-SERVICES Sp.z o.o., Warschau, als Managementgesellschaft für ein Projekt in Polen neu gegründet und erstkonsolidiert. Die Kapitaleinzahlung für die neu gegründeten Gesellschaften betrug Tsd. € 60,4.

Weiters wurden im ersten Halbjahr 2010 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.

Im zweiten Quartal 2010 wurde gegen die OOO Business Center Maslovka („Projekt Maslov“), Moskau, ein Konkursantrag eingebracht. Mit Stichtag 30.6.2010 wurden die Gesellschaften OOO BBM, Moskau, OOO Business Center Maslovka, Moskau, Larico Limited, Nicosia und die Triastron Investments Limited, Nicosia entkonsolidiert. Die Entkonsolidierung wirkt sich auf die Zusammensetzung der Konzernbilanz wie folgt aus (Werte zum Entkonsolidierungszeitpunkt):

	Tsd. €
Immobilienvermögen	-5.039,0
Sonstige Aktiva	-23,2
Liquide Mittel	-342,0
Finanzverbindlichkeiten	27.929,1
Rückstellungen	143,0
Übrige Verbindlichkeiten	614,4
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-16.940,8
Nettovermögen	6.341,5

Die CA Immo International Gruppe ist weiterhin bemüht das Projekt „Maslov“ fortzuführen. Daher erfolgte noch keine Gewinnrealisierung aus der Entkonsolidierung und es wurde eine entsprechende Verbindlichkeit erfasst.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

Die liquiden Mittel per 30.6.2010 beinhalten Tsd. € 3.472,8 (31.12.2009: Tsd. € 1.923,4) an Bankguthaben, über welche die CA Immo International Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung des Kreditgebers erfolgen.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich von insgesamt Tsd. € 373.937,6 zum 31.12.2009 auf insgesamt Tsd. € 356.155,1 zum 30.6.2010. Davon sind 97,18 % EUR-Verbindlichkeiten, 0,70 % USD-Verbindlichkeiten und 2,12 % CZK-Verbindlichkeiten. Von den zum 30.6.2010 bestehenden Finanzverbindlichkeiten sind 0,33 % fix verzinst, 58,71 % über Swaps fix verzinst und 40,96 % variabel verzinst.

Der Konzernumsatz des ersten Halbjahres 2010 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum um Tsd. € 3.568,0 auf Tsd. € 29.032,2 erhöht werden. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im zweiten Halbjahr 2009 fertig gestellten Objekte in Ungarn und Serbien zurückzuführen. Insbesondere aufgrund gestiegener Leerstellungskosten hat sich der Betriebskostenaufwand im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 1.765,9 auf Tsd. € -7.959,7 erhöht.

Das Ergebnis aus der Neubewertung des Immobilienvermögens konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum von Tsd. € -102.945,4 auf Tsd. € -3.386,4 verringert werden. Das EBIT verbesserte sich folglich von Tsd. € -89.461,6 auf Tsd. € 12.978,7.

Das Finanzergebnis hat sich von Tsd. € -13.577,9 im Vorjahr um Tsd. € 8.142,7 auf Tsd. € -5.435,2 in der Berichtsperiode reduziert. Dies ist im Wesentlichen auf das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen zurückzuführen. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen entfällt auf die OAO Avielen AG mit einem Gewinn in Höhe von Tsd. € 977,1 (1. HJ. 2009: Tsd. € -7.617,9) und auf die UBM Realitätenentwicklung AG mit einem Gewinn von Tsd. € 2.247,6 (1. HJ. 2009: Tsd. € 1.452,3).

Die Kursdifferenzen in Höhe von Tsd. € -638,8 (1. HJ. 2009: Tsd. € 224,1) resultieren im Wesentlichen aus Wertänderungen aus der Bewertung von Devisentermingeschäften und dem Saldo von nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung von Fremdwährungskrediten in US-Dollar und tschechischen Kronen.

Das Ergebnis aus Derivatgeschäften in Höhe von Tsd. € -275,9 (1. HJ. 2009: Tsd. € -1.784,5) beinhaltet die Bewertung von Zinsswaps für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht, die gebuchten

Ineffektivitäten der Cash-flow Hedges sowie das realisierte Ergebnis aus Derivatgeschäften. Das Ergebnis aus Derivatgeschäften in Höhe von Tsd. € -1.784,5 des ersten Halbjahres 2009 resultiert aus der Rückführung zweier Kreditverträge, wobei die zugrundeliegenden Zinsswaps getilgt und ergebniswirksam erfasst wurden.

Die Aufwendungen für Finanzanlagen beinhalten Wertberichtigungen auf Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen und Ausleihungen an assoziierten Unternehmen von Tsd. € -422,3 (1. HJ. 2009: Tsd. € -642,3).

Die für den Berichtszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen in Höhe von Tsd. € -1.414,5 umfassen im Wesentlichen die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer („tatsächliche Steuer“) in Höhe von Tsd. € -1.141,2 und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuer“) in Höhe von Tsd. € 183,5.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu den Bilanzstichtagen bestanden folgende wesentliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft oder anderen nahestehenden Unternehmen und Personen:

Tsd. €	30.6.2010	31.12.2009
Ausleihungen 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	40,3	0,0
Triastron Investments Limited, Nicosia	0,0	16.156,5
Summe	9.028,8	24.983,4
Ausleihungen assoziierte Unternehmen		
OA0 Avielen AG, St. Petersburg	13.945,1	11.867,8
Summe	13.945,1	11.867,8
Forderungen gegenüber verbundenen- und Gemeinschaftsunternehmen		
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	64,3	0,3
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	30,9	30,9
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	3,6	0,5
Summe	98,8	31,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen- und Gemeinschaftsunternehmen		
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	631,6	626,3
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	536,9	696,9
Mahler Property Sp.z.o.o., Warschau	4,3	4,3
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	3,8	22,5
Summe	1.176,6	1.350,0

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 Maslow). 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 Verbindlichkeit gegenüber CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau resultiert aus einem kurzfristigen erhaltenen Darlehen. Die Verzinsung ist marktüblich. Es wurden keine Sicherheiten gegeben. Die sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen resultieren insbesondere aus der Verrechnung von Managementleistungen. Die Verrechnung der Managementleistungen ist fremdüblich.

Die Bank Austria/UniCredit Gruppe ist die Hausbank der CA Immo International Gruppe und mit rund 10 % Beteiligung der größte Einzelaktionär der Muttergesellschaft CA Immobilien Anlagen AG. Die CA Immo International Gruppe wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie die Finanzierung des

Immobilienvermögens und die Veranlagung liquider Mittel mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe ab. Die folgende Aufstellung zeigt die Beziehungen mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe:

Konzern-Bilanz:

Tsd. €	30.6.2010	31.12.2009
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	47,8 %	44,9 %
Offene Forderungen / Verbindlichkeiten	-89.272,4	-89.499,7
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	-9.934,3	-8.249,3

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Nettozinsaufwand der CA Immo International (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)		
- CA Immo International	148,1	771,4
- übrige Konzerngesellschaften der CA Immo International	-4.699,5	-2.892,2

Die Bankverbindlichkeiten wurden zur Finanzierung der Konzernaktivitäten aufgenommen und sind durch Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen, Hypotheken und ähnlichen Garantien besichert. Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe sind marktüblich.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

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 in Österreich steuerliche Betriebsprüfungen statt. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche

Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen durch die jeweiligen nationalen Steuerverwaltungen bildet die CA Immo International Gruppe angemessene Rückstellungen.

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

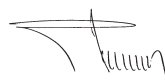
Im Vorjahr wurde gegen die CA Immo International Gruppe außergerichtlich eine Schadensersatzforderung in der Höhe von rd. Tsd. € 22.000,0 geltend gemacht. Im Berichtszeitraum wurde die außergerichtliche Auseinandersetzung durch den Abschluss einer Punktuatation geordnet. Es besteht die Absicht der CA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


WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Streubesitzaktionäre der CA Immo International AG, Wien, zum Erwerb ihrer Aktien veröffentlicht. Das Ende der Annahmefrist für das laufende freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an die Streubesitzaktionäre der CA Immo International AG war der 16.8.2010. Unter Berücksichtigung der bereits zum 30.6.2010 gehaltenen Aktien verfügt die CA Immo Gruppe somit über 42.217.340 CA Immo International Aktien, dies entspricht einem Anteil von rund 97,14 % am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG.

Wien, 19.8.2010

Der Vorstand


Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)


Wolfhard Fromwald

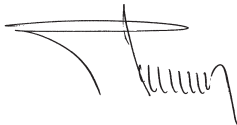

Bernhard H. Hansen

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 Immo International AG 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 Immo International AG, 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 berufssüblichen 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 Reiffenstühl
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Nikolaus Urschler
Wirtschaftsprüfer

KONTAKT

CA Immo International AG

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

Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck
Ursula Mitteregger
Tel +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-595
presse@caimmointernational.com

BASISINFORMATION

CA IMMO INTERNATIONAL-AKTIE

Notiert an der Wiener Börse
ISIN: ATCAIMMOINT5
Reuters: CAII.VI
Bloomberg: CAII:AV

Grundkapital: 315.959.906,95 €
Aktienanzahl (30.6.2010): 43.460.785 Stück

DISCLAIMER

Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immo International 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 Immo International 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 Immo International AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Susanne Steinböck, Ursula Mitteregger, Florian Nowotny, Claudia Hainz
Gestaltung: WIEN NORD Werbeagentur, **Fotos:** CA Immo, **Produktion:** 08/16