



---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. SEPTEMBER 2010

# UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

## ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.09.2010	1.1.-30.09.2009
Mieterlöse	Mio. €	123,4	134,3
EBITDA	Mio. €	100,4	115,8
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	134,6	-6,1
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	26,6	-121,1
Konzernergebnis	Mio. €	12,6	-127,0
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	13,5	-78,3
Operativer Cash-flow	Mio. €	81,4	94,4
Investitionen	Mio. €	225,7	203,0

## BILANZKENNZAHLEN

		30.9.2010	31.12.2009
Gesamtvermögen	Mio. €	4.381,9	4.310,6
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.596,0	1.729,2
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	2.146,4	1.976,5
Nettoverschuldung	Mio. €	1.883,8	1.472,3
Gearing	%	118%	85%
Eigenkapitalquote	%	36%	40%
Anlagendeckung	%	42%	49%
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.567,1	1.559,0
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.586,6	1.612,1

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.9.2010	31.12.2009
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m <sup>2</sup>	1.488.651	1.518.180
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	5,9% <sup>2)</sup>	6,5% <sup>1)</sup>
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	3.701,6	3.515,8

## AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.09.2010	1.1.-30.09.2009
Mieterlöse/Aktie	€	1,41	1,57
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,93	1,10
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,15	-0,91
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,18	-0,91
		<b>30.9.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
NNNAV / Aktie	€	18,18	18,47
NAV / Aktie	€	17,96	17,87
Kurs (Stichtag) / NNNAV pro Aktie -1 <sup>3)</sup>	%	-42,53	-57,24

## AKTIEN

		30.9.2010	31.12.2009
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.258.600	87.258.600
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	87.258.600	86.141.113
Ø Kurs/Aktie	€	8,75	6,45
Börsekapitalisierung (Stichtag )	€	911,9	689,3
Höchstkurs	€	10,70	11,88
Tiefstkurs	€	7,01	2,35
Ultimokurs	€	10,45	7,90

<sup>1)</sup> exkl. der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

<sup>2)</sup> exkl. der 2010 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Poleczki Business Park und Retail Park Sibiu

<sup>3)</sup> vor latenten Steuern

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

Der bisherige Verlauf des Jahres 2010 zeigte, dass in den wesentlichen Segmenten unserer Geschäftstätigkeit wieder eine weitgehende Normalisierung der Marktverhältnisse eingetreten ist. Insbesondere in Deutschland hat sich die Erholung verfestigt, was sich erfreulicherweise auch in einer Zunahme der Mieteranfragen niederschlägt.

Ein Bereich, in dem sich diese vorsichtige Aufbruchstimmung direkt auswirkt, ist der Immobilieninvestmentmarkt, wodurch wir auch eine Reihe von Verkäufen zu für uns attraktiven Preisen abschließen konnten. Diese Veräußerungen brachten einen signifikanten positiven Beitrag zum Ergebnis des dritten Quartals, sowohl in Form von Verkaufsgewinnen als auch durch Aufwertungsgewinne in Folge von unterschriebenen, aber noch nicht vollzogenen Verkäufen. Diesen positiven Entwicklungen stand ein Rückgang der Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahr von rd. 8 % gegenüber. Dieser Rückgang erklärt sich jedoch in erster Linie durch den Wegfall der Einnahmen aus den im Laufe des Jahres 2009 verkauften Bestandsimmobilien. Insgesamt konnten wir mit einem EBIT von +61,1 Mio. € das beste Quartalsergebnis seit Beginn der Krise im Jahr 2008 verzeichnen.

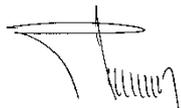
Das Finanzergebnis verbesserte sich in Folge geringer Belastungen aus der Bewertung der Zinsabsicherungen gegenüber dem Vorjahr. Da wir für das verbleibende Quartal des Jahres 2010 mit einer weiteren Ergebnissteigerung rechnen, sind wir zuversichtlich, das Jahr 2010 insgesamt mit einem deutlich positiven Ergebnis abschließen zu können.

Operativ wurden in den letzten Wochen plangemäß wichtige Meilensteine bei zwei unserer größten Bauprojekten erreicht. Das Projekt Nord 1, ein Bürogebäude im Europaviertel in Frankfurt mit rd. 34.000 m<sup>2</sup> Fläche, konnte im Oktober fertig gestellt und an den Mieter BNP Paribas übergeben werden. Bei dem aktuell wesentlichsten Bauprojekt der CA Immo, dem Tower 185 in Frankfurt, konnte die erste Phase mit 33.000 m<sup>2</sup> (von insgesamt rd. 100.000 m<sup>2</sup>) termingerecht an den Mieter PricewaterhouseCoopers übergeben werden. CA Immo konnte somit abermals unter Beweis stellen, dass wir auch komplexe Entwicklungsprojekte plangemäß und unter Einhaltung hoher Qualitätskriterien zum Abschluss bringen können.

Ein weiteres Projekt, das wir im November 2010 erfolgreich abschließen konnten, war die Verschmelzung der CA Immo International AG auf die CA Immobilien Anlagen AG. Die CA Immo International AG-Aktie hatte am 15. November 2010 ihren letzten Handelstag. Durch die Fokussierung des Kapitalmarktauftritts der CA Immo Gruppe auf nur mehr eine notierte Aktie bieten wir den Investoren ein klareres und leichter verständliches Profil.

Die Eingangs beschriebene schrittweise Erholung der Marktverhältnisse spiegelte sich auch positiv im Kursverlauf der CA Immo-Aktie wider – in den letzten Wochen konnte wieder ein stabiles zweistelliges Kursniveau erreicht werden. Trotz dieser Kurserholung liegt der Abschlag zum NAV immer noch bei rd. 40 %, wodurch für die CA Immo-Aktie weiterhin attraktives Kurs-Potenzial nach oben gegeben ist.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

Wien, im November 2010

## AKTIE

### Kapitalmarkt und Ausblick

Verglichen mit dem ATX entwickelten sich die heimischen Immobilienaktien seit Jahresbeginn recht positiv. Dies zeigt sich auch in der jüngsten Entwicklung des Immobilien-ATX, der kürzlich die 175 Punkte-Marke übersprang und damit den Höchststand seit dem Absturz vor zwei Jahren erreichte. Nichts desto trotz liegen die Kurse von ihren Höchstständen aber auch vom Net Asset Value je Aktie weit entfernt. Ursache hierfür sei nach Meinung der Analysten vor allem die anhaltende Zurückhaltung internationaler Investoren, deren Vertrauen nur teilweise zurückerobert werden konnte. Durch die im März 2011 geplante Aufnahme in den Wiener Leitindex ATX könnten Immobilienaktien jedoch wieder stärker ins Blickfeld internationaler Investoren geraten, was auch die Kursentwicklung positiv beeinflussen könnte. Analysten (Erste Bank) sehen bis Ende 2011 ein Plus von 20-25 % bei österreichischen Immobilienaktien als durchaus realistisch. Dies hänge im Wesentlichen von den allgemeinen Konjunkturaussichten bzw. der Entwicklung der Immobilienmärkte (Erholung der Immobilienpreise, Leerstands- und Mietpreisentwicklung etc.) ab.

### CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie verzeichnete in den ersten drei Quartalen einen Kursgewinn von rund 22 % und lag damit in etwa auf dem Zuwachsniveau des Immobilien-ATX (19,6 %). Der Schlusskurs per 30. September 2010 betrug 10,45 €, der Tiefstkurs der ersten neun Monate lag bei 7,01 €, der Höchstkurs bei 10,70 €, wobei sich das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen im Vorjahresvergleich von 163,2 Tsd. Stück Aktien pro Tag auf 147,6 Tsd. Stück Aktien deutlich reduzierte (Doppelzählung). Die Börsenkapitalisierung betrug zum Bilanzstichtag 911,85 Mio. € (Vorjahr: 689,34 Mio. €). Im Einklang mit dem positiven Kursverlauf der CA Immo-Aktie wurden auch die 12-Monats-Kursziele im dritten Quartal leicht nach oben revidiert. Sie liegen nunmehr in einer Bandbreite von 10,30 € (Kempen & Co) und 12,00 € (Erste Bank, SRC Research).

### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(1.10.2009–30.9.2010)

CA Immo-Aktie	16,76 %
IATX	13,75 %
EPRA	11,63 %
ATX	-1,42 %

AKTIENKENNZAHLEN		30.9.2010	31.12.2009
NNNAV / Aktie	€	18,18	18,47
NAV / Aktie	€	17,96	17,87
Kurs (Stichtag) / NNNAV pro Aktie – <sup>1)</sup>	%	-42,53	-57,24
Anzahl der Aktien zum Stichtag		87.258.600	87.258.600
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag		87.258.600	86.141.113
Ø Kurs/Aktie	€	8,75	6,45
Börsenkapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	911,85	689,34
Höchstkurs	€	10,70	11,88
Tiefstkurs	€	7,01	2,35
Ultimokurs	€	10,45	7,90
<sup>1)</sup> vor latenten Steuern			

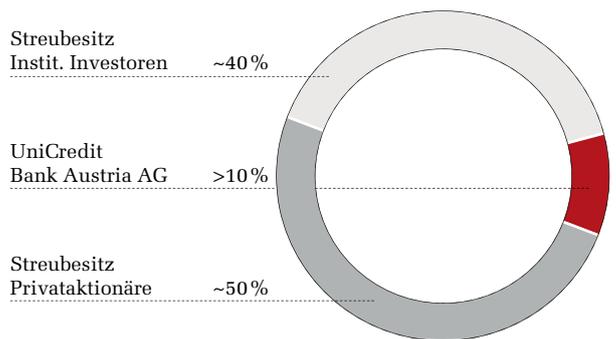
ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2008 bis 15.11.2010)



**Verschmelzung der CA Immo International finalisiert**

Nach dem Bilanzstichtag konnte auch die Verschmelzung der CA Immo International mit der CA Immo finalisiert werden. Letzter Handelstag für die CA Immo International-Aktien (ISIN: ATCAIMMOINT5) an der Wiener Börse war der 15. November 2010. Die Firmenbucheintragung sowie der Aktienumtausch im Verhältnis 10 CA Immobilien Anlagen AG – Umtauschaktien für 19 CA Immo International AG – Aktien wurden mit 16. November 2010 wirksam. Der Umtausch erfolgte gemäß dem Depotstand an CA Immo International AG - Aktien zu Beginn des 16. Novembers. Die Lieferung der CA Immobilien Anlagen AG – Umtauschaktien erfolgte über das Clearing System der Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft an die Depotbanken. Hierzu führte CA Immo eine Kapitalerhöhung um rund 4,3 Mio. € zur Ausgabe von 597.460 Stück CA Immobilien Anlagen AG - Umtauschaktien (ISIN: AT0000641352) an die Aktionäre der CA Immo International AG durch. Die Umtauschaktien sind zum amtlichen Handel an der Wiener Börse (Segement Prime Market) zugelassen.

**AKTIONÄRSSTRUKTUR**



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

**Investor Relations:**

Claudia Hainz  
T: +43 1 532 59 07-502  
F: +43 1 532 59 07-595  
[hainz@caimmoag.com](mailto:hainz@caimmoag.com)

Florian Nowotny  
T: +43 1 532 59 07-518  
F: +43 1 532 59 07-595  
[nowotny@caimmoag.com](mailto:nowotny@caimmoag.com)

**Unternehmenskommunikation:**

Susanne Steinböck  
T: +43 1 532 59 07-533  
F: +43 1 532 59 07-595  
[steinboeck@caimmoag.com](mailto:steinboeck@caimmoag.com)

## FINANZKALENDER 2011

**10. MÄRZ**  
VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2010

**10. MAI**  
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**25. MAI**  
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2011

**25. AUGUST**  
HALBJAHRESBERICHT 2011

**23. NOVEMBER**  
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2011

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### Konjunktur

Im Euro-Währungsgebiet fielen die Wirtschaftsdaten im dritten Quartal besser aus als zunächst vor dem Hintergrund der Griechenlandkrise angenommen. Wichtigster Impulsgeber war das nach wie vor belebte Exportgeschehen. Entsprechend korrigierte die Europäische Zentralbank ihre Wachstumsprognose nach oben, so dass man von einem Jahreswachstum des realen BIP 2010 zwischen 1,4 % und 1,8 % ausgehen kann.<sup>1)</sup> Für 2011 wird ein Wachstum von 0,5 % bis 2,3 % erwartet.

Infolge der außergewöhnlich starken Konjunkturbelegung in Österreich erwartet die Österreichische Nationalbank (OeNB), dass diese Entwicklung bis zum Jahresende andauern wird und korrigierte den prognostizierten Wert für das Gesamtjahreswachstum auf 2,0 % nach oben.<sup>2)</sup> Deutschland war im dritten Viertel 2010, bedingt durch die überdurchschnittlich hohe Exportkraft, nach wie vor die führende Volkswirtschaft im Euroraum. Die EZB geht für Deutschland von einem Jahreswachstum des BIP um 3,4 % aus.

Auch die Wirtschaft der mittel- und osteuropäischen Staaten befand sich im gleichen Zeitraum überwiegend im Erholungsprozess, auch wenn dieser deutlichen Schwankungen unterlag. Während in Tschechien (+ 0,8 %), Polen (+ 1,1 %) und in Rumänien (+ 0,6 %) im dritten Quartal ein starker Anstieg des BIP zu verzeichnen war, stagnierte es in Ungarn. Mit Ausnahme von Rumänien deuten für diese Länder die jüngsten Vertrauensindikatoren sowie die Daten zur Industrieproduktion und zum Außenhandel auf anhaltende Erholung hin. In Russland ging laut EZB das BIP-Wachstum schleppender voran, was u. a. auf die unter den Erwartungen liegenden Rohstoffpreise und das moderate Kreditwachstum zurückzuführen ist.

### Zinsen

Auch im dritten Quartal nahm die Europäische Zentralbank keine Veränderung der Leitzinsen vor. Der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte liegt seit dem 13. Mai 2010 unverändert bei 1,0 %. Wegen steigender Rohstoffpreise stieg die Inflationsrate im Euroraum im August leicht auf 1,6 %. Doch der geringe inländische Preisanstieg wird mittelfristig lediglich einen moderaten Inflationsdruck bedingen und immer noch unter der – für die EZB angemessene - 2 %-Grenze liegen. Der als Referenz-

zinssatz wichtige Drei Monats Euribor stieg von 0,7 % zu Beginn des Jahres auf 0,9 % zum Ende des dritten Quartals an und liegt damit historisch gesehen auf einem weiterhin äußerst niedrigen Niveau.

Angesichts der im September 2010 beschlossenen Einführung von Basel III – welches eine deutliche Eigenkapitalaufstockung und -bindung der Banken fordert – ist zukünftig von einem moderaten und ggf. verteuerten Kreditwachstum auszugehen. Welche Auswirkungen dies mittelfristig auf die einzelnen Volkswirtschaften haben wird, ist heute noch nicht einschätzbar, eigenkapitalstarke Marktteilnehmer werden jedenfalls weiter im Vorteil bleiben.

### Währungen

Der Abwärtstrend des Euro in den ersten sechs Monaten dieses Jahres hat sich im dritten Quartal deutlich abgeschwächt. Zum Quartalsende<sup>3)</sup> legte der Euro im Verhältnis zum US-Dollar um rund 10,2 % zu und wurde zuletzt bei 1,3629 USD gehandelt. Den osteuropäischen Währungen gegenüber verzeichnete die Gemeinschaftswährung im vergangenen Quartal einen Wertverlust. Gegenüber dem polnischen Zloty, der tschechischen Krone sowie dem ungarischen Forint verzeichnete sie Kursverluste um rund 3,8 %, 4,6 % bzw. 2,9 %. Im Verhältnis zum russischen Rubel gewann der Euro um 8,5 % an Wert.<sup>4)</sup>

### Immobilienmärkte<sup>5)</sup>

Das Transaktionsvolumen an den **europäischen Investmentmärkten** ging im dritten Quartal 2010 gegenüber dem Vorquartal um 6 % zurück. Insgesamt wurden in den letzten drei Monaten 23,1 Mrd. Euro umgesetzt. Im Jahresvergleich liegt das Quartalsergebnis dennoch um 24 % über dem Wert von Q3 2009. Die höchsten Umsätze wurden in Großbritannien, Deutschland, Frankreich und in den skandinavischen Staaten erzielt. Auch Immobilien der CEE-Staaten sind für Investoren wieder deutlich attraktiver geworden, so dass sich dort im Vergleich zum Vorjahr das Transaktionsvolumen um 119 % erhöhte.<sup>6)</sup>

In den 15 wichtigsten west- und osteuropäischen Staaten gingen die Spitzenrenditen durchschnittlich um rund 8 Basispunkte gegenüber Q2 auf 5,61 % zurück. Da der Fokus der Investoren auf erstklassigen Core- und Core

<sup>1)</sup> Europäische Zentralbank, Monatsbericht September 2010

<sup>2)</sup> Österreichische Nationalbank, Bericht über die wirtschaftliche Lage – September 2010

<sup>3)</sup> Stichtag 30.9.2010

<sup>4)</sup> Börse Frankfurt, Währungen, Kurs und Umsatzhistorie 2010, Stichtage 30.6.2010 und 30.9.2010

<sup>5)</sup> Sämtliche in diesem Kapitel enthaltenen Mietpreise und Renditen sind Näherungswerte und können von individuellen Marktwerten abweichen

<sup>6)</sup> CB Richard Ellis, Market View, European Investment Quarterly Q3 2010

Plus-Immobilien in sehr guten Lagen lag, zogen die Immobilienwerte vor allem an den CA Immo-Standorten Wien, Frankfurt und Warschau wieder an. In den übrigen Ländern stagnierten die Bürorenditen im dritten Quartal.

## ÖSTERREICH

Im dritten Quartal wurden am Wiener **Investmentmarkt** lediglich 300 Mio. Euro umgesetzt, so dass das Transaktionsvolumen 63 % unter dem Ergebnis von Q2, dennoch mit mehr als 80 % weit über dem Ergebnis von Q3 2009 liegt. Abweichend von früheren Investitionstätigkeiten wurden im Berichtszeitraum überwiegend Hotelimmobilien sowie gemischt genutzte Immobilien gehandelt. Der Anteil an Büroimmobilien ist mit 5 % ungewöhnlich niedrig. Die Stabilität des Wiener Immobilienmarktes, mit seinen nahezu gleich bleibenden Mieten und moderaten Leerstandsdaten wurde in Q3 vornehmlich von einheimischen Investoren (66 %) geschätzt. Die Spitzenrendite gab im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 15 Basispunkte nach und erreichte einen Wert von 5,40 %. Gegenüber Q3 2009 haben Immobilien im Wiener Spitzensegment um 30 Basispunkte an Wert gewonnen.

Der Flächenumsatz am Wiener **Bürovermietungsmarkt** erreichte bis Ende September ein Volumen von 80.000 m<sup>2</sup> (+ 6,6 % zu Q2).<sup>1)</sup> Die Leerstandsrate liegt zum Quartalsende bei 5,1 % und ist damit leicht angestiegen. Auf der Nutzerseite konzentriert sich die Nachfrage auf so genannte Spitzenimmobilien in Neubauqualität, wobei die geringe Bautätigkeit der vergangenen drei Jahre dazu geführt hat, dass dieses Segment Potenzial für einen künftigen Nachfrageüberhang hat. Zwar waren Büromieter in den Sommermonaten bei Neuvermietungen noch zurückhaltend, mit weiterer Konjunkturbelebung wird aber auch die Nachfrage wieder deutlich anziehen. Das Angebot – vornehmlich an Neubaufächen – wird dagegen deutlich knapper. Bis zum Jahresende werden lediglich 205.000 m<sup>2</sup> Bürofläche dem Markt neu zugeführt werden. Davon sind jedoch bereits 105.000 m<sup>2</sup> vorvermietet. 2011 werden voraussichtlich zusätzliche 195.000 m<sup>2</sup> Bürofläche das Angebot ergänzen.

Die Angebotsnettomieten in Wien halten ihr konstantes Niveau von knapp 12,10 €/m<sup>2</sup> aufrecht.<sup>2)</sup> Auch die Spit-

zenmiete bleibt nach Quartalsabschluss unverändert bei 22,25 €/m<sup>2</sup>.<sup>3)</sup>

## DEUTSCHLAND

Am deutschen **Investmentmarkt** wurden bis September 2010 rund 13,5 Mrd. Euro und damit 88,6 % mehr als im Vorjahr umgesetzt. Transaktionen von Einzelobjekten standen dabei nach wie vor im Vordergrund (72 %). In den sechs Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München wurden bis Ende des dritten Quartals 6,58 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert. Allen voran durchbrach Berlin die 2-Milliarden-Schwelle (2,09 Mrd. €, + 118 %). Der stärkste Anstieg wurde – mit plus 260 % – in Köln registriert und liegt nunmehr in der Umsatzrangfolge vor Düsseldorf (580 Mio. €, plus 10 %). In Frankfurt und München wurden jeweils rund eine Milliarde Euro umgesetzt. Dort wirkte vor allem das mangelnde Angebot an den weiterhin bevorzugt nachgefragten Core-Immobilien limitierend auf das Transaktionsvolumen. Das knappe Angebot an Premium-Immobilien bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage hat in einigen Städten nochmals zu einem leichten Nachgeben bei den Spitzenrenditen geführt. Teuerste Städte sind aktuell München und Hamburg mit Spitzenrenditen von 4,90 % bzw. 4,95 %, gefolgt von Frankfurt (5,0 %) sowie Berlin und Düsseldorf mit je 5,2 % und Köln mit einer Spitzenrendite von 5,3 %.<sup>4)</sup>

Der **deutsche Bürovermietungsmarkt** profitierte in den Sommermonaten von einer zunehmenden Nachfragedynamik. So wurden an den fünf deutschen CA Immo-Standorten in den ersten drei Quartalen dieses Jahres rund 1,85 Mrd. m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Deutschlandweit erhöhte sich der Umsatz um 14 % gegenüber dem Vorjahreswert. Standortbezogen lag München mit einem Flächenumsatz von 449.000 m<sup>2</sup> an erster Stelle. Aber auch in Frankfurt nahmen die Vermietungsleistungen in den letzten acht Monaten um 16,5 % zu und erreichten ein Volumen von 396.000 m<sup>2</sup> (inkl. Europäische Zentralbank). Die Leerstandsentwicklung zeigt in allen fünf Standorten eine beschleunigte Absorption moderner Flächen sowie einen zögerlichen Abbau des Gesamt leerstandes auf. Damit dürfte in den Immobilienhochburgen die Talsohle durchschritten sein. Die Spitzenmieten blieben weitgehend konstant. Entsprechend liegt die Spit-

<sup>1)</sup> CB Richard Ellis, Marktbericht Wiener Büromarkt Q3 2010

<sup>2)</sup> www.diepresse.com, In Zahlen Büromarkt Wien, 1.10.2010

<sup>3)</sup> CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q3 2010

<sup>4)</sup> BNP Paribas Real Estate, Investmentmärkte weiterhin dynamisch, Presseinformation vom 1.10.2010

zenmiete in der Bankenmetropole Frankfurt nach wie vor bei 34 €/m<sup>2</sup>. Die Werte in Berlin, Düsseldorf und Köln blieben auf dem Niveau des Vorquartals.<sup>1)</sup>

#### CEE/SEE/CIS

In den mittel- und osteuropäischen Staaten ist eine langsame Erholung der Immobilienmärkte zu beobachten. Länderübergreifend wurde am gewerblichen Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 1,5 Mrd. € erzielt, was ein Umsatzplus von rund 119 % gegenüber Q3 2009 und 60 % im Vergleich zum Q2 2010 bedeutet. Allerdings geht die Erholung im CEE/SEE-Raum in unterschiedlichem Tempo voran. So wurden 75 % der 22 gezählten Transaktionen in Polen und Russland getätigt. Büros und Einzelhandelsimmobilien haben dabei das Investitionsgeschehen dominiert.<sup>2)</sup>

Im zeitlichen Abstand vom zweiten auf das dritte Quartal 2010 gab die Spitzenrendite am stark volatilen Moskauer Investmentmarkt um 50 Basispunkte nach und liegt derzeit bei 10,50 %. Auch der Investmentmarkt für Gewerbeobjekte in Warschau weist ein deutliches Wachs-

tum auf. Dort sank die Spitzenrendite in den gleichen Bezugsräumen um 35 bzw. 50 Basispunkte auf aktuelle 6,25 %. In den übrigen CEE/SEE-Standorten waren in den Sommermonaten – infolge eines dort fast brach liegenden Investmentmarktes – keine Veränderungen bei den Immobilienwerten zu beobachten. Die Spitzenrenditen erreichen gegenwärtig folgende Werte: Prag 6,85 %, Bratislava 7,50 %, Budapest 7,75 %, Zagreb 8,30 % Bukarest 9,50 % sowie Sofia und Belgrad 10,0%.<sup>3)</sup>

Die Nachfrage an den Vermietungsmärkten Zentral- und Osteuropas ist nach wie vor verhalten, wobei sich jedoch in den meisten Ländern eine leichte Entspannung abzeichnet. Die Spitzenmieten blieben im Vergleich zum Vorquartal größtenteils unverändert und liegen zwischen 14,25 €/m<sup>2</sup> in Sofia und 25,00 €/m<sup>2</sup> in Warschau. In St. Petersburg sank die Leerstandsrate, hervorgerufen durch eine leichte Nachfragebelebung, von 21 % auf 18 % (Class A), was jedoch keine besonderen Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung hatte. Die Spitzenmiete für Class A-Objekte blieb demzufolge auf dem Vorquartalsniveau von 31,08 €/m<sup>2</sup>, Moskau verzeichnete eine Spitzenmiete von 875,00 \$/m<sup>2</sup> bzw. 60 €/m<sup>2</sup>.<sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> BNP Paribas Real Estate, Büromärkte Flächenumsatz legt zu, Presseinformation vom 1.10.2010

<sup>2)</sup> CB Richard Ellis, CEE Property Investment Q3 2010

<sup>3)</sup> CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q3 2010

<sup>4)</sup> CB Richard Ellis, St. Petersburg Property Market, Q3 2010



WARSCHAU, Poleczki Business Park, Bauphase 1

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die CA Immo Gruppe ist in den Regionen Österreich und Deutschland sowie in Osteuropa positioniert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (69 % des Gesamtportfolios) als auch Projektentwicklungen (29 % des Gesamtportfolios), rund 2 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt.

Zum Stichtag 30.9.2010 verfügt die Gruppe über ein Immobilienvermögen von rund 3,7 Mrd. € (Stand 31.12.2009: 3,5 Mrd. €).

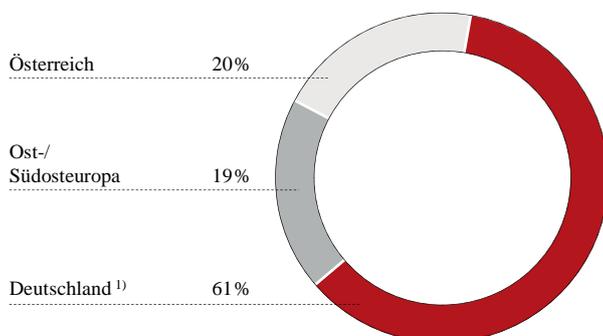
Der Bilanzwert des Bestandsportfolios per 30.9.2010 beträgt rund 2,5 Mrd. €, das Portfolio rentiert mit 5,9 %<sup>1)</sup>. Der Vermietungsgrad per 30.9.2010 liegt bei 86 % (31.12.2009: 91 %). Der Rückgang in der Vermietung resultiert aus der wie geplant erfolgten Flächenrückgabe der Firma Siemens am Areal Erdberger Lände sowie aus den 2010 in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Poleczki Business Park und Retail Park Sibiu. In einem Like-for-like Vergleich exklusive den zuvor genannten Sonderfällen liegt die Mietauslastung per 30.9.2010 unverändert bei 91 %.

<sup>1)</sup> exkl. der 2010 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Poleczki Business Park und Retail Park Sibiu

Ca. 45 % der Bestandsimmobilien liegen in Deutschland, z. B. das Hessen-Portfolio mit einer vermietbaren Fläche von 450.000 m<sup>2</sup>, vermietet an das Land Hessen mit einer durchschnittlichen Mietvertragsrestdauer von über 20 Jahren. Die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 29 % auf Österreich und zu 26 % auf Ertragsimmobilien in Ländern der CEE und SEE - Region. Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag eine Gesamtnutzfläche von 1,5 Mio. m<sup>2</sup>, wovon rund 61 % auf Büro- und 25 % auf Gewerbe- und Lagerflächen entfallen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 6 % auf Geschäfts-, 5 % Hotelflächen und 3 % auf Wohnflächen.

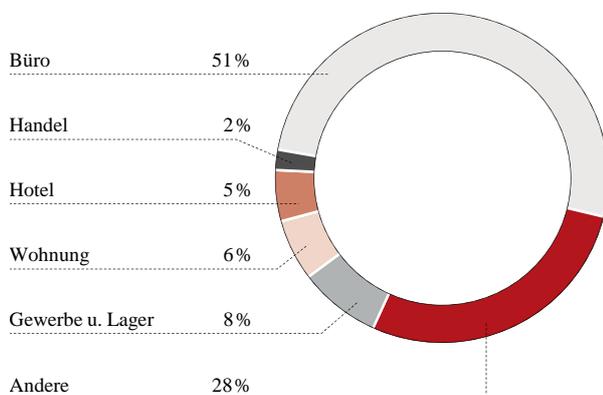
Von den Projektentwicklungen mit einem Wert von insgesamt rund 1,1 Mrd. € entfallen ca. 2 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 95 % auf Deutschland und die restlichen 3 % auf Projekte in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 999 Mio. € entfallen rd. 507 Mio. € auf Projekte, die sich entweder in Bau befinden oder bei denen ein Baubeginn in naher Zukunft geplant ist, sowie 492 Mio. € auf längerfristige Liegenschaftsreserven.

BILANZWERT  
NACH SEGMENTEN



<sup>1)</sup> Das Segment Deutschland inkludiert eine Liegenschaft in der Schweiz.

BILANZWERT  
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN



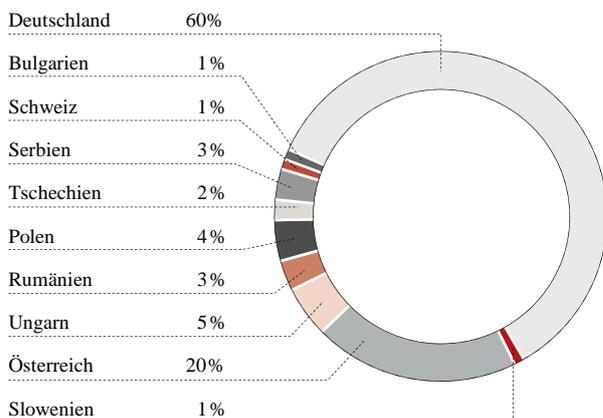
## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM DRITTEN QUARTAL 2010

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

### DEUTSCHLAND

Per 30.9.2010 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,22 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen (1,13 Mrd. €) wies zum Stichtag einen Vermietungsgrad von 96 % auf und erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 46,4 Mio. €. Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development ergaben sich Mieterlöse in Höhe von 59,2 Mio. €. Sämtliche Deutschland-Aktivitäten der CA Immo werden über die Anfang 2008 erworbene Tochtergesellschaft Vivico Real Estate abgewickelt.

### BILANZWERT NACH LÄNDERN



### Ankauf

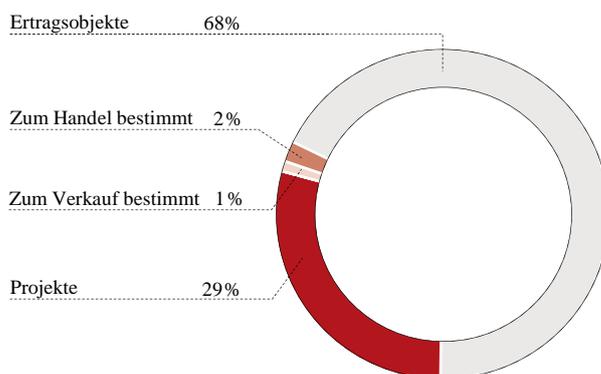
Im Juni erwarb CA Immo ein voll vermietetes innerstädtisches Bürohaus in Berlin für ca. 6,7 Mio. €. Hauptmieter des Gebäudes in der Lietzenburger Straße, südlich des Kurfürstendamms, ist die Generali Versicherungs AG. Im Erdgeschoß befinden sich vermietete Einzelhandelsflächen.

### Projektentwicklungen

Die Arbeiten am Bürohochhaus **Tower 185** im Frankfurter Europaviertel verlaufen plangemäß, im Juni wurde das Hundert-Meter-Fest für das Gebäude gefeiert. Bis Anfang Dezember wird der Hauptmieter, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC), 33.000 m<sup>2</sup> im Sockelgebäude des Hochhauses bezogen haben. Die Fertigstellung des Tower 185 ist bis Ende 2011 geplant. Danach werden weitere Flächen im Turm an PwC übergeben. In Summe mietet die Gesellschaft rund 66.000 m<sup>2</sup> im 100.000 m<sup>2</sup> Büroturm, der als einer der ersten Hochhausneubauten in Europa nach seiner Fertigstellung ein LEED-Gold-Zertifikat erhalten wird.

Im Oktober wurde das erste Bürogebäude im Europaviertel fertig gestellt. Das an der Europaallee 12-22 gelegene Gebäude dient der internationalen Bank BNP Paribas als Deutschlandzentrale, die dafür rund 67 % der Büroflächen anmietet. BNP Paribas führt in dem Gebäude mehrere Unternehmensbereiche mit ca. 600 Mitarbeitern zusammen, die bislang auf verschiedene Standorte verteilt waren. Die Liegenschaft wurde bereits vor Baubeginn an einen Offenen Immobilienfonds der Union Investment Real Estate GmbH veräußert.

### BILANZWERT NACH BILANZPOSITIONEN



Der Bauantrag für das Einkaufszentrum **Skyline Plaza** im Frankfurter Europaviertel wurde Ende September eingereicht. Noch vor Baubeginn erhielt das im Joint Venture mit ECE geplante Projekt für seine nachhaltige Planung das Vorzertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die Shopping-Destination gegenüber dem Bürohochhaus Tower 185 wird über ca. 38.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche für rund 170 Shops, ein rund 8.500 m<sup>2</sup> großes Wellness- und Fitnessareal sowie ca. 4.500 m<sup>2</sup> Gastronomieflächen verfügen. Schon während der Planungs- und Bauphase werden Recyclingsysteme genutzt, der Bau selbst erfolgt ausschließlich mit schadstoffarmen und umweltverträglichen Baustoffen. Bezüglich der geplanten Kongressflächen im Skyline Plaza laufen Gespräche mit potenziellen Betreibern.

Das **Parkhaus RheinTriadem** im Kölner Kunibertsviertel wurde um 400 Plätze erweitert. Insgesamt stehen nun 600 überwiegend öffentliche Stellplätze auf sieben Etagen zur Verfügung.

#### Verkäufe

In Summe wurden in den ersten neun Monaten Verkäufe deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 87,9 Mio. € getätigt, darunter Grundstücke im Berliner Gleisdreieck (30.000 m<sup>2</sup>) und im Frankfurter Europaviertel (30.000 m<sup>2</sup>). Für alle Baufelder besteht ein Bebauungsplan, die Verkäufe erfolgten im Zuge der langfristigen Entwicklung der weitläufigen, großteils innerstädtischen Areale im Besitz der CA Immo.

### ÖSTERREICH

#### Bestandsimmobilien

Per 30.9.2010 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von rund 720,9 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen wies zum Stichtag – aufgrund der wie geplant 2010 erfolgten Flächenrückgabe der Firma Siemens am Areal Erdberger Lände in Wien – einen Vermietungsgrad von 82 % auf (31.12.2009: 91,8 %) und erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 29,7 €. In den ersten neun Monaten wurden exklusive dem Areal Erdberger Lände rund 12.200 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet, parallel dazu wurden Flächen im Ausmaß von ca. 12.800 m<sup>2</sup> zurückgestellt. Konkrete Verhandlungen mit Interessenten von Büroflächen lassen eine aufsteigende Vermietungstendenz im 4. Quartal erwarten.

Unter dem Projektnamen **Lände 3** wurde Anfang 2010 ein großflächiges Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt auf der Liegenschaft in Wien 3, Erdberger Lände, gestartet. Das dort bestehende Areal mit einem Flächenvolumen von insgesamt rund 80.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche war bis Februar 2010 vollständig an Siemens vermietet. Seit März 2010 übersiedelt Siemens wie geplant in mehreren Etappen an einen eigenen, neu entwickelten Standort. Bis zum Stichtag 30.9. wurden rund 64.000 m<sup>2</sup> Büronutzfläche frei, davon konnten 6.800 m<sup>2</sup> neu vermietet werden. Rund 18.000 m<sup>2</sup> sind bis 2014 an Siemens bzw. langfristig an einen Tankstellenbetreiber vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen für den gesamten Komplex beliefen sich 2009 auf 9,7 Mio. €, für 2010 werden Einnahmen in Höhe von 5,2 Mio. € erwartet.

Aktuell laufen rechtliche und organisatorische Maßnahmen für die Teilung des Gesamtstandorts sowie intensive Aktivitäten zur Revitalisierung beziehungsweise Nachvermietung der Bestandsflächen. Das mit dem Siegerprojekt des architektonischen Ideenwettbewerbs vorgelegte Leitbild des Areals wurde im November von der Stadtentwicklungskommission beschlossen.

Die im Juli 2009 gestartete Revitalisierung des innerstädtischen Einkaufszentrums **Galleria Landstraße** in 1030 Wien wurde plangemäß im Oktober abgeschlossen. Gleichzeitig zur technischen und architektonischen Modernisierung der Mall wurde auch der Branchenmix erweitert. Das gesamte Investitionsvolumen betrug rund 15 Mio. €. Die 15.500 m<sup>2</sup> vermietbare Center-Fläche sind zu rund 97 % an über 40 Fachgeschäfte (darunter namhafte Shops wie Müller, Spar, Swarovski und Intersport) vermietet.

#### Projektentwicklungen

Auf zwei CA Immo-Liegenschaften entstehen bis 2011 Hotels der Meininger-Kette: In der Salzburger Fürbergstraße, angeschlossen an das städtische Einkaufszentrum Zentrum im Berg, sowie in der Wiener Rembrandtstraße in unmittelbarer Nähe zum Augarten. Die Baubewilligung wurde in beiden Fällen im August erteilt, der Baustart folgte in Salzburg im August und in Wien im September 2010. Im Salzburger Hotel sind 100 und in Wien rund 130 Zimmer geplant, das Investitionsvolumen in beide Liegenschaften seitens CA Immo beträgt rund 17 Mio. €. Die Budget-Hotelkette Meininger pachtet beide Häuser auf eine Laufzeit von 20 Jahren.

---

**OSTEUROPA****Bestandsimmobilien**

Per 30.9.2010 verfügte CA Immo in Ost- und Südosteuropa über Bestandsobjekte im Wert von rund 651,5 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 341.013 m<sup>2</sup> erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 34,4 Mio. €. In Summe wurden in den ersten neun Monaten 2010 Neuvermietungen im Ausmaß von rund 17.688 m<sup>2</sup> sowie Vertragsverlängerungen und Flächenexpansionen bestehender Mieter im Rahmen von rund 18.138 m<sup>2</sup> fixiert.

Der Leerstand im Ostportfolio, welcher zum Jahreswechsel 2009/2010 aufgrund der Fertigstellung und Übernahme mehrerer Projekte ins Bestandsportfolio noch 18 % betragen hat, konnte durch Neuvermietungen auf 16 % reduziert werden.

Im dritten Quartal vereinbarte CA Immo den Erwerb von 35 % der Anteile am Büroprojekt Megapark in Sofia. Das im Oktober fertig gestellte Gebäude wird als Joint Venture zwischen Soravia, Bank Austria Real Invest und CA Immo geführt und fasst rund 44.000 m<sup>2</sup> Büro- und 2.300 m<sup>2</sup> Retailflächen. Aktuell sind 14 % der Flächen vermietet. Die Immobilie liegt in verkehrsgünstiger Lage zwischen Flughafen und Sofia Zentrum und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

**Projektentwicklungen**

Die Realisierung des **Poleczki Business Park** in Warschau mit einer Nutzfläche von insgesamt 200.000 m<sup>2</sup> schreitet zügig voran. Im dritten Quartal 2010 sind die ersten Mieter in die beiden fertig gestellten Gebäude der Bauphase eins eingezogen, darunter auch ein Großteil der Mitarbeiter des Hauptmieters ARiMR, eine Agentur des polnischen Landwirtschaftsministeriums. Mit Stand 30.9.2010 ist die Bauphase eins zu rund 60 % vermietet, über weitere rund 15 % der Restflächen laufen derzeit konkrete Gespräche mit potenziellen Mietern. Die Bauphase zwei befindet sich derzeit in Vorbereitung.

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. Der Konkurs wurde im Oktober eröffnet.

Auf einem Teilgrundstück der Büroimmobilie Bratislava Business Center befindet sich mit dem **BBC 1 Plus** eine

Erweiterung des Bürostandorts in Entwicklung, für welche CA Immo Ende Juni 2010 die Baugenehmigung erhalten hat. Geplant ist ein 13stöckiger Bürokomplex mit rund 16.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche. Der Bau des Projekts startet voraussichtlich im vierten Quartal 2010.

In Rumänien konnte CA Immo gemeinsam mit einem deutsch/rumänischen Joint Venture Partner die Bauphase eins des **Retail Park Sibiu** fertig stellen. Die erste Phase umfasst ein 9.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche fassendes Gebäude, in welchem die Baumarktkette Obi Ende August 2010 eine Filiale eröffnet hat. Die Umsetzung der weiteren Ausbauphasen ist derzeit in Vorbereitung, Gespräche mit diversen Einzelhändlern werden aktuell geführt.

---

**NACHTRAGSBERICHT**

In Russland ist CA Immo über den Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe zu 25 % am Projekt **Airport City St. Petersburg** beteiligt, wo aktuell ein Vier-Stern Crowne Plaza Hotel sowie drei moderne Bürogebäude mit einer Fläche von insgesamt 39.000 m<sup>2</sup> errichtet werden. Mitte Oktober 2010 konnte mit der Unterzeichnung eines Kreditvertrags von einem polnischen Bankenkonsortium in der Höhe von 60 Mio. € die weitere Finanzierung des Projekts gesichert werden. Die Fertigstellung des Hotels ist Mitte 2011 geplant, die Eröffnung der Bürogebäude im Ausmaß von 21.000 m<sup>2</sup> soll bis Ende 2011 erfolgen. Die Fertigstellung der restlichen 18.000 m<sup>2</sup> Bürofläche erfolgt voraussichtlich bis 2012.

## ERGEBNISSE

### Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2009 einen Rückgang um – 8,1 % auf 123.439,9 T€. Wesentliche Ursache für diese Entwicklung war der Wegfall der Mieterlöse aus den im Laufe des Jahres 2009 erfolgten Verkäufen.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland konnten in den ersten neun Monaten 2010 Verkaufserlöse (Trading Income) von 61.436,5 T€ (2009: 46.985,9 T€) erzielt werden. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge in Höhe von – 44.109,0 T€ sowie sonstiger Development-, bzw. Materialaufwand in Höhe von – 1.052,6 T€ gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Tradingportfolio belief sich somit auf rd. 16.274,9 T€ (2009: 2.539,8 T€).

Als Ergebnis dieser Entwicklungen stieg das Nettoergebnis (NOI) um 0,4% auf 117.910,1 T€.

### Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Das Ergebnis aus Immobilienverkauf in den ersten neun Monaten 2010 betrug 2.447,4 T€ (2009: 13.100,9 T€) und entfiel fast zur Gänze auf Deutschland.

### Indirekte Aufwendungen

Bei den indirekten Aufwendungen kam es zu einem geringfügigen Rückgang um – 0,8 % von – 33.204,8 T€ auf – 32.955,2 T€. Die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ in Höhe von 7.893,6 T€ ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die jenen Teil des internen Vivico Aufwandes neutralisiert, der direkt einzelnen Projektentwicklungen zurechenbar und somit aktivierbar ist.

### Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Insbesondere aufgrund des Rückgangs der Mieteinnahmen kam es zu einem Rückgang des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um – 13,3 %: Der Wert betrug 100.389,6 T€ gegenüber 115.793,5 T€ im Vorjahr.

### Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2010 35.498,9 T€ (in den ersten neun Monaten 2009: – 115.309,9 T€). Von diesem Ergebnis ist mehr als ein Drittel auf Liegenschaften zurückzuführen, bei denen Verkäufe bereits fix vereinbart sind, jedoch zum Bilanzstichtag rechtlich (z.B. aufgrund ausstehender aufschiebender Bedingungen) noch nicht vollzogen waren. In

diesen Fällen wird der im Vertrag vorgesehene Verkaufspreis für die Bewertung herangezogen. Wirtschaftlich gesehen handelt es sich dabei um eine Verschiebung von Verkaufsgewinnen in das Bewertungsergebnis. Bei Vollzug des Verkaufs in der Folgeperiode wird es somit definitionsgemäß zu einem neutralen Verkaufs-Ergebnis kommen.

Nach Regionen betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Abwertungen im Segment Ost- und Südosteuropa in Höhe von insgesamt – 1.106,9 T€ sowie positiven Ergebnissen von 7.343,9 T€ in Österreich bzw. 29.261,8 T€ in Deutschland zusammen. Letzteres ist insbesondere auf Wertsteigerungen bei in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten zurückzuführen, wovon der größte Anteil auf eine Aufwertung des Tower 185 in Folge der Fertigstellung des ersten Bauteiles entfällt.

### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Insgesamt kam es damit aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von – 6.053,8 T€ in den ersten neun Monaten 2009 auf 134.564,6 T€ in den ersten neun Monaten 2010. Wesentlichen Anteil an diesem Umschwung trägt das Segment Ost- und Südosteuropa, welches aufgrund des deutlich geringeren Neubewertungsverlustes eine Verbesserung des EBITs von – 106.985,3 T€ auf 23.093,5 T€ verzeichnete. Auch in den übrigen Segmenten konnte eine Steigerung des EBITs erzielt werden: Österreich erzielte 26.575,7 T€ (2009: 19.386,2), Deutschland 84.895,5 T€ (2009: 81.545,3 T€).

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis zeigte in den ersten neun Monaten 2010 mit – 107.929,0 T€ eine Verbesserung gegenüber der Vorjahresperiode (– 115.056,2 T€ in den ersten neun Monaten 2009). Diese Gesamtveränderung ist das Ergebnis verschiedener zum Teil gegenläufiger Effekte:

Der Finanzierungsaufwand verzeichnete in Folge der im Laufe des vierten Quartals 2009 ausgegebenen Anleihen einen Anstieg um 10,0 % auf – 88.371,3 T€. Dem stand ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeres negatives Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen gegenüber (2010: – 15.929,7 T€, 2009: – 31.896,7 T€). Weiters konnte im Gegensatz zum Vorjahr ein positiver Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen erzielt werden (2010: 472,1 T€, 2009: – 6.360,8 T€).

Einen deutlichen Rückgang gab es hingegen im Ergebnis aus Finanzinvestitionen, welches sich auf – 13.200,0 T€

beläuft (2009: – 2.842,4 T€). Der Rückgang dieser Position gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus Wertberichtigungen im Zusammenhang mit dem Projekt „Megapark“ in Bulgarien. Hinsichtlich dieses Projekts war im Vorjahr außergerichtlich eine Schadenersatzforderung in Höhe von rd. 22.000,0 T€ gegen die CA Immo geltend gemacht worden, die auf der angeblichen Unwirksamkeit der Kündigung einer Forward-Purchase Verpflichtung durch die CA Immo beruhte. Im dritten Quartal 2010 wurde diese Auseinandersetzung nunmehr beigelegt, indem vereinbart wurde, dass sich die CA Immo Gruppe um 4.925,0 T€ im Ausmaß von 35 % an der Projektgesellschaft beteiligt sowie eine Ausleihung an diese Projektgesellschaft in Höhe von 5.025,0 T€ gewährt. Angesichts der aktuellen Bewertung der zugrundeliegenden Immobilie wurden diese Beträge zur Gänze wertberichtigt. Aus Sicht der CA Immo Gruppe stellte die gewählte Vorgangsweise die risikominimierende Lösungsvariante dar, da bei einer Erholung der Immobilienwerte die Chance auf eine Rückführung der eingesetzten Beträge besteht. Bei Durchsetzung der Schadenersatzansprüche hätte hingegen die Gefahr bestanden, dass ein höherer Betrag ohne Möglichkeit auf Wertaufholung eingesetzt hätte werden müssen.

#### **Steuern vom Einkommen**

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für die ersten neun Monate 2010 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 26.635,6 T€ gegenüber – 121.110,0 T€ in den ersten neun Monaten 2009. Von den Steuern vom Einkommen in Höhe von – 14.006,7 T€ (2009: – 5.866,2 T€) entfielen – 5.256,7 T€ auf tatsächliche Steuern, der Rest ergab sich weitgehend aus der Veränderung latenter Steuern.

#### **Periodenergebnis**

Mit 12.628,9 T€ konnte ein positives Periodenergebnis erzielt werden (2009: – 126.976,2 T€). Der Ergebnisanteil Minderheitsgesellschaft lag bei – 870,8 T€ gegenüber – 48.648,4 T€ in 2009. Der wesentliche Faktor für diesen deutlichen Rückgang der Minderheitsanteile liegt in der Erhöhung der Anteile an der CA Immo International AG von rd. 63% zu Jahresbeginn auf rd. 97% zum 30. September 2010.

Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft in den ersten neun Monaten 2010 betrug 13.499,7 T€, gegenüber – 78.327,8 T€ in den ersten neun Monaten 2009.

#### **Cash-flow**

Der operative Cash-flow in den ersten neun Monaten 2010 belief sich auf 81.443,0 T€ (2009: 94.365,4 T€). Die Veränderung reflektiert weitgehend die Veränderung des EBITDA zwischen den Perioden. Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit zeigte gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang von 116.408,2 T€ auf 115.097,7 T€.

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2010 – 461.450,1 T€ gegenüber – 13.933,5 T€ in den ersten neun Monaten 2009. Diese Veränderung reflektiert neben höheren Investitionen in die Entwicklungsprojekte auch die im dritten Quartal 2010 geleistete Anzahlung für den Erwerb der Europolis AG sowie den Mittelabfluss für den Erwerb von Anteilen an der CA Immo International AG. Weiters wurden im Vorjahr höhere Erlöse aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen erzielt.

Dementsprechend erhöhte sich auch die Neuaufnahme von Finanzierungen deutlich, so dass sich nach Berücksichtigung der gezahlten Zinsen der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit in den ersten neun Monaten 2010 auf 106.345,1 T€ belief (in den ersten neun Monaten 2009 – 149.319,7 T€)

#### **Bilanz – Aktivseite**

Auf der Aktivseite kam es in den ersten neun Monaten 2010 gegenüber der Situation zum 31. Dezember 2009 nur zu geringen Änderungen, die sich im Wesentlichen auf den laufenden Baufortschritt bei Immobilienvermögen in Entwicklung ergaben. Die Position „Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen“ in Höhe von 136.200,0 T€ betrifft fast zur Gänze den ersten Teil des Kaufpreises für den Erwerb der Europolis AG.

Die liquiden Mittel zum 30. September 2010 betragen 257.350,6 T€ und lagen damit um rd. 239.848,7 T€ unter dem Wert zu Beginn des Jahres. Wesentlicher Faktor für diesen Rückgang ist einerseits die oben beschriebene erste Europolis-Kaufpreisrate sowie der Mittelabfluss im Zusammenhang mit der Erhöhung des Anteils an der CA Immo International AG. Die Bilanzsumme stieg leicht auf 4,4 Mrd. €.

#### **Bilanz – Passivseite**

Das Eigenkapital (inklusive nicht beherrschenden Anteilen) ging in den ersten neun Monaten 2010 um – 7,7 % von 1.729.159,9 T€ auf 1.595.989,8 T€ zurück. Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung war der Rückgang der nicht beherrschenden Anteile von 170.155,1 T€ auf

28.935,4 T€ in Folge der Erhöhung des Anteils an der CA Immo International AG von rd. 63 % zu Jahresbeginn auf rd. 97 % zum 30. September 2010. Da der Kurs, zu dem diese Anteilserhöhung durchgeführt wurde, unter dem Buchwert je Aktie der CA Immo International AG lag, ergab sich aus der Anteilserhöhung ein Anstieg der Kapitalrücklagen in Höhe von 41.353,7 T€. Diesem stand jedoch ein deutlicher Rückgang der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen gegenüber, welcher mit 46.813,8 T€ zum Rückgang des Eigenkapitals beitrug.

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 8,6 % auf 2.146.444,8 T€. Insgesamt erhöhte sich die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) seit Jahresbeginn von 1.472.322,5 T€ auf 1.883.756,5 T€; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 85 % zum 31. Dezember 2009 auf 118 % zum 30. September 2010.

#### Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive Minderheiten) lag am 30. September 2010 bei 1.567.054,4 T€ (17,96 € je Aktie), was einer Steigerung um 0,5 % entspricht. Der NNNAV erreichte per 30. September 2010 den Wert von 1.586.617,6 T€, der NNNAV/Aktie lag bei 18,18 € und somit rd. – 1,6 % unter dem Stand zum 31. Dezember 2009 (18,47 €).

---

#### AUSBLICK

Aus aktueller Sicht ist zu erwarten, dass sich die bereits seit Beginn des Jahres spürbare Stabilisierung der Immobilienmärkte in Europa weiter fortsetzen wird. Auch wenn die Regionen, in denen wir tätig sind, in unterschiedlichem Ausmaß von dieser Stabilisierung profitieren werden können, gehen wir davon aus, dass die positive Ergebnis-Entwicklung auch im vierten Quartal 2010 anhalten wird. Für das Gesamtjahr 2010 erwarten wir somit ein positives Jahresergebnis.



FRANKFURT, Baustelle des Tower 185

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009	3. Quartal 2010	3. Quartal 2009
Mieterlöse	123.439,9	134.262,5	40.690,3	44.211,0
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	61.436,5	46.985,9	14.161,2	4.618,4
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	2.028,1	2.720,7	500,8	1.782,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	21.751,2	20.887,7	6.395,1	6.567,0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>208.655,7</b>	<b>204.856,8</b>	<b>61.747,4</b>	<b>57.178,9</b>
Betriebskostenaufwand	-26.151,6	-27.765,5	-8.082,9	-8.971,6
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-19.083,1	-14.920,4	-5.767,2	-5.689,3
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien <sup>1)</sup>	-45.161,6	-44.446,1	-12.575,7	-1.753,3
Aufwand Development-Dienstleistungen	-349,3	-249,2	-91,7	157,9
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>117.910,1</b>	<b>117.475,6</b>	<b>35.229,9</b>	<b>40.922,6</b>
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	56,5%	57,3%	57,1%	71,6%
Erlöse aus Immobilienverkauf	31.279,2	182.282,0	17.354,7	20.915,6
Buchwert langfristiges Immobilienvermögen	-28.831,8	-169.181,1	-15.977,1	-18.838,5
<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>2.447,4</b>	<b>13.100,9</b>	<b>1.377,6</b>	<b>2.077,1</b>
Indirekte Aufwendungen	-32.955,2	-33.204,8	-9.090,9	-11.783,9
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	7.893,6	9.630,4	2.563,3	3.176,5
Sonstige betriebliche Erträge	5.093,7	8.791,4	650,2	2.150,0
<b>EBITDA</b>	<b>100.389,6</b>	<b>115.793,5</b>	<b>30.730,1</b>	<b>36.542,3</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	48,1%	56,5%	49,8%	63,9%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-1.173,7	-1.605,0	-384,7	-755,0
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	-1.056,3	-4.932,4	-313,1	-3.485,9
<b>Abschreibungen</b>	<b>-2.230,0</b>	<b>-6.537,4</b>	<b>-697,8</b>	<b>-4.240,9</b>
<b>Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>906,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-191,1</b>	<b>0,0</b>
Neubewertungsgewinn	60.372,5	53.058,3	32.440,1	6.138,2
Neubewertungsverlust	-24.873,6	-168.368,2	-1.199,7	-23.417,0
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>35.498,9</b>	<b>-115.309,9</b>	<b>31.240,4</b>	<b>-17.278,8</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>134.564,6</b>	<b>-6.053,8</b>	<b>61.081,6</b>	<b>15.022,6</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	64,5%	-	98,9%	26,3%
Finanzierungsaufwand	-88.371,3	-80.337,8	-30.426,9	-28.069,7
Kursdifferenzen	-962,0	1.096,5	-433,0	527,1
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-15.929,7	-31.896,7	-2.055,5	-22.130,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	10.009,2	5.266,6	4.141,0	3.345,0
Aufwendungen Finanzanlagen	-13.200,0	-2.842,4	-12.777,7	-2.200,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	472,1	-6.360,8	-2.752,6	-192,3
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	52,7	18,4	-24,5	-7,8
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-107.929,0</b>	<b>-115.056,2</b>	<b>-44.329,2</b>	<b>-48.728,4</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>26.635,6</b>	<b>-121.110,0</b>	<b>16.752,4</b>	<b>-33.705,8</b>
Steuern vom Einkommen	-14.006,7	-5.866,2	-9.166,4	-1.362,0
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>12.628,9</b>	<b>-126.976,2</b>	<b>7.586,0</b>	<b>-35.067,8</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-870,8	-48.648,4	-1.741,1	-12.924,3
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	13.499,7	-78.327,8	9.327,1	-22.143,5
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>€ 0,15</b>	<b>-€ 0,91</b>		
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>€ 0,18</b>	<b>-€ 0,91</b>		

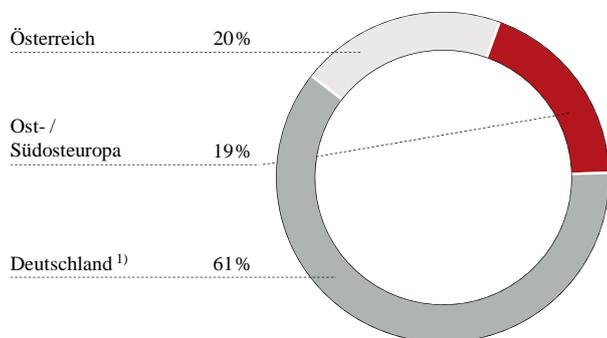
<sup>1)</sup> Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien beinhaltet den Buchwert des verkauften Vorratsvermögens inkl. Verkaufsnebenkosten und nachlaufenden Kosten sowie sonstigen Developmentaufwand im Zusammenhang mit den zum Handel bestimmten Immobilien.

Die CA Immo Gruppe hat in den Konzernzwischenabschlüssen 2009 die Bestandsveränderung der zum Handel bestimmten Immobilien saldiert mit dem Buchwertabgang bzw. direktem Materialaufwand ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für den Vergleichszeitraum 1. – 3. Quartal 2009 angepasst. Es wurde eine Umgliederung von Erträgen aus der Bestandsveränderung von 767,7 Tsd. € (3. Quartal 2009: -2.876,2 Tsd. €) vom Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien zu den aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung vorgenommen.

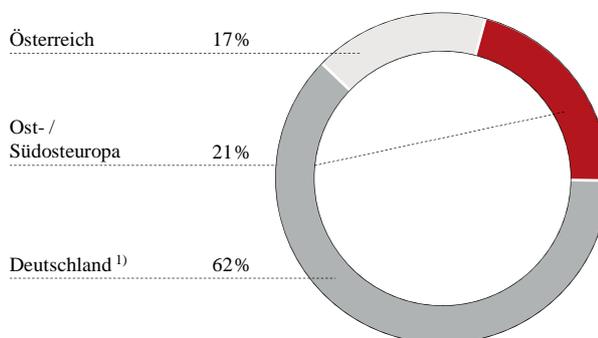
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009	3. Quartal 2010	3. Quartal 2009
Ergebnis der Periode	12.628,9	-126.976,2	7.586,0	-35.067,8
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>				
Bewertung Cash-flow Hedges	-54.863,9	-26.996,3	-7.469,6	-9.911,9
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	-64,8	19.496,3	0,0	13.242,0
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-110,0	433,9	172,4	57,5
Währungsdifferenzen im Eigenkapital	-5,2	-0,2	6,0	-4,0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	7.106,2	933,1	-732,0	-2.009,8
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>-47.937,7</b>	<b>-6.133,2</b>	<b>-8.023,2</b>	<b>1.373,7</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-35.308,8</b>	<b>-133.109,4</b>	<b>-437,2</b>	<b>-33.694,1</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-2.004,4	-48.963,1	-1.697,7	-12.979,1
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	-33.304,4	-84.146,3	1.260,5	-20.715,0

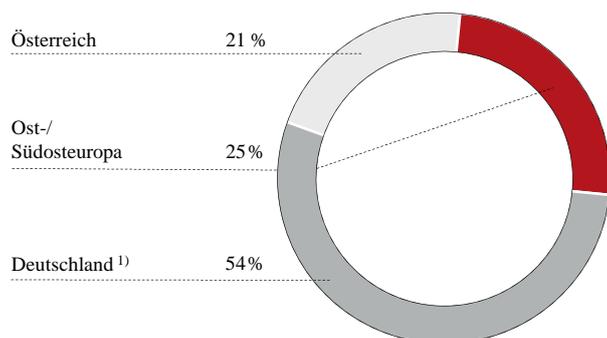
IMMOBILIENVERMÖGEN



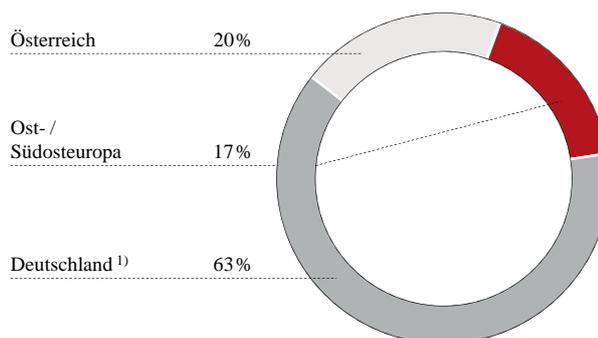
UMSATZERLÖSE



NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)



EBIT



<sup>1)</sup> Das Segment Deutschland inkludiert eine Liegenschaft in der Schweiz.

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2010	31.12.2009	Veränderung	
<b>AKTIVA</b>				
Bestandsimmobilien	2.493.984,8	2.409.589,1		
Immobilienvermögen in Entwicklung	1.055.466,9	962.459,0		
Selbst genutzte Immobilien	13.730,1	14.247,9		
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	424,5	543,6		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.629,9	1.939,4		
Immaterielle Vermögenswerte	36.689,3	39.529,1		
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	136.200,0	200,0		
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	37.896,3	38.242,1		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.683,0	24.983,4		
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	15.904,6	11.867,8		
Sonstige Ausleihungen	0,0	40,0		
Sonstiges Finanzvermögen	33,3	7,3		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	18.752,6	0,0		
Steuerabgrenzung	19.218,1	24.606,3		
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.838.613,4</b>	<b>3.528.255,0</b>	<b>310.358,4</b>	<b>8,8%</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	87,6%	81,8%		
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	51.821,1	6.020,1		
Zum Handel bestimmte Immobilien	86.130,6	122.902,4		
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	40.041,8	40.034,4		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	102.555,4	109.290,6		
Wertpapiere	5.337,7	6.948,2		
Liquide Mittel	257.350,6	497.199,3		
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>543.237,2</b>	<b>782.395,0</b>	<b>-239.157,8</b>	<b>-30,6%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.381.850,6</b>	<b>4.310.650,0</b>	<b>71.200,6</b>	<b>1,7%</b>

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2009</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.006.970,8</b>	<b>-11.861,3</b>
Gesamtergebnis 1.-3. Qu. 2009	0,0	0,0	0,0
Kauf Anteile CAIAG <sup>3)</sup>	0,0	2.303,9	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern sowie Verkauf von Minderheitenanteilen	0,0	1,6	0,0
<b>Stand am 30.9.2009</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.009.276,3</b>	<b>-11.861,3</b>
<b>Stand am 1.1.2010</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.013.988,3</b>	<b>0,0</b>
Gesamtergebnis 1.-3. Qu. 2010	0,0	0,0	0,0
Kauf Anteile CAIAG <sup>3)</sup>	0,0	41.353,7	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern sowie Erwerb von Minderheitenanteilen	0,0	0,2	0,0
<b>Stand am 30.9.2010</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.055.342,2</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup> Die Rücklage für assoziierte Unternehmen betrifft die erfolgsneutralen Veränderungen im Eigenkapital einer At-Equity bewerteten Gesellschaft, worin Bewertung von Cash-flow Hedges und die Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage enthalten sind.

<sup>2)</sup> Gesellschaft in der Schweiz mit funktionaler Währung CHF

<sup>3)</sup> CAIAG = CA Immo International AG, Wien

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2010	31.12.2009	Veränderung	
<b>PASSIVA</b>				
Grundkapital	634.370,0	634.370,0		
Kapitalrücklagen	1.055.342,2	1.013.988,3		
Einbehaltene Ergebnisse (inkl. Bewertungsergebnis aus Hedging und sonstige Rücklagen)	-122.657,8	-89.353,3		
Nicht beherrschende Anteile	28.935,4	170.155,1		
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.595.989,8</b>	<b>1.729.160,1</b>	<b>-133.170,3</b>	<b>-7,7%</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	36,4%	40,1%		
Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften	2.359,1	2.437,6		
Rückstellungen	613,1	522,4		
Anleihen	474.773,0	472.525,3		
Finanzverbindlichkeiten	1.488.920,9	1.379.668,4		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.657,3	40.815,8		
Sonstige Verbindlichkeiten	248.022,5	173.823,1		
Steuerabgrenzung	124.660,2	129.788,0		
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.375.006,1</b>	<b>2.199.580,6</b>	<b>175.425,5</b>	<b>8,0%</b>
Steuerrückstellungen	45.021,3	82.292,0		
Rückstellungen	66.159,0	57.082,6		
Finanzverbindlichkeiten	182.750,9	124.276,3		
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	974,8	15.225,9		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.952,1	24.901,0		
Sonstige Verbindlichkeiten	90.996,6	78.131,5		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>410.854,7</b>	<b>381.909,3</b>	<b>28.945,4</b>	<b>7,6%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.381.850,6</b>	<b>4.310.650,0</b>	<b>71.200,6</b>	<b>1,7%</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen <sup>1)</sup>	Rücklage aus Währungsrechnung <sup>2)</sup>	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
45.824,5	-52.133,2	-219,2	2,1	1.622.953,7	231.700,4	1.854.654,1
-78.327,8	-6.064,3	246,0	-0,2	-84.146,3	-48.963,1	-133.109,4
0,0	0,0	0,0	0,0	2.303,9	-2.999,3	-695,4
0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	1.987,2	1.988,8
<b>-32.503,3</b>	<b>-58.197,5</b>	<b>26,8</b>	<b>1,9</b>	<b>1.541.112,9</b>	<b>181.688,8</b>	<b>1.722.801,7</b>
<b>-31.090,5</b>	<b>-58.291,6</b>	<b>26,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1.559.005,0</b>	<b>170.155,1</b>	<b>1.729.160,1</b>
13.499,7	-46.813,8	14,8	-5,2	-33.304,5	-2.004,4	-35.308,9
0,0	0,0	0,0	0,0	41.353,7	-140.463,1	-99.109,4
0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	1.247,8	1.248,0
<b>-17.590,8</b>	<b>-105.105,4</b>	<b>41,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>1.567.054,4</b>	<b>28.935,4</b>	<b>1.595.989,8</b>

## GESCHÄFTSSEGMENTE NACH REGIONEN

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010			
	Österreich	Deutschland <sup>1)</sup>	Ost- / Süd- osteuroopa	Summe
Mieterlöse	29.827,7	59.203,3	34.409,0	123.439,9
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	61.436,5	0,0	61.436,5
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0,0	2.028,1	0,0	2.028,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.931,4	6.502,1	9.317,6	21.751,1
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>35.759,1</b>	<b>129.170,0</b>	<b>43.726,6</b>	<b>208.655,7</b>
Betriebskostenaufwand	-7.357,2	-7.208,6	-11.585,8	-26.151,6
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.006,2	-12.207,4	-2.869,5	-19.083,1
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-45.161,6	0,0	-45.161,6
Aufwand Development-Dienstleistungen	0,0	-349,3	0,0	-349,3
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>24.395,6</b>	<b>64.243,2</b>	<b>29.271,3</b>	<b>117.910,1</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	68,2%	49,7%	66,9%	56,5%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	55,7	2.391,7	0,0	2.447,4
Indirekte Aufwendungen	-4.934,5	-21.142,7	-6.877,9	-32.955,1
Aktivierete Eigenleistungen/Bestandsveränderung	0,0	7.893,6	0,0	7.893,6
Sonstige betriebliche Erträge	353,9	2.878,2	1.861,6	5.093,7
<b>EBITDA</b>	<b>19.870,7</b>	<b>56.264,0</b>	<b>24.254,9</b>	<b>100.389,6</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	55,6%	43,6%	55,5%	48,1%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-639,0	-483,3	-51,4	-1.173,7
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-1.053,2	-3,1	-1.056,3
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	906,1	0,0	906,1
Ergebnis aus Neubewertung	7.343,9	29.261,8	-1.106,9	35.498,9
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>26.575,7</b>	<b>84.895,5</b>	<b>23.093,5</b>	<b>134.564,6</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	74,3%	65,7%	52,8%	64,5%
Finanzierungsaufwand <sup>2)</sup>	-21.614,7	-46.692,0	-20.064,6	-88.371,3
Kursdifferenzen	30,3	-512,7	-479,6	-962,0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-6.619,1	-9.078,4	-232,3	-15.929,7
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>2)</sup>	3.469,2	949,5	5.590,5	10.009,2
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-13.200,0	-13.200,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	472,1	472,1
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	0,0	52,7	0,0	52,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>1.841,4</b>	<b>29.614,5</b>	<b>-4.820,4</b>	<b>26.635,6</b>
Steuern vom Einkommen	-180,5	-8.968,3	-4.857,9	-14.006,7
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>1.660,9</b>	<b>20.646,2</b>	<b>-9.678,3</b>	<b>12.628,9</b>
	<b>30.9.2010</b>			
Segmentimmobilienvermögen <sup>3)</sup>	745.305,9	2.219.296,6	685.134,4	3.649.736,9
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	3.950,0	47.871,1	0,0	51.821,1
Sonstiges Segmentvermögen	54.707,6	298.012,0	270.458,6	623.178,2
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	22,3	37.874,1	37.896,3
Steuerabgrenzung (aktiv)	0,0	19.200,2	17,9	19.218,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>803.963,5</b>	<b>2.584.402,1</b>	<b>993.485,0</b>	<b>4.381.850,6</b>
Segmentverbindlichkeiten	431.627,1	1.561.654,7	622.897,6	2.616.179,3
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Steuerrückstellung	27.573,7	116.145,8	25.962,0	169.681,5
<b>Segmentsschulden</b>	<b>459.200,8</b>	<b>1.677.800,4</b>	<b>648.859,5</b>	<b>2.785.860,8</b>
<b>Investitionen<sup>4)</sup></b>	<b>8.098,6</b>	<b>196.413,6</b>	<b>21.180,9</b>	<b>225.693,0</b>
<b>MitarbeiterInnen<sup>5)</sup></b>	<b>52</b>	<b>179</b>	<b>97</b>	<b>328</b>

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftssegment Deutschland wurden für den Vergleichszeitraum 1. – 3. Quartal 2009 angepasst. Es wurde eine Umgliederung von Erträgen aus der Bestandsveränderung von 767,7 Tsd. € vom Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien zu den aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung vorgenommen.

1.-3. Qu. 2009			
Österreich	Deutschland <sup>1)</sup>	Ost- / Süd- osteuropa	Summe
34.935,8	69.306,2	30.020,5	134.262,5
0,0	46.985,9	0,0	46.985,9
0,0	2.720,7	0,0	2.720,7
4.775,2	7.695,6	8.416,9	20.887,7
<b>39.711,0</b>	<b>126.708,4</b>	<b>38.437,4</b>	<b>204.856,8</b>
-6.162,9	-11.845,9	-9.756,7	-27.765,5
-3.652,7	-8.806,5	-2.461,2	-14.920,4
0,0	-44.446,1	0,0	-44.446,1
0,0	-249,2	0,0	-249,2
<b>29.895,4</b>	<b>61.360,7</b>	<b>26.219,5</b>	<b>117.475,6</b>
75,3%	48,4%	68,2%	57,3%
3.150,2	9.950,7	0,0	13.100,9
-4.397,3	-21.316,2	-7.491,3	-33.204,8
0,0	9.630,4	0,0	9.630,4
1.231,4	6.164,5	1.395,5	8.791,4
<b>29.879,7</b>	<b>65.790,1</b>	<b>20.123,7</b>	<b>115.793,5</b>
75,2%	51,9%	52,4%	56,5%
-792,6	-754,8	-57,6	-1.605,0
-185,5	-4.725,8	-21,1	-4.932,4
0,0	0,0	0,0	0,0
-9.515,4	21.235,8	-127.030,3	-115.309,9
<b>19.386,2</b>	<b>81.545,3</b>	<b>-106.985,3</b>	<b>-6.053,8</b>
48,8%	64,4%	-	-
-20.302,3	-46.700,4	-13.335,0	-80.337,8
53,4	185,5	857,6	1.096,5
-9.440,1	-19.912,0	-2.544,6	-31.896,7
-1.877,8	2.644,9	4.499,5	5.266,6
0,0	0,0	-2.842,4	-2.842,4
0,0	-2,9	-6.357,9	-6.360,8
0,0	18,4	0,0	18,4
<b>-12.180,7</b>	<b>17.778,8</b>	<b>-126.708,2</b>	<b>-121.110,0</b>
-4.264,3	-13.114,8	11.513,0	-5.866,2
<b>-16.445,0</b>	<b>4.664,0</b>	<b>-115.195,2</b>	<b>-126.976,2</b>
31.12.2009			
737.149,6	2.098.617,4	673.975,0	3.509.742,0
1.975,1	4.045,0	0,0	6.020,1
303.582,6	263.626,1	164.830,8	732.039,5
0,0	22,2	38.219,9	38.242,1
0,0	24.580,0	26,3	24.606,3
<b>1.042.707,3</b>	<b>2.390.890,7</b>	<b>877.052,0</b>	<b>4.310.650,0</b>
614.452,8	1.325.239,1	429.718,0	2.369.409,9
27.881,0	161.518,1	22.680,9	212.080,0
<b>642.333,8</b>	<b>1.486.757,2</b>	<b>452.398,9</b>	<b>2.581.489,9</b>
<b>8.227,7</b>	<b>175.734,5</b>	<b>90.905,3</b>	<b>274.867,5</b>
<b>49</b>	<b>193</b>	<b>90</b>	<b>332</b>

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

<sup>2)</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen nach Eliminierungen von konzerninternen Zinsaufwendungen/-erträgen gezeigt.

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

<sup>4)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 5.765,3 Tsd. € (31.12.2009: 24.477,4 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

<sup>5)</sup> Stand per 30.9.2010 (31.12.2009), Mitarbeiter von quotenkonsolidierten Unternehmen sind zu 100% einbezogen.

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH BEREICHEN

Tsd. €	Bestand	1.-3. Qu. 2010		Summe
		Trading	Development <sup>1)</sup>	
Mieterlöse	110.531,2	6.124,5	6.784,2	123.439,9
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	61.436,5	0,0	61.436,5
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0,0	0,0	2.028,1	2.028,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	19.926,9	845,7	978,5	21.751,2
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>130.458,1</b>	<b>68.406,7</b>	<b>9.790,8</b>	<b>208.655,7</b>
Betriebskostenaufwand	-24.577,4	-513,5	-1.060,7	-26.151,5
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-11.959,6	-1.232,0	-5.891,6	-19.083,2
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-45.161,6	0,0	-45.161,6
Aufwand Development-Dienstleistungen	0,0	0,0	-349,3	-349,3
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>93.921,1</b>	<b>21.499,6</b>	<b>2.489,3</b>	<b>117.910,1</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	72,0%	31,4%	25,4%	56,5%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	46,4	0,0	2.401,0	2.447,4
Indirekte Aufwendungen	-11.750,2	-2.064,6	-19.140,4	-32.955,2
Aktivierete Eigenleistungen/Bestandsveränderung	222,2	277,6	7.393,8	7.893,6
Sonstige betriebliche Erträge	2.916,5	558,3	1.618,9	5.093,7
<b>EBITDA</b>	<b>85.356,0</b>	<b>20.271,0</b>	<b>-5.237,4</b>	<b>100.389,6</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	65,4%	29,6%	-	48,1%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-782,3	0,0	-391,4	-1.173,7
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-1.056,3	0,0	-1.056,3
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	906,1	0,0	906,1
Ergebnis aus Neubewertung	1.880,3	0,0	33.618,5	35.498,9
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>86.454,1</b>	<b>20.120,8</b>	<b>27.989,7</b>	<b>134.564,6</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	66,3%	29,4%	-	64,5%
Finanzierungsaufwand <sup>2)</sup>	-62.632,7	-723,4	-25.015,2	-88.371,3
Kursdifferenzen	-419,4	-43,4	-499,2	-962,0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-10.600,1	0,0	-5.329,7	-15.929,7
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>2)</sup>	8.028,3	90,5	1.890,5	10.009,2
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-13.200,0	-13.200,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	472,1	472,1
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	5,9	42,7	4,1	52,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>20.836,3</b>	<b>19.487,0</b>	<b>-13.687,7</b>	<b>26.635,6</b>
Steuern vom Einkommen	-8.950,1	-679,1	-4.377,5	-14.006,7
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>11.886,2</b>	<b>18.808,0</b>	<b>-18.065,2</b>	<b>12.628,9</b>
		<b>30.9.2010</b>		
Segmentimmobilienvermögen <sup>3)</sup>	2.508.139,4	86.130,6	1.055.466,9	3.649.736,9
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	3.950,0	0,0	47.871,1	51.821,1
Sonstiges Segmentvermögen	401.788,5	14.221,6	207.168,2	623.178,2
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	37.896,3	37.896,3
Steuerabgrenzung (aktiv)	7.079,7	499,3	11.639,0	19.218,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.920.957,5</b>	<b>100.851,5</b>	<b>1.360.041,5</b>	<b>4.381.850,6</b>
Segmentverbindlichkeiten	1.673.299,0	37.239,0	905.641,3	2.616.179,3
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Steuerrückstellung	59.863,8	10.250,5	99.567,2	169.681,5
<b>Segmentschulden</b>	<b>1.733.162,8</b>	<b>47.489,5</b>	<b>1.005.208,6</b>	<b>2.785.860,8</b>
<b>Investitionen<sup>4)</sup></b>	<b>17.957,8</b>	<b>5.765,3</b>	<b>201.969,9</b>	<b>225.693,0</b>

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftssegment Trading wurden für den Vergleichszeitraum 1. – 3. Quartal 2009 angepasst. Es wurde eine Umgliederung von Erträgen aus der Bestandsveränderung von 767,7 Tsd. € vom Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien zu den aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung vorgenommen.

Bestand	1.-3. Qu. 2009		Summe
	Trading	Development <sup>1)</sup>	
117.613,6	7.818,8	8.830,1	134.262,5
0,0	46.985,9	0,0	46.985,9
0,0	0,0	2.720,7	2.720,7
18.207,2	1.522,7	1.157,8	20.887,7
<b>135.820,8</b>	<b>56.327,4</b>	<b>12.708,6</b>	<b>204.856,8</b>
-22.226,1	-2.338,0	-3.201,4	-27.765,5
-9.543,1	-892,3	-4.485,0	-14.920,4
0,0	-44.446,1	0,0	-44.446,1
0,0	0,0	-249,2	-249,2
<b>104.051,6</b>	<b>8.651,0</b>	<b>4.773,0</b>	<b>117.475,6</b>
76,6%	15,4%	37,6%	57,3%
2.323,1	0,0	10.777,8	13.100,9
-11.318,9	-1.623,0	-20.262,9	-33.204,8
0,0	767,7	8.862,7	9.630,4
3.762,4	1.242,4	3.786,6	8.791,4
<b>98.818,2</b>	<b>9.038,1</b>	<b>7.937,2</b>	<b>115.793,5</b>
72,8%	16,0%	62,5%	56,5%
-987,2	-185,6	-432,2	-1.605,0
-185,7	-4.746,7	0,0	-4.932,4
0,0	0,0	0,0	0,0
-114.607,5	0,0	-702,4	-115.309,9
<b>-16.962,2</b>	<b>4.105,8</b>	<b>6.802,6</b>	<b>-6.053,8</b>
-	7,3%	53,5%	-
-62.628,7	-2.041,1	-15.668,0	-80.337,8
-323,5	1,5	1.418,5	1.096,5
-18.624,0	-1.149,8	-12.122,9	-31.896,7
4.343,7	0,0	922,8	5.266,5
0,0	0,0	-2.842,4	-2.842,4
0,0	0,0	-6.360,8	-6.360,8
12,3	17,7	-11,6	18,4
<b>-94.182,4</b>	<b>934,1</b>	<b>-27.861,8</b>	<b>-121.110,0</b>
2.775,8	119,6	-8.761,6	-5.866,2
<b>-91.406,6</b>	<b>1.053,7</b>	<b>-36.623,3</b>	<b>-126.976,2</b>
<b>31.12.2009</b>			
2.424.380,5	122.902,4	962.459,1	3.509.742,0
2.155,0	0,0	3.865,1	6.020,1
484.159,3	10.189,4	237.690,8	732.039,5
0,0	0,0	38.242,1	38.242,1
4.155,9	987,3	19.463,1	24.606,3
<b>2.914.850,7</b>	<b>134.079,1</b>	<b>1.261.720,2</b>	<b>4.310.650,0</b>
1.763.643,6	44.133,1	561.633,2	2.369.409,9
56.858,7	17.609,9	137.611,4	212.080,0
<b>1.820.502,3</b>	<b>61.743,0</b>	<b>699.244,6</b>	<b>2.581.489,9</b>
<b>20.808,7</b>	<b>24.477,4</b>	<b>229.581,4</b>	<b>274.867,5</b>

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

<sup>2)</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen nach Eliminierungen von konzerninternen Zinsaufwendungen/-erträgen gezeigt.

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

<sup>4)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Qu. 2010	1.-3. Qu. 2009
Operativer Cash-flow	81.443,0	94.365,4
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	33.654,7	22.042,7
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>115.097,7</b>	<b>116.408,2</b>
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-461.450,1	-13.933,5
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	106.345,1	-149.319,7
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-240.007,3</b>	<b>-46.845,0</b>
Liquide Mittel 1.1.	497.199,3	321.380,3
Währungsdifferenzen	158,6	-758,2
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-240.007,3	-46.845,1
<b>Liquide Mittel 30.9.</b>	<b>257.350,6</b>	<b>273.777,0</b>

## ANHANG

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.9.2010 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2009 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.9.2010 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, RECHNUNGSLEGUNGS- UND BERECHNUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.9.2010 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) (Erst-

malige Anwendung der International Financial Reporting Standards), IFRS 2 (Aktienbasierte Vergütungen), IFRS 3 (revised)/IAS 27 (Unternehmenszusammenschlüsse), IFRIC 12 (Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen), IFRIC 15 (Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien), IFRIC 16 (Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb), IFRIC 17 (Sachdividenden für Eigentümer), IFRIC 18 (Übertragung von Vermögenswerten von Kunden) und „Improvements to IFRS“ betreffend IAS 38 (Immaterielle Vermögenswerte), IFRS 2 (Aktienbasierte Vergütungen), IFRIC 9 (Neubeurteilung eingebetteter Derivate) und IFRIC 16 (Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb). Diese haben keine Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immo Gruppe. Die Änderung des IFRS 3/IAS 27 hat deshalb keine Auswirkungen, da auch bisher Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen bilanziert wurden. Die Änderung des IFRS 3 führt in 2010 dazu, dass Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag zum Erwerb der Europol AG, Wien, in Höhe von 411,3 Tsd. € sofort bei Entstehung als Aufwand erfasst wurden. Der IFRIC 15 hat keine Auswirkungen, weil die Klarstellung des IFRIC 15 die bisherige Bilanzierung bestätigte.

#### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die CA Immo Gruppe (CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften) erwarb zwischen 1.1. und 30.9.2010 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Kaufpreis Tsd. €	Erwerb- stichtag
Mainzer Hafen GmbH, Mainz	50,0	12,5	1.3.2010
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH, Hamburg	50,0	12,5	30.6.2010
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg	50,0	15,0	30.6.2010
Vivico Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH, Frankfurt	100,0	27,5	30.6.2010

Die Kaufpreise wurden zur Gänze bezahlt.

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

Im zweiten Quartal 2010 wurde gegen die OOO Business Center Maslovka („Projekt Maslov“), Moskau, ein Konkursantrag eingebracht. Aus diesem Grund wurden mit Stichtag 30.6.2010 die Gesellschaften OOO BBM, Moskau, OOO Business Center Maslovka, Moskau, Larico Limited, Nicosia, und die Triastron Investments Limited, Nicosia, entkonsolidiert. Der Konkurs wurde im Oktober eröffnet. Aus der Entkonsolidierung erfolgte keine Gewinnrealisierung.

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

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

Die Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaft betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs -0,0 Tsd. € (seit 1.1.2010 0,0 Tsd. €), das Ergebnis vor Steuern betrug -4,8 Tsd. € (seit 1.1.2010 -20,2 Tsd.). Die erworbenen Gesellschaften sind mit einem Vermögen von 145,2 Tsd. € und Verbindlichkeiten von 82,5 Tsd. € in die Konzernbilanz zum 30.9.2010 einbezogen.

Weiters wurden folgende Gesellschaften gegründet und erstkonsolidiert:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung %	Kapitalein- zahlung Tsd. €
CAII Projektbeteiligungs GmbH, Wien	beide Holdinggesellschaften, für den Erwerb einer Objektgesellschaft in	100,0	17,5
CAII Projektmanagement GmbH, Wien	Osteuropa Managementgesellschaft für ein Projekt	100,0	35,0
PBP IT-Services Sp.z.o.o., Warschau	in Polen	50,0	7,9
CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	Holdinggesellschaft für den Erwerb der Europolis AG, Wien	100,0	35,0
Vivico Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt	Gesellschaft zum Erwerb einer Liegenschaft	100,0	5,0
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	Durchführung Immobilienentwicklung	50,1	2,5
<b>Summe Kapitaleinzahlungen</b>			<b>102,9</b>

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

Des Weiteren erfolgten im 3. Quartal 2010 folgende Verschmelzungen:

- omniCon Verwaltungs GmbH, Frankfurt, in die Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt,
- H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien, in die CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH, Wien,
- CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien, in die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

#### ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

##### Bilanz

Die Bilanzsumme der CA Immo Gruppe betrug zum Stichtag 30.9.2010 4.381.850,6 Tsd. € (31.12.2009: 4.310.650,0 Tsd. €). Im Vergleich zum 31.12.2009 ist das langfristige Vermögen um 8,8 % auf 3.838.613,4 Tsd. € gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Anzahlung aus Immobilienbeteiligungen zurückzuführen, welche in Höhe von 136,0 Mio. € den ersten Teil des Kaufpreises für den Erwerb von 100 % der Anteile an der Europolis AG, Wien, betreffen. Die Erstkonsolidierung der Europolis AG wird mit 1.1.2011 erwartet. Die Vereinbarung zwischen der Verkäuferin und der CA Immo Gruppe sieht einen Kaufpreis von 272,0 Mio. € vor, welcher noch üblichen Anpassungen, die sich aus der Bilanz zum 31.12.2010 ergeben können, unterliegt. Die zweite Hälfte des Kaufpreises wird über eine Laufzeit von fünf Jahren ab Closing gestundet.

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvermögen und sonstige Forderungen mit einem Zahlungsziel größer als ein Jahr sowie

Derivatgeschäfte mit einem Laufzeitende in mehr als einem Jahr sind zum 30.9.2010 als langfristiges Vermögen ausgewiesen.

Zum 30.9.2010 wurden sechs Immobilien in Entwicklung in Deutschland sowie eine Bestandsimmobilie in Österreich mit einem Verkehrswert von 51.821,1 Tsd. € (31.12.2009: vier Liegenschaften in Höhe von 6.020,1 Tsd. €) als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert. Zum 30.9.2010 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.9.2010 verfügte die CA Immo Gruppe über Wertpapiere in Höhe von 5.337,7 Tsd. € und liquide Mittel in Höhe von 257.350,6 Tsd. €, die in Höhe von 13.109,2 Tsd. € (31.12.2009: 12.062,5 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung der Kreditgeber erfolgen. Darüber hinaus werden unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung in Höhe von insgesamt 37.159,1 Tsd. € (31.12.2009: 24.374,7 Tsd. €) ausgewiesen, die eine Laufzeit von mehr als drei Monaten haben.

Durch den Zukauf an im Streubesitz befindlichen Aktien der CA Immo International AG, Wien, in den ersten drei Quartalen 2010 erhöhte sich der Anteil an der CA Immo International AG von 62,8 % zum 31.12.2009 auf 97,4 % zum 30.9.2010. Der Unterschied zwischen den Anschaffungskosten der Anteilszukäufe und dem erworbenen anteiligen Eigenkapital der CA Immo International Gruppe wird als Erhöhung der Kapitalrücklage ausgewiesen.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen von insgesamt 1.503.944,7 Tsd. € zum 31.12.2009 auf insgesamt 1.671.671,8 Tsd. € zum 30.9.2010, davon sind 99,4 % EUR-Kredite, 0,1 % USD-Kredite und 0,5% CZK-Kredite. Von den zum 30.9.2010 bestehenden Finanzverbindlichkeiten sind 1,4% fix verzinst, 75,9% über Swaps fix verzinst und 22,7% variabel verzinst.

#### Gewinn- und Verlustrechnung

Der Konzernumsatz der ersten drei Quartale 2010 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3.798,9 Tsd. € auf 208.655,7 Tsd. € erhöht werden. Dies entspricht einer Steigerung von 1,9%. Hierin sind 61.436,5 Tsd. € (1.–3. Qu. 2009: 46.985,9 Tsd. €) an Umsatzerlösen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien enthalten.

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

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
<b>Vermietung</b>		
Mieterlöse	123.439,9	134.262,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	21.751,2	20.887,7
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>145.191,1</b>	<b>155.150,2</b>
Betriebskostenaufwand	-26.151,6	-27.765,5
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-19.083,1	-14.920,4
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>99.956,4</b>	<b>112.464,3</b>
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	68,8%	72,5%
<b>Handel</b>		
Verkaufserlöse	61.436,5	46.985,9
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	-44.109,0	-43.640,8
Sonstiger Developmentaufwand/Materialaufwand <sup>1)</sup>	-1.052,6	-805,3
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>16.274,9</b>	<b>2.539,8</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	26,5%	5,4%
Wertaufholung / Wertminderungsaufwand von verkauften Immobilien	309,0	-267,7
<b>Wirtschaftliches Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>16.583,9</b>	<b>2.272,1</b>
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>		
Umsatzerlöse aus Auftragsfertigung gemäß IAS 11	1.289,9	2.720,7
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	738,2	0,0
Sonstiger Materialaufwand	-349,3	-249,2
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>1.678,8</b>	<b>2.471,5</b>
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developerlöse	-	90,8%
Personalaufwand <sup>2)</sup>	-450,8	-590,9
<b>Wirtschaftliches Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>1.228,0</b>	<b>1.880,6</b>

<sup>1)</sup> Für den Vergleichszeitraum 1. – 3. Quartal 2009 wurde eine Umgliederung in Höhe von 767,7 Tsd. € vom sonstigen Developmentaufwand/Materialaufwand zu den aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung vorgenommen.

<sup>2)</sup> Personalaufwand ist in den indirekten Aufwendungen enthalten.

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

Das erzielte EBITDA der ersten drei Quartale 2010 beträgt 100.389,6 Tsd. €, das EBIT verbesserte sich von - 6.053,8 Tsd. € auf 134.564,6 Tsd. €.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	0,0	-1.834,0
Ineffektivität von Zinsswaps	-13,9	0,0
Bewertung Zinsderivatgeschäfte (nicht realisiert) – Zinsswaps	-15.840,8	-30.062,7
Bewertung Zinsderivatgeschäfte (nicht realisiert) – Zinscaps	-75,0	0,0
	<b>-15.929,7</b>	<b>-31.896,7</b>

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

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
Ergebnis aus Wertpapieren	2.504,1	-1.721,1
Bankzinsenerträge	3.678,6	2.791,3
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	3.252,2	2.193,0
Sonstige Zinserträge	574,3	2.003,4
	<b>10.009,2</b>	<b>5.266,6</b>

Die Kursdifferenzen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
Wertänderung Devisentermingeschäfte	147,0	1.225,0
Kursdifferenzen realisiert	-686,0	-1.915,6
Kursdifferenzen aus der Bewertung	-423,0	1.787,0
	<b>-962,0</b>	<b>1.096,5</b>

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

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betragen 13.200,0 Tsd. €.

Dies resultiert aus Wertberichtigungen auf gewährte Ausleihungen in Höhe von 8.275,0 Tsd. € und Wertberichtigungen auf Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen in Osteuropa in Höhe von 4.925,0 Tsd. €.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	2.751,5	1.760,0
OA O Avielen AG, St. Petersburg	-2.279,4	-8.117,9
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	0,0	-2,9
	<b>472,1</b>	<b>-6.360,8</b>

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
Körperschaftsteuer (tatsächliche Steuer)	-3.308,5	-8.613,5
Gewerbsteuer (tatsächliche Steuer)	-1.948,2	-7.207,4
<b>Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)</b>	<b>-5.256,7</b>	<b>-15.820,9</b>
Steuerquote	-19,7%	-
Steueraufwand auf die Bewertung von Zinsderivatgeschäften	0,0	718,3
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	-1.532,0	-8.384,0
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	-7.218,0	17.620,4
<b>Steueraufwand</b>	<b>-14.006,7</b>	<b>-5.866,2</b>

Der tatsächliche Steueraufwand fällt im Wesentlichen im Segment Deutschland an. Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten (gerechnet mit 25 % Steuersatz in Österreich) und dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand in Höhe von 14.006,7 Tsd. € ist vor allem auf nicht aktivierte Steuerabgrenzungen auf Verlustvorträge zurückzuführen.

**Cash-flow**

Die verkürzte Konzerngeldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
Operativer Cash-flow	81.443,0	94.365,4
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	33.654,7	22.042,7
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>115.097,7</b>	<b>116.408,2</b>
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-461.450,1	-13.933,5
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	106.345,1	-149.319,7
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-240.007,3</b>	<b>-46.845,0</b>
Liquide Mittel 1.1.	497.199,3	321.380,3
Währungsdifferenzen	158,6	-758,2
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-240.007,3	-46.845,1
<b>Liquide Mittel 30.9.</b>	<b>257.350,6</b>	<b>273.777,0</b>

Der Fonds der liquiden Mittel beinhaltet zum 30.9.2010 auch Bankguthaben in Höhe von 13.109,2 Tsd. € (31.12.2009: 12.062,5 Tsd. €), über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

		1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.258.600	85.764.524
<b>Verwässerungseffekt:</b>			
Wandelschuldverschreibung	Stück	11.657.829	0
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien</b>	<b>Stück</b>	<b>98.916.429</b>	<b>85.764.524</b>
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	13.499,7	-78.327,8
<b>Verwässerungseffekt:</b>			
Effektivverzinsung auf Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	5.820,6	0,0
abzüglich Steuern	Tsd. €	-1.455,2	0,0
<b>Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>17.865,2</b>	<b>-78.327,8</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>0,18</b>	<b>-0,91</b>

Im Cash-flow werden die gezahlten Steuern in Höhe von insgesamt 37.688,1 Tsd. € im Jahr 2010 erstmals nach ihrer wesentlichen Verursachung aufgeteilt. Im Geschäftsjahr 2008 und 2009 wurden – vor allem in Deutschland – viele steuerpflichtige Verkäufe des langfristigen Immobilienvermögens getätigt, für die Ertragsteuern als Rückstellung berücksichtigt wurden, die nunmehr zahlungswirksam werden. In den ersten drei Quartalen 2010 werden gezahlte Steuern damit nicht nur dem operativen Cash-flow zugeordnet, sondern erstmals in Höhe von 21.197,0 Tsd. € (1.–3. Qu. 2009: 0,0 Tsd. €) im Cash-flow aus Investitionstätigkeit gezeigt. Die übrigen gezahlten Steuern in Höhe von 16.491,1 Tsd. € sind im operativen Cash-flow enthalten. Eine Anpassung von Vorjahreszahlen ist nicht erforderlich, da im Vorjahr keine wesentlichen Steuerzahlungen aufgrund von Verkäufen von langfristigem Immobilienvermögen angefallen sind.

**Ergebnis je Aktie**

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

		1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
Gewichtete Anzahl der ausstehenden Aktien	Stück	87.258.600	85.764.524
Konzernergebnis	Tsd. €	13.499,7	-78.327,8
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>0,15</b>	<b>-0,91</b>

**GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN  
UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Zu den Bilanzstichtagen bestanden folgende wesentliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist:

Tsd. €	30.9.2010	31.12.2009
<b>Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	6.127,1	6.481,6
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	1.404,3	1.180,3
Log Center d.o.o., Belgrad	1.090,3	1.165,0
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	61,3	0,0
Triastron Investments Limited, Nicosia	0,0	16.156,5
<b>Summe</b>	<b>8.683,0</b>	<b>24.983,4</b>
<b>Ausleihungen an assoziierte Unternehmen</b>		
OAO Avielen AG, St. Petersburg	14.248,0	11.867,8
Soravia Center OÜ, Tallinn	1.656,6	0,0
<b>Summe</b>	<b>15.904,6</b>	<b>11.867,8</b>
<b>Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	29.335,8	27.701,5
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	8.900,1	8.483,8
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	1.268,0	822,7
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	350,1	0,0
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	64,4	22,8
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	56,2	2.060,1
EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG, Oberhaching	51,3	0,0
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	11,5	781,1
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	3,0	157,4
Sonstige	1,4	5,0
<b>Summe</b>	<b>40.041,8</b>	<b>40.034,4</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	634,4	626,3
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	300,0	0,0
Mainzer Hafen GmbH, Mainz	35,6	0,0
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	1,3	106,3
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	1,2	941,5
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	0,0	1.523,6
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	0,0	7.612,0
REC Frankfurt Objekt KG, Frankfurt	0,0	2.846,8
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	0,0	319,5
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	0,0	1.228,9
Sonstige	2,3	21,0
<b>Summe</b>	<b>974,8</b>	<b>15.225,9</b>

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 17.761,0 Tsd. € (31.12.2009: 0,0 Tsd. €) und bezieht sich auf die Ausleihungen gegenüber der Triastron Investments Limited, Nicosia (Projekt Maslov). In den ersten drei Quartalen 2010 wurden insgesamt 17.761,0 Tsd. € (1.–3. Qu. 2009: 0,0 Tsd. €) aufwandswirksam erfasst, wobei ein Wertberichtigungsaufwand in Höhe von 16.940,8 Tsd. € bei der Ermittlung des Entkonsolidierungsgewinnes berücksichtigt und nicht unter den Aufwendungen aus Finanzanlagen ausgewiesen wurde.

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 6.931,3 Tsd. € (1.–3. Qu. 2009: 4.928,6 Tsd. €). In den ersten 3 Quartalen 2010 wurden 2.002,6 Tsd. € (1.–3. Qu. 2009: Tsd. € 2.521,0) aufwandswirksam erfasst.

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

#### Konzern-Bilanz:

Tsd. €	30.9.2010	31.12.2009
<b>Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>24,6%</b>	<b>26,8%</b>
Saldo aus offenen Forderungen und Verbindlichkeiten	-380.913,0	-149.966,8
<b>Marktwert der Zinsswapgeschäfte</b>	<b>-132.410,4</b>	<b>-79.405,5</b>

#### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1.–3. Qu. 2010	1.–3. Qu. 2009
<b>Nettozinsaufwand der CA Immo AG (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)</b>		
- CA Immo AG	-13.267,5	-12.350,1
<b>- übrige Konzerngesellschaften der CA Immo Gruppe</b>	<b>-21.910,9</b>	<b>-20.203,8</b>

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

**SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE  
VERBINDLICHKEITEN**

In der Vivico Gruppe bestehen zum 30.9.2010 Haftungsverhältnisse in Höhe von 23.730,4 Tsd. € (31.12.2009: 22.033,0 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 3.561,1 Tsd. € (31.12.2009: 4.765,3 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen gegebene Mietgarantien in Höhe von 138,0 Tsd. € (31.12.2009: 211,0 Tsd. €). Des Weiteren wurden Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 2.074,0 Tsd. € (31.12.2009: 2.285,0 Tsd. €) und eine Bürgschaft in Höhe von 800,0 Tsd. € (31.12.2009: 800,0 Tsd. €) abgegeben.

Zum 30.9.2010 bestehen für Ost-/Südosteuropa Haftungsverhältnisse in Höhe von 1.905,0 Tsd. € (31.12.2009: 1.905,0 Tsd. €) für ein quotenkonsolidiertes Unternehmen in der Slowakei.

Im Vorjahr wurde gegen die CA Immo Gruppe außergerichtlich eine Schadensersatzforderung in der Höhe von rd. Tsd. € 22.000,0 geltend gemacht. Im Berichtszeitraum wurde die außergerichtliche Auseinandersetzung durch den Abschluss einer Puntuation geordnet. Im 3. Quartal 2010 wurde ein Vertrag über den Erwerb eines 35% Anteils an der Projektgesellschaft unterzeichnet. In diesem Zusammenhang hat die CA Immo Gruppe eine Anzahlung auf den Erwerb einer Immobilienbeteiligung in Höhe von 4.925,0 Tsd. € geleistet und eine Ausleiherung in Höhe von 5.025,0 gewährt. Der Vertrag über den Erwerb der Beteiligung unterliegt aufschiebenden Bedingungen welche zum Bilanzstichtag jedoch nicht erfüllt waren.

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. In 2010 fanden sowohl in Österreich als auch in Deutschland steuerliche Betriebsprüfungen statt. Die Betriebsprüfungen in Österreich waren am 30.9.2010 abgeschlossen.

Allfällige Auswirkungen sind im Konzernzwischenabschluss zum 30.9.2010 berücksichtigt. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen in Deutschland bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

---

**WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER  
ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

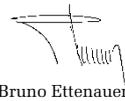
Nach dem Berichtsstichtag wurde die Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, durch Aufnahme im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf Grundlage der Schlussbilanz zum 31.12.2009, finalisiert. Die Firmeneintragung sowie der Aktienumtausch werden mit 16.11.2010 wirksam.

Im Oktober 2010 verkaufte die CA Immo Gruppe die Option auf den Ankauf eines nicht im Bestand der CA Immo Gruppe befindlichen Grundstücks in Berlin zu einem Preis von 1.541,0 Tsd. €.

Nach dem 30.9.2010 fand der vertragliche Übergang von Nutzen und Lasten und damit die Realisierung von Liegenschaftsverkäufen mit einem Buchwert von über 23,0 Mio. € in Deutschland und der Schweiz statt.

Wien, 15.11.2010

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

---

## KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG  
Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Tel +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-510  
office@caimmoag.com  
www.caimmoag.com

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

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

## BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

Grundkapital: 634.370.022 €  
Aktienanzahl (30.9.2010): 87.258.600 Stück

## DISCLAIMER

Dieser Finanzbericht 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 Finanzbericht 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 Finanzberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden. Dieser Finanzbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

## IMPRESSUM

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

