



HALBJAHRESBERICHT 2011
CPI Immobilien AG



„Die Straßen Wiens sind mit Kultur gepflastert. Die Straßen anderer Städte mit Asphalt.“
Karl Kraus (1874-1936), österreichischer Schriftsteller





Halbjahresbericht des Vorstandes



Zwischenbilanzinformation zum 30.6.2011 Samt Erläuterungen, Stand September 2011

Allgemeines zur Geschäftsentwicklung in 2011

Das erste Halbjahr 2011 ist für die CPI Immobilien AG bei guter Nachfrage nach Wohnimmobilien recht erfreulich verlaufen. Die einzelnen Geschäftsbereiche Objektverkauf, Wohnungsverkauf, Wohnungsvermietung, Hausverwaltung, Makleraktivitäten, Planung und Revitalisierungs-Bautätigkeit haben sich gut entwickelt.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Diskussion über die Schuldenkrise und den Euro begünstigen den Trend zur Veranlagung in reale Werte.

Dem trägt die CPI Immobilien AG durch Ausweitung des Anlage-Wohnungsangebots Rechnung, dass im 2. Quartal 2011 ausgearbeitet wurde und ab Sommer 2011 verstärkt angeboten wird.

Von den Initiativen im Verkauf von Wohnungen an Investoren profitieren auch die Servicebereiche der CPI Immobilien AG, insbesondere die Maklertätigkeit und die Hausverwaltungstätigkeit. Auch die Planungs- und Baubereiche (die Tochtergesellschaft DIO Bau & Planungen GmbH) profitiert mittel- und langfristig von diesem Nachfragedruck, da verstärkt und in höherem Ausmaß Renovierungs- und Ausbauaktivitäten in der CPI Gruppe nachgefragt werden.

Das Bilanzbild der CPI Immobilien AG per 30.6.2011

Im Vergleich zum Jahresabschluss zum 31.12.2010 lassen sich folgende Änderungen darstellen: das Anlagevermögen ist durch Verkäufe leicht geschmälert worden von € 144,1 Mio. auf € 143,4 Mio. Das Umlaufvermögen (Forderungen und Guthaben) ist von € 40,7 Mio. auf € 42,1 Mio. gestiegen. Die stillen Reserven im Anlagevermögen betragen unverändert rund 15 – 20 % (aktuelle Verkehrswert im Vergleich zu Buchwerten).

Auf der Kapitalseite ist das Eigenkapital von € 53,3 Mio. auf € 53,0 Mio. leicht gesunken. Die Anleihenkapitalisierung ist von € 51,9 Mio. auf € 55,3 Mio. gestiegen. Die Bankverbindlichkeiten konnten um € 1,9 Mio. abgebaut werden (saldiert Aufbau-/Abbau). Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit € 4,4 Mio. gleich geblieben.

Zwischenergebnis der CPI Immobilien AG zum 30.6.2011

In der Gewinn- und Verlustrechnung zum 30.06.2011 wurden im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres bei etwas geringerem Geschäftsvolumen in etwa gleiche Erfolgsbeiträge erwirtschaftet. Bei Umsatzerlösen von rund € 2,69 Mio. wurde ein positiver Betriebserfolg von € 0,1 Mio. erwirtschaftet, nach Finanzergebnis ein positives EGT von € 0,28 Mio. Der Cash Flow für das 1. Halbjahr 2011 belief sich auf Euro 1,542 Mio. Die Ertragsentwicklung für das 2. Halbjahr wird vom Vorstand positiv beurteilt.



Halbjahresbericht des Vorstandes



Immobilienverkäufe und -investitionen der CPI Immobilien AG

Im laufenden Geschäftsjahr 2011 wurden zum Stichtag 30.06.2011 von der CPI Immobilien AG und der CPI Bauträger GmbH 3 Zinshäuser und 19 Wohnungseigentumsobjekte mit einem Verkaufspreis von in Summe netto rd. EUR 5,71 Mio. veräußert.

Im 3. Quartal 2011 wurden bisher bereits zwei weitere Zinshäuser und weitere 24 Wohnungseigentumsobjekte mit einem Verkaufspreis von in Summe netto rd. EUR 5,87 Mio. veräußert.

Im Zeitraum Jänner bis September 2011 wurden bisher u.a. rd. € 3,5 Mio. netto in bestehende Objekte investiert, konkret in die Projekte Hernalser Hauptstraße, 1170 Wien, Sechshauserstraße, 1150 Wien, Währinger Gürtel, 1180 Wien, Columbusgasse, 1100 Wien, Senefeldergasse, 1100 Wien und Heinzelmangasse, 1200 Wien.

Die Geschäftsaussichten der CPI Immobilien AG bis zum Jahresende 2011

Die gute Nachfrage-Situation für Wohnimmobilien wird für die CPI Immobilien AG weiterhin wichtige Impulse für die gute Entwicklung der Verkäufe und der Ertragslage liefern, sodass wir für das 2. Halbjahr 2011 insgesamt mit einem sehr zufriedenstellenden Ergebnis rechnen.

Zusätzlich erwartet sich die CPI Immobilien AG Impulse durch die Positionierung neuer Immobilien-Anlage-Konzepte, besonders durch den Verkauf von ideellen Zinshausanteilen im Rahmen des Konzeptes „Eigentumsbeteiligungen“ und in Deutschland durch die Platzierung von Darlehensurkunden für die umfirmierte Tochtergesellschaft CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH., die mit dem Darlehenskapital ein unbelastetes, revitalisiertes Zinshaus erwerben wird.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2011 erwartet die CPI Immobilien AG Umsatzerlöse von insgesamt rd. € 25,0 Mio., bei einem EGT von € 1,5 Mio. und einem Cashflow auf Basis des EGT von € 3,0 Mio.

Die kumulierten Umsätze der CPI Immobilien Gruppe sollten für das Gesamtjahr **2011** die angestrebten € 37 Mio. deutlich übertreffen.

Wien, im September 2011

Mag. Ernst Kreihlsler

Vorstand
CPI Immobilien AG

Robert Horinka

Vorstand
CPI Immobilien AG

KR Johann Franke

Vorstand
CPI Immobilien AG





„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“

Johann Wolfgang von Goethe, deutscher Dichter (1749 - 1832)