



FINANZBERICHT
ZUM 30. SEPTEMBER 2013

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

ERGEBNISRECHNUNG

| | | 01.01.-30.09.2013 | 01.01.-30.09.2012 |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Mieterlöse | Mio. € | 213,1 | 212,2 |
| EBITDA | Mio. € | 179,1 | 174,7 |
| Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT) | Mio. € | 208,6 | 176,8 |
| Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) | Mio. € | 71,9 | 59,2 |
| Konzernergebnis | Mio. € | 45,5 | 37,8 |
| Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens | Mio. € | 40,2 | 39,0 |
| Operativer Cash-flow | Mio. € | 151,7 | 153,7 |
| Investitionen | Mio. € | 156,9 | 181,2 |

BILANZKENNZAHLEN

| | | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
|-------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Gesamtvermögen | Mio. € | 5.961,5 | 5.888,4 |
| Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil) | Mio. € | 1.903,9 | 1.815,7 |
| Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | Mio. € | 3.397,0 | 3.379,5 |
| Nettoverschuldung | Mio. € | 3.081,5 | 3.067,2 |
| Gearing | % | 162 | 169 |
| Eigenkapitalquote | % | 32 | 31 |
| Anlagendeckung | % | 49 | 35 |
| Net asset value (NAV) | Mio. € | 1.771,4 | 1.692,9 |
| Substanzwert (NNNAV) | Mio. € | 1.838,0 | 1.746,4 |

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

| | | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------------------------------------|----------------|------------|------------|
| Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) | m ² | 2.623.611 | 2.583.633 |
| Bruttorendite Bestandsimmobilien | % | 6,5 | 6,5 |
| Bilanzwert der Immobilien | Mio. € | 5.456,8 | 5.261,1 |

AKTIENKENNZAHLEN

| | | 01.01.-30.09.2013 | 01.01.-30.09.2012 |
|-------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Mieterlöse/Aktie | € | 2,43 | 2,42 |
| Operativer Cash Flow/Aktie | € | 1,73 | 1,75 |
| Unverwässertes Ergebnis/Aktie | € | 0,46 | 0,44 |
| Verwässertes Ergebnis/Aktie | € | 0,43 | 0,44 |
| | | | |
| | | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
| NNNAV/Aktie | € | 20,92 | 19,88 |
| NAV/Aktie | € | 20,16 | 19,27 |
| Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie – ¹⁾ | % | –49 | –47 |
| Dividende | € | 0,38 | 0,38 |
| Dividendenrendite | % | 3,54 | 3,63 |

AKTIEN

| | | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------|------|------------|------------|
| Anzahl der Aktien (30.09.) | Stk. | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Ø Anzahl der Aktien | Stk. | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Ø Kurs/Aktie | € | 10,3 | 8,4 |
| Ultimokurs (30.09.) | € | 10,73 | 10,47 |
| Höchstkurs | € | 11,57 | 10,75 |
| Tiefstkurs | € | 8,63 | 7,06 |

¹⁾ vor latenten Steuern

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

Die CA Immo Gruppe blickt auf ein äußerst erfolgreiches drittes Quartal zurück, in dem wesentliche Weichen für die erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie 2012-2015 gestellt wurden. Der Teilverkauf des Bürohochhauses Tower 185 in Frankfurt, größtes Entwicklungsprojekt in der Geschichte des Konzerns und eine Landmark am deutschen Immobilienmarkt, krönt ein erfolgreiches Projekt, das unter herausfordernden Marktbedingungen im Jahr 2009 begonnen wurde. CA Immo wird mit einem Drittel-Anteil weiterhin an der Ertragskraft der 100.000 m² umfassenden Immobilie partizipieren.

Auch der geplante Verkauf des Hessen-Portfolios, dessen Closing im vierten Quartal erwartet wird, erfolgt im Rahmen der strategischen Portfoliofokussierung als wichtige Komponente zur Steigerung der Profitabilität des Konzerns. Beide Transaktionen erfolgten über Buchwert mit einer entsprechend positiven Wirkung auf den Net Asset Value der CA Immo. Der primäre Einsatz der freien Mittel aus den Verkäufen wird zusätzlich zur Reduktion der Verschuldung eine substanzielle Bilanzstärkung zur Folge haben. Die Erhöhung der Eigenkapitalquote von gegenwärtig 32 % auf 40 % - strategisches Kernziel und wichtige Basis für zukünftiges Wachstum des Konzerns - sollte nun deutlich schneller erreicht werden als geplant.

Die vergangenen Wochen waren darüber hinaus geprägt von einer weiterhin positiven Dynamik in der Projektentwicklung. Das InterCity Hotel am Berliner Hauptbahnhof wurde nach knapp zweijähriger Bauzeit plangemäß an die Steigenberger Gruppe übergeben. Der Verkauf des im August fertiggestellten Einkaufszentrums Skyline Plaza in Frankfurt an Allianz wurde mittlerweile erfolgreich abgeschlossen. Die Immobilienentwicklungstätigkeit, wesentlicher organischer Wachstumstreiber der Gruppe, wird sich auch in den kommenden Jahren auf den fundamental starken deutschen Markt konzentrieren. Neben den in Bau befindlichen Projekten in München, Düsseldorf und Berlin legte die Mietvertragsunterzeichnung mit einem Ankermieter den Grundstein für eine weitere Büroentwicklung in der deutschen Hauptstadt mit einer Bruttogrundfläche von rund 10.000 m².

ERGEBNISSE DER ERSTEN NEUN MONATE 2013

Während das dritte Quartal stark durch Sondereffekte im Zusammenhang mit den Verkaufstransaktionen geprägt war, stellt sich nach den ersten neun Monaten die operative Geschäftsentwicklung erfreulich und stabil dar. Die im dritten Quartal generierten Mieterlöse in Höhe von 75.429 Tsd. € sind die aus Quartalssicht höchsten in der

Unternehmensgeschichte. Das Nettomietergebnis konnte durch eine gesteigerte Effizienz der Bestandsaktivitäten leicht um 1,4 % im Jahresvergleich gesteigert werden.

In Verbindung mit einem höheren Beitrag aus dem Verkauf von Immobilien konnte das operative Ergebnis (EBITDA) um 2,5% auf 179.083 Tsd. € gesteigert werden. Nach neun Monaten blieben die indirekten Aufwendungen des Konzerns mit 29.228 Tsd. € im Wesentlichen auf dem Vorjahresniveau. Einer signifikanten Einsparung des Personalaufwands standen erhöhte einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit den oben angeführten Verkaufstransaktionen gegenüber.

Nach einem negativen Wert zum Halbjahr drehte das Neubewertungsergebnis im dritten Quartal signifikant ins Plus. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind die geplante Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie der Teilverkauf des Tower 185, die zu positiven Wertanpassungen führten. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) fiel mit 208.613 Tsd. € um 18% höher aus als in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Das Finanzergebnis wurde im dritten Quartal durch einen Sondereffekt in Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf des Hessen-Portfolios belastet (ergebniswirksame Umbuchung der bis dato direkt im Eigenkapital erfassten negativen Swap-Buchwerte). Zum Stichtag 30.09.2013 stand trotz eines um 14% reduzierten Finanzierungsaufwandes das Finanzergebnis bei -136.698 Tsd. € (-16% im Jahresvergleich). Im dritten Quartal erhöhte die Bildung von latenten Steuern, vorwiegend in Zusammenhang mit dem Hessen-Portfolio Verkauf, den Ertragssteueraufwand.

Die Summe aus den oben angeführten Ergebniskomponenten führte zu einer leichten Ergebnissteigerung. Das für Aktionäre maßgebliche Nettoergebnis konnte um

3,1% gegenüber den ersten drei Quartalen des Vorjahres auf 40,216 Tsd. € bzw. 0,46 € je Aktie (2012: 0,44 € je Aktie) gesteigert werden.

Der Net Asset Value (NAV) der CA Immo Gruppe konnte im laufenden Geschäftsjahr deutlich erhöht werden. Zum 30.09.2013 belief sich der EPRA NNNNAV auf 20,9 € je Aktie. Dies entspricht einer Erhöhung von 5,2% im Vergleich zum Stichtag 31.12. 2012. Trotz einer Dividendenzahlung von 0,38 € je Aktie.

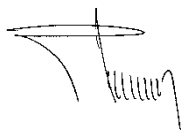
ÄNDERUNG IM VORSTAND

Mit dem erfolgreichen Abschluss wesentlicher Großprojekte, darunter dem anteiligen Verkauf des Tower 185, legt Bernhard H. Hansen (59) zum 31.12.2013 sein Vorstandsmandat als CDO (Chief Development Officer) und Vorsitzender der Geschäftsführung der CA Immo Deutschland GmbH zurück und scheidet im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat aus dem Unternehmen aus. Die Position des CDO wird nicht nachbesetzt, seine Agenden werden von CEO Bruno Ettenauer übernommen.

AUSBLICK

Das Closing der oben erläuterten Immobilienverkäufe soll bis zum Jahresende erfolgen und somit den ersten Meilenstein in der Umsetzung der Strategie 2012-2015 besiegeln. Der strategische Fokus richtet sich sodann gezielt auf die Steigerung der Profitabilität der CA Immo Gruppe. Für das vierte Quartal erwarten wir eine weiterhin solide operative Entwicklung, die das Geschäftsjahr 2013 in einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld zu einem sehr erfolgreichen Abschluss bringen soll. Die Zielsetzung einer Dividende in Höhe von 2% des NAV bleibt für das Geschäftsjahr 2013 unverändert aufrecht.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Florian Nowotny



Bernhard H. Hansen

Wien, im November 2013

AKTIE

POSITIVE ENTWICKLUNG AM EUROPÄISCHEN AKTIENMARKT

Obwohl die amerikanische Geldpolitik das dritte Quartal deutlich prägte, zeigte vor allem der europäische Aktienmarkt eine überraschend positive Entwicklung. Der internationale Trend geht derzeit eindeutig von Anleihen in Richtung Aktien und angesichts niedriger Zinsen, der wachsenden Gefahr von Kursverlusten bei Anleihen und einem deutlich positiveren Wirtschaftsumfeld ist davon auszugehen, dass dieser Trend vorerst anhalten wird. Dennoch könnten Probleme im Euroraum sowie die Schuldentragfähigkeit einzelner Länder nochmals zu einer Korrektur am Kapitalmarkt führen.

Kursentwicklung, Börseumsätze und Marktkapitalisierung der CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie konnte im dritten Quartal um 19,8% zulegen und die negative Aktienperformance der ersten sechs Monate des Jahres (-15,4%) aufholen. Der Schlusskurs per ultimo lag bei 10,73 € und damit über dem Eröffnungskurs vom 2. Jänner 2013 (10,47 €). Der österreichische Leitindex ATX gewann im gleichen Zeitraum 12,2% an Wert. Der Höchstkurs betrug im Berichtszeitraum 11,57 € (März 2013), das Jahrestief im Juni lag

bei 8,63 €. Zum Stichtag wies die CA Immo eine Börsenkapitalisierung von 942,7 Mio. € aus (31.12.2012: 919,9 Mio. €). Die in den ersten drei Quartalen durchschnittlich pro Handelstag an der Wiener Börse gehandelten Umsätze beliefen sich auf rund 2,1 Mio. € (Vergleichszeitraum 2012: 1,8 Mio. €), der durchschnittliche Stückumsatz betrug in etwa 208,4 Tsd. Stück Aktien im Vergleich zu 222,5 Tsd. Stück in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Im dritten Quartal betrug die durchschnittliche Liquidität der CA Immo-Aktie ca. 1,8 Mio. € (alle Umsatzangaben in Doppelzählung). Mit einem NAV-Abschlag zum Ultimo von ca. -46,78% besteht weiterhin eine signifikante Diskrepanz zwischen Marktwert und innerem Wert des Unternehmens.

12-MONATS-PERFORMANCEVERGLEICH
(1.10.2012 bis 30.9.2013)

| | |
|-----------------------------|--------|
| CA Immo-Aktie | 23,33% |
| ATX | 18,93% |
| IATX | 10,68% |
| EPRA Developed Europe Index | 9,75% |

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 15.11.2013)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA



Analysten-Coverage

In den ersten drei Quartalen wurde CA Immo von neun Investmenthäusern bewertet. Regelmäßige Analysen erstellen die Baader Bank, Erste Group, Goldman Sachs, HSBC, Kempen & Co, Kepler Cheuvreux, Raiffeisen Centrobank, SRC Research und Wood & Company. Hinzu kam Anfang November die Deutsche Bank, die ihre Initial Coverage am 1. November 2013 mit einer Kaufempfehlung und einem Kursziel von 14,00 € veröffentlichte. Insgesamt empfehlen fünf Analysten die CA Immo-Aktie zum Kauf. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele liegen in einer Bandbreite von 10,70 € und 14,00 €. Der Schätzungsmedian von 12,75 € impliziert ein Kurspotenzial von ca. 19% (Basis Schlusskurs 30. September 2013).

Aktionärsstruktur

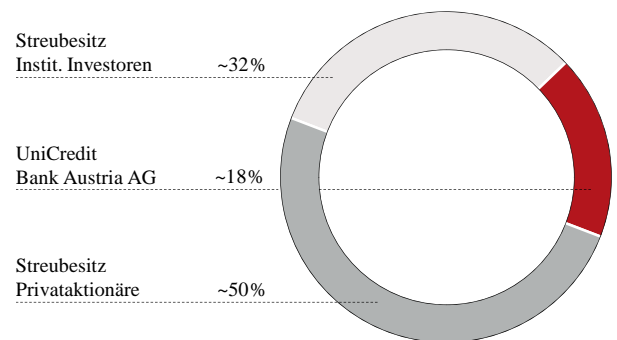
Das Grundkapital der CA Immo beträgt zum Bilanzstichtag 638.713.556,20 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.856.056 Stück Inhaberaktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren. Rund 18% des Grundkapitals sowie die Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5% halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 82% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen (rund 32%) und privaten Investoren (rund 50%). Die Gesellschaft hält zum Stichtag 30. September 2013 keine eigenen Aktien

Kraftloserklärung von CA Immo-Aktien

CA Immo hat im Zuge der Zulassung ihrer Aktien zum Handel an der Wiener Börse im Jahr 1988 1,2 Mio. Aktien als effektive Aktienurkunden, d.h. in Einzelurkunden

verbriefte Aktien, ausgegeben. Gemäß den Bestimmungen des § 10 Abs. 2 AktG idF des GesRÄG 2011 ist die Gesellschaft verpflichtet, alle noch im Umlauf befindlichen Inhaber-Aktienurkunden (effektive Aktienurkunden) durch eine oder mehrere Sammelurkunde/n zu ersetzen, und erforderlichenfalls nicht eingereichte Inhaber-Aktienurkunden (effektive Stücke) für kraftlos zu erklären. Die Sammelurkunde/n werden zukünftig bei der Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft (OeKB) hinterlegt. Eine entsprechende Genehmigung des Handelsgerichts Wien wurde mit Beschluss vom 5. Juli 2013 erteilt. Aufforderungen zur Einreichung der effektiven Aktienurkunden wurden im Amtsblatt der Wiener Zeitung am 11. Juli, 22. August und 3. Oktober 2013 veröffentlicht. Weitere Details zum Kraftloserklärungsverfahren sind unter www.caimmo.com veröffentlicht.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



FINANZKALENDER 2014

- 19. MÄRZ**
VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2013
BILANZPRESSEKONFERENZ
- 8. MAI**
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG
- 12. MAI / 14. MAI**
EX-TAG (DIVIDENDE) / DIVIDENDENZAHLTAG

- 28. MAI**
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2014
- 27. AUGUST**
BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2014
- 26. NOVEMBER**
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2014

AKTIENKENNZAHLEN

| | | 30.09.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| NNNAV/Aktie | € | 20,92 | 19,88 |
| NAV/Aktie | € | 20,16 | 19,27 |
| Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie – ¹⁾ | % | –46,78 | –45,66 |
| Anzahl der Aktien zum Stichtag | Stk. | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Ø Anzahl Aktien zum Stichtag | Stk. | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Ø Kurs/Aktie | € | 10,26 | 8,43 |
| Börsekapitalisierung (Stichtag) | Mio. € | 942,70 | 919,85 |
| Höchstkurs | € | 11,57 | 10,75 |
| Tiefstkurs | € | 8,63 | 7,06 |
| Ultimokurs | € | 10,73 | 10,47 |
| Dividende | € | 0,38 | 0,38 |
| Dividendenrendite | % | 3,54 | 3,63 |

¹⁾ vor latenten Steuern

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations Kontakt:

Claudia Hainz
T: +43 1 532 59 07-502
F: +43 1 532 59 07-550
claudia.hainz@caimmo.com

Christoph Thurnberger
T: +43 1 532 59 07-504
F: +43 1 532 59 07-550
christoph.thurnberger@caimmo.com

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunktur¹

In der Eurozone setzte sich die langsame wirtschaftliche Erholung im dritten Quartal fort, wobei das BIP entsprechend den Erwartungen um 0,1% stieg (-0,4% im Jahresvergleich), verglichen mit einer besserer Wachstumsrate von 0,3% im zweiten Quartal. Die Stabilisierung in der Eurozone wurde in erster Linie von den Kernländern getragen, das Wachstum in Deutschland und Österreich betrug 0,3% bzw. 0,2%, gefolgt von Spanien mit 0,1%, wohingegen Frankreich und Italien in diesem Quartal einen Rückgang um 0,1% verzeichneten.

Das auf der PMI Composite Unternehmensumfrage basierende Wachstum lässt auf weitere wirtschaftliche Dynamik im Verlauf des dritten Quartals schließen, zumal PMI Composite im September einen Wert von 52,2 erreichte, sich diese Dynamik allerdings im Oktober abschwächte. Laut Eurostat wird die Wirtschaft in der Eurozone 2013 mit einem Rückgang des BIP um 0,4% gegenüber dem Vorjahreswert die Talsohle erreichen. Gleichzeitig wird für 2014 ein Wirtschaftswachstum der Eurozone um 1,1% gegenüber dem Vorjahr prognostiziert, wobei Deutschland und Österreich innerhalb der Staaten der Eurozone laut dieser Studie an der Spitze stehen werden.

Die Inflation ist in der Eurozone im dritten Quartal mit +1,6% im Juli auf +0,7% im Oktober im Vergleich zum Vorjahr erheblich zurückgegangen und somit unter der 2%-Vorgabe der Europäischen Zentralbank geblieben. Die Inflationszahlen der Eurozone lassen im Oktober im Vergleich zum Vormonat bereits einen Deflationsdruck erkennen, zumal der CPI-Index im Oktober im Vergleich zum Vormonat um 0,1% gesunken ist. Fallende Preise in der Eurozone haben die EZB bei ihrer Sitzung am 7. November überraschenderweise zu einer Zinssenkung um 25 Basispunkte auf 0,25% veranlasst, in deren Folge der Kurs des Euro gegenüber dem US-Dollar auf 1,34 gefallen ist. Die EZB gab dazu bekannt, dass weitere geldpolitische Lockerungsmaßnahmen durch verschiedenste Instrumente möglich sind, falls sich die eingehenden Makrodaten insbesondere bezüglich Inflation als nicht zufriedenstellend erweisen. Der 3-Monats-Euribor, der Referenzzinssatz für variabel verzinsliche Darlehen, bewegte sich im Quartalsverlauf zwischen 0,22% und 0,23%. Als Reaktion auf die Zinssenkung der EZB um 25 Basispunkte Anfang November fiel der Euribor unter die 0,22%-Marke.

Währungen²

Während des dritten Quartals 2013 zog der Euro infolge der relativ weichen US-Makrodaten sowie der anhaltenden Anleihenkäufe der Federal Reserve gegenüber dem Dollar um rund 4% (bis 30. September) auf ein Niveau von 1,35 an. Dieser Trend war in den ersten Monaten des vierten Quartals aufgrund der Senkung des Zinssatzes der EZB um 25 Basispunkte leicht rückläufig. Im dritten Quartal entwickelte sich der Euro flach oder wertete gegenüber den wichtigsten CEE3-Währungen leicht ab. In diesem Zusammenhang ist allerdings auf die Intervention der tschechischen Zentralbank gegen den Kurs der CZK Anfang November zu verweisen, durch die der Euro gegenüber der CZK erheblich aufgewertet wurde.

Zentral- und Osteuropa³

Von den CEE3-Ländern konnten Polen und Ungarn eine weitere leichte Konjunkturbelebung verzeichnen, wohingegen sich der Abschwung in der Tschechischen Republik im dritten Quartal noch verschärfte. Das BIP Polens wuchs im 3. Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,6% (vorläufiger Wert), wofür in erster Linie der private Konsum und die Exporte ausschlaggebend gewesen sein dürften. Der Leitzinssatz blieb in diesem Zeitraum bei 2,50%, und die Zentralbank hat angekündigt, dass die Zinsen bis zu einer wesentlichen Verbesserung der Makrodaten und der Erreichung des angepeilten Inflationsziels von 2,5% (aktuell 0,8% gegenüber dem Vorjahr) niedrig bleiben werden.

Das BIP Ungarns entwickelte sich im 3. Quartal mit einer Steigerung von 0,8% (vorläufiger Wert) im Vergleich zum Vorquartal vor dem Hintergrund unerwartet guter Exporte insbesondere im Automobilbereich und im starken Agrarsektor überraschend positiv, während Investitionen durch das Wachstumsprogramm der Zentralbank unterstützt wurden. Ungarn hat die Phase der geldpolitischen Lockerung im dritten Quartal fortgesetzt und dabei die Zinsen auf 3,4% gesenkt.

Die Entwicklung des tschechischen BIP verlief im dritten Quartal mit einem Minus von 0,5% gegenüber dem Vorquartal (vorläufiger Wert) aufgrund rückläufiger Investitionen und unerwartet schlechter Exportzahlen überraschend negativ. Angesichts von Bedenken bezüglich der weiteren Erholung der exportorientierten tschechischen Wirtschaft und einer auch in den nächsten Quartalen anhaltenden Deflation hat die tschechische Zentralbank auf

¹ Eurostat; Market Economics; The Economist

² Bloomberg

³ Polnisches Statistisches Zentralamt (GUS); Ungarisches Statistisches Zentralamt (KSH); Tschechisches Statistisches Amt (CZSO); Rumänisches Nationales Institut für Statistik (NIS); Bloomberg

den Devisenmärkten interveniert und die CZK gegenüber dem Euro auf 27,0 (5%-Abwertung) fixiert und den Leitzinssatz auf einem Rekordtiefstand von 0,05% belassen.

Die BIP-Entwicklung Rumäniens sorgte im 3. Quartal mit einer Steigerung von 1,6% im Vergleich zum Vorquartal gegenüber dem allgemein erwarteten Wachstum von +1,2% für eine positive Überraschung. Hauptgrund dafür war die starke landwirtschaftliche Produktionsleistung. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies, dass die Wirtschaft in Rumänien mit einer Steigerung von +4,1% im 3. Quartal verglichen mit den oben erwähnten Ländern - wenngleich auch von einem sehr niedrigen Ausgangswert - am stärksten gewachsen ist. Die Inflation ging in Rumänien in den letzten Monaten gegenüber dem Vorjahreswert von +4,4% im Juli auf +1,9% im Oktober signifikant zurück. Die rumänische Nationalbank hat ihre lockere Geldpolitik im dritten Quartal beibehalten und den Leitzinssatz in mehreren Schritten von 5,0% Anfang Juli auf 4,0% bis 5. November gesenkt.

Immobilien-Investmentmarkt¹

Der europäische Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien gewann im dritten Quartal weiter an Dynamik und verzeichnete verglichen mit der Referenzperiode des Vorjahres eine deutliche Steigerung von mehr als 20% auf ca. 35 Mrd. €. Auf 9-Monatsbasis steht ein Plus von ca. 15% im Jahresvergleich (95 Mrd. €). In Bezug auf den Investitionsfokus zeigte sich im dritten Quartal 2013 ein ähnlicher Trend wie in den beiden Vorquartalen. Die Konzentration auf Core Immobilien (beste Lage und Qualität) in großen und liquiden Märkten hält weiter an, so stehen unter anderem Investments in deutsche Gewerbeimmobilien bei Investoren weiter hoch im Kurs. Die Aktivität in 3Q (+21% im Jahresvergleich) konnte an die beiden starken Vorquartale anknüpfen, nach 9 Monaten wurde von CBRE eine Steigerung von ca. 30% auf knapp 19 Mrd. € beobachtet. Weiters zeigte sich ein zunehmender Fokus auf die fünf großen Investmentstandorte in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München), die mehr als 50% der Aktivität auf sich konzentrieren.

Büroimmobilien bilden weiterhin den Transaktions-schwerpunkt (44% des Gesamtvolumens auf Basis 1-3Q 2013) in Deutschland. Investitionstätigkeiten in Gewerbeimmobilien zeigen auch in jenen Märkten eine Erholung im Jahresvergleich, die von der Krise in der Eurozone am stärksten betroffen sind. Das Investitionsvolumen in Südeuropa konnte um mehr als 140% zulegen im Ver-

gleich zu 3Q 2012. Investitionen in Osteuropa wurden gegenüber dem Vorjahr mit +114% (3Q) bzw. +200% (1-3Q) ebenso deutlich gesteigert. Wesentlicher Treiber dieses Anstiegs ist der russische Markt, der CEE-Anteil am europäischen Gesamttransaktionsvolumen weiterhin gering (3Q 2013: ca. 4% exklusive Russland).

Büroimmobilienmärkte²

Im Einklang mit der wirtschaftlichen Entwicklung setzt sich die Erholung der Nutzernachfrage und somit des Flächenumsatzes 2013 auf den **deutschen Büroimmobilienmärkten** weiter fort. Über alle BIG 7 Standorte hinweg wird beim Flächenumsatz im 3. Quartal ein Rückgang von nur noch 2% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2012 erwartet. Trotz eines um 22% erhöhten Fertigstellungsvolumens sank die Leerstandsrate weiter auf nunmehr 8,5%. Die Spitzenmieten im Top-Segment blieben Großteils stabil, nur Frankfurt und München verzeichneten einen leichten Anstieg.

Der **Wiener Bürovermietungsmarkt** verzeichnete im dritten Quartal 2013 eine um 6% gesteigerte Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorjahr. Aufgrund der geringen Neuflächenproduktion liegt die Leerstandsrate weiterhin bei rund 7%; die Spitzenmiete blieb stabil bei 25 €/m², ebenso wie die Durchschnittsmieten (8,75 €/m² bis 20 €/m²).

An den **CEE-/SEE-Bürovermietungsmärkten** blieben die Leerstandsquoten – vor allem aufgrund der moderaten Fertigstellungsvolumina – durchwegs stabil. Allein Warschau stach durch starke Bautätigkeit und hohe Marktaborption der neuen Flächen unter den CEE-Märkten hervor. Dennoch stieg die Leerstandsrate leicht auf knapp 12% an, was auch die Mieten in manchen Lagen zunehmend unter Druck bringt. Die Spitzenmieten der restlichen CEE-Märkte blieben weitgehend konstant auf dem Niveau des Vorquartals, nur in Prag war ein leichter Rückgang (-2,4%) zu verzeichnen.

Ausblick

Der Immobiliensektor sollte von dem historisch niedrigen Zinsumfeld besonders profitieren. Immobilien als Anlageklasse sollten angesichts mangelnder Alternativen für ertragssuchende Anleger weiterhin attraktiv bleiben und entsprechend positive Auswirkungen auf die Immobilientransaktionsmärkte haben. Während sich für die europäische Wirtschaft eine leichte Erholung abzeichnet, dürften die Wachstumsraten in dieser Region vorerst wohl eher gedämpft bleiben.

¹ Deutschland Investment Quarterly MarketView, Q3 2013
European Investment Quarterly MarketView, Q3 2013

² Jones Lang LaSalle: Büromarktüberblick Deutschland Q3 2013 Warsaw City Report Q3 2013, Office property clock Q3 2013; CB Richard Ellis: Wiener Büromarkt, Q3 2013

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

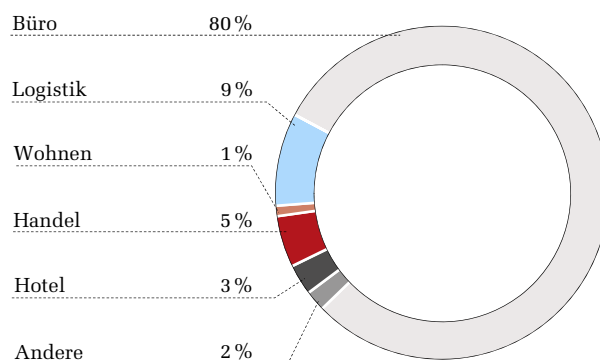
CA Immo ist in Deutschland, Österreich und Osteuropa investiert. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (85% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (10% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 5% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30.9.2013 bei 5,4 Mrd. € (31.12.2012: 5,3 Mrd. €).

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.9.2013 einen Bilanzwert von rund 4,6 Mrd. € auf (31.12.2012: 4,4 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,6 Mio. m². Rund 42% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 43% auf Deutschland und zu 15% auf Österreich. Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten neun Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 213,1 Mio. € (Vergleichszeitraum 2012: 212,2 Mio. €); das Portfolio rentiert mit 6,5%. Der **Vermietungsgrad** liegt per 30.9.2013 bei 89,3% (31.12.2012: 86,7%).

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 555,8 Mio. € (31.12.2012:

727,0 Mio. €) entfallen 84,0% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 16,0% auf die CEE und SEE-Länder sowie die CIS. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung im Gesamtbilanzwert von 469,1 Mio. € inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden im Ausmaß von 109,7 Mio. € sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 359,4 Mio. €.

BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 4,6 Mrd. €)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2013 (BILANZWERTE)

| in Mio. € | Bestandsimmobilien ¹ | Immobilienvermögen in Entwicklung | Kurzfristiges Immobilienvermögen ² | Immobilienvermögen | Immobilienvermögen in % |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Österreich | 702 | 0 | 11 | 712 | 13% |
| Deutschland | 1.978 | 469 | 229 | 2.676 | 50% |
| Tschechien | 332 | 8 | 0 | 341 | 6% |
| Ungarn | 396 | 2 | 0 | 397 | 7% |
| Polen | 561 | 20 | 0 | 581 | 11% |
| Rumänien | 376 | 34 | 4 | 413 | 8% |
| Sonstige | 250 | 23 | 0 | 273 | 5% |
| Gesamt | 4.595 | 556 | 243 | 5.394 | 100,0% |
| Anteil am Gesamtportfolio | 85% | 10% | 5% | 100% | |

¹ inkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

² Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien, exkl. Tower 185 und Hessen Portfolio - abweichend zur bilanziellen Darstellung

VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM DRITTEN QUARTAL 2013

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.09.2013 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 2,0 Mrd. € (31.12.2012: 1,8 Mrd. €). Der Vermietungsgrad des Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 92,8% (31.12.2012: 88,0%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 84,5 Mio. € lukriert (Vergleichsperiode 2012: 74,3 Mio. €). Von Jänner bis Ende September wurden in Deutschland knapp 24.000 m² Bürofläche neu vermietet, davon entfallen rund 9.900 m² auf Bestandsimmobilien und 14.000 m² auf Vorvermietungen von Projektentwicklungen.

Bis November konnten zwei weitere Mietverträge über zusammen rund 3.100 m² Mietfläche für den Tower 185 in Frankfurt abgeschlossen werden. Mit dem Abschluss dieser Mietverträge steigt die Vermietungsquote des Gebäudes auf rund 85%.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.9. investierte CA Immo 2013 130,4 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund

257,1 Mio. € in Bau, der Bilanzwert der Immobilien in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 469,1 Mio. €.

Am 28. August 2013 öffnete das **Einkaufszentrum Skyline Plaza** seine Tore und bildet nun den urbanen Mittelpunkt des Frankfurter Europaviertels. Es wurde in einem Joint Venture von CA Immo und ECE realisiert, nach einer Bauzeit von nur zwei Jahren fertig gestellt und an den Endinvestor Allianz übergeben, das Closing erfolgte Ende Oktober. CA Immo und ECE bleiben mit je 10% am Skyline Plaza beteiligt. Das Shoppingcenter präsentiert auf zwei Ebenen und einer Verkaufsfläche von rund 38.000 m² etwa 170 Fachgeschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Bislang einzigartig in Deutschland ist der 7.300 m² große Dachgarten des Centers. Die Eröffnung eines rund 9.200 m² großen MeridanSpa ist für Februar 2014 geplant.

In Berlin konnte nach knapp zweijähriger Bauzeit im Oktober das neue **InterCityHotel Berlin Hauptbahnhof** an die Steigenberger Gruppe übergeben werden. CA Immo hatte das 4-Sterne-Haus schlüsselfertig erstellt und mit Steigenberger dafür einen langjährigen Pachtvertrag abgeschlossen. Das Investment der CA Immo für dieses Gebäude lag bei rund 53 Mio. €. Das Hotel der gehobenen Mittelklasse gilt in der Steigenberger Gruppe als neues „Flagship“ der Marke InterCityHotel.



Eröffnete Ende August: Das Einkaufszentrum Skyline Plaza in Frankfurt

Ende Oktober wurde ein von den Investoren CA Immo und Patrizia AG in Kooperation mit der Stadt München ausgelobter Realisierungswettbewerb für das **erste Büro- und Wohngebäude** im geplanten **Münchener Quartier Baumkirchen Mitte** entschieden. Aus den eingereichten Entwürfen empfahl die Jury die Arbeit von UN Studio, Amsterdam, zur weiteren Bearbeitung. Das 60 m hohe Hochhaus ist als städtebaulicher Orientierungspunkt und Eingang in das Quartier geplant. In dem rund 18.500 m² großen Gebäude können auf 30% der Fläche Wohnungen entstehen. Die Büros – als größter Anteil des Gebäudes – bieten flexibel nutzbare Arbeitsflächen. Vorgesehen sind ebenfalls von allen Bewohnern nutzbare Dachgärten sowie ein Dachcafé für die Büronutzer. Die Realisierung des Quartiers startet voraussichtlich im Frühjahr 2014.

Ein Ankermieter hat im November einen Mietvertrag mit der CA Immo über rund 4.700 m² Bruttogrundfläche in dem projektierten **Bürogebäude am Baufeld MK3 im Berliner Stadtquartier Europacity** abgeschlossen. Dieser Vorvermietungsgrad von rund 47% ist gleichzeitig Startschuss für den Bau des insgesamt rd. 10.000 m² Bruttogrundfläche umfassenden Bürogebäudes, das in unmittelbarer Nähe zum Berliner Hauptbahnhof liegen und direkt an an den bereits 2012 von CA Immo fertiggestellten Tour Total angrenzen wird. Das Gesamtinvestment für das von CA Immo entwickelte Gebäude liegt bei rd. 27 Mio. €. Der Baustart für das Gebäude ist für Anfang 2014 vorgesehen. Die Fertigstellung soll bereits im Frühjahr 2015 erfolgen.

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten neun Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 35,1 Mio. € erzielt (davon im 3. Quartal: 4,4 Mio. €), das Ergebnis aus diesen Verkäufen lag bei 9,0 Mio. €.

Mit dem **anteiligen Verkauf des Tower 185** wurde das größte Einzelprojekt in der Firmengeschichte von CA Immo Anfang Oktober erfolgreich abgeschlossen. Zwei deutsche institutionelle Investoren erwarben je ein Drittel an der Frankfurter Büroimmobilie. Der Tower 185 hat einen Bilanzwert von rund 0,5 Mrd. €. CA Immo bleibt mit einem Drittel-Anteil investiert und ist weiterhin für das Asset Management der Immobilie verantwortlich.

Die seit September auf Exklusivbasis laufenden Verhandlungen zum **Verkauf des „Hessen-Portfolio“** konnten ebenfalls im Oktober erfolgreich finalisiert werden: Die PATRIZIA Immobilien AG erwarb das Liegenschaftspaket

mit 36 Immobilien an 19 Standorten in Hessen mit einem Bilanzwert von rund 0,8 Mrd. €. Diese sind vom deutschen Bundesland Hessen langfristig angemietet. Noch in diesem Jahr ist das Closing der Transaktion geplant.

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.09.2013 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 701,6 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 94,9% (31.12.2012: 93,0%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 29,4 Mio. €. Von Jänner bis Ende September wurden in Österreich rund 6.200 m² Bürofläche (davon 2.170 m² im 3. Quartal) neu vermietet.

Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 36,3 Mio. € erzielt, davon entfielen 17,6 Mio. € auf das dritte Quartal. Das gesamte Verkaufsergebnis 2013 lag zum Stichtag bei 2,9 Mio. €.

OSTEUROPA

Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 30.9.2013 über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1,9 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m² erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 98,8 Mio. € (Vergleichsperiode 2012: 102,9 Mio. €). Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag bei 85,2% (31.12.2012: 84%). In Summe wurden in den ersten neun Monaten Mietverträge im Ausmaß von rd. 235.700 m² abgeschlossen, davon entfielen 164.400 m² auf Logistik- und rd. 70.300 m² auf Büroflächen.

Projektentwicklung

Die polnische Bank BPH S.A. hat einen Vorvermietungsvertrag über 3.100 m² Bürofläche im **geplanten Krakauer Bürogebäude AVIA** abgeschlossen. AVIA wird von einem Joint Venture der CA Immo mit der GD&K Gruppe, einem der führenden polnischen Projektentwickler, realisiert. Das Bürogebäude AVIA wird nach Fertigstellung Ende 2014 rund 11.500 m² Bürofläche bieten, die um einen zentralen, begrünten Innenhof angeordnet sind. Das Gebäude wird nach höchsten Standards in Technik und Ausstattung entwickelt und wird im Krakauer Top-Wirtschaftsstandort, dem Technologiepark am Aleja Jana Pawła II, errichtet.

ERGEBNISSE

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

CA Immo konnte im dritten Quartal 2013 mit 75.429 Tsd. € die höchsten quartalsweisen Mieterlöse in der Unternehmensgeschichte verbuchen. Die deutliche Steigerung gegenüber den Referenzperioden (5,6% im Jahresvergleich, 9,9% im Quartalsvergleich) basiert im Wesentlichen auf zusätzlichen Erträgen aus Projektfertigstellungen wie dem Skyline Plaza Einkaufszentrum in Frankfurt, der Mercedes-Benz Vertriebszentrale in Berlin oder der „Silbermöwe“ in Wien. Auf 9-Monatsbasis zeigt sich eine konstante Entwicklung bei den Mieterlösen in Höhe von 213.106 Tsd. €. Regional betrachtet wurden 14% der Mieterlöse in Österreich generiert, 46% in Osteuropa und 40% in Deutschland.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, konnten um 6,4% auf -23.385 Tsd. € reduziert werden. Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 189.721 Tsd. €, dies entspricht einer leichten Steigerung von 1,4% verglichen mit der Vorjahresperiode. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten konnte im Jahresvergleich erhöht werden: die operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen) verbesserte sich von 88,2% nach den ersten neun Monaten des Jahres 2012 auf 89,0%.

Der Bereich Development-Dienstleistungen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon konnte bei einem Umsatz von 3.887 Tsd. € ein Ergebnis von 1.178 Tsd. € erzielen, das einem Rückgang von ca. 10% gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Der Ergebnisbeitrag aus der Hotelbewirtschaftung summierte sich auf 1.231 Tsd. € in den ersten neun Monaten. Die deutliche Erhöhung zum Vorjahr ist bedingt durch eine Umgliederung im Q3 2012. Das Verkaufsergebnis aus dem im Umlaufvermögen gehaltenem Immobilienvermögen blieb mit 974 Tsd. € hinter dem Vorjahreswert zurück (-75,5%). In Summe blieb das operative Nettoergebnis (NOI) mit 190.105 Tsd. € weitgehend unverändert zum Wert des vergangenen Jahres (1-3 Q 2012: 189.791 Tsd. €).

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen konnte auf 10.899 Tsd. € gesteigert werden. Einen wesentlichen Beitrag lieferte das dritte Quartal mit 7.572 Tsd. €.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen stehen nach den ersten drei Quartalen mit 29.228 Tsd. € im Wesentlichen auf dem Vorjahresniveau. Einer signifikanten Einsparung des Personalaufwands im Rahmen des im Jahr 2012 eingeleiteten Kostensenkungsprogramms von rund 12% stehen erhöhte einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit den Verkaufstransaktionen, insbesondere für den Teilverkauf des Tower 185, gegenüber. Die Finalisierung dieser Transaktionen, geplant im vierten Quartal 2013, führt zu einer Umgliederung dieser Aufwendungen in das Verkaufsergebnis. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 7.307 Tsd. € verbuchten einen Rückgang von 10,8% im Vergleich zum Referenzwert im Jahr 2012. Darin enthalten ist unter anderem ein positiver Sondereffekt im Zusammenhang mit einer Entkonsolidierung in Osteuropa von rund 2.055 Tsd. €.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) konnte um 2,5% auf 179.083 Tsd. € gesteigert werden. Mit einem EBITDA von 80.998 Tsd. € (2012: 90.304 Tsd. €) hat das Segment Osteuropa einen Anteil am Konzern-EBITDA von rund 44%.

Neubewertungsergebnis

Nach einem negativen Wert zum Halbjahr drehte das Neubewertungsergebnis im dritten Quartal signifikant ins Plus. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind die geplante Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie der Teilverkauf des Tower 185. Für beide Transaktionen wurde ein Vertrag zur Veräußerung unterzeichnet, der als Basis zur Neubewertung dient. In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn in 3Q 13 auf 70.632 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von -23.183 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis mit 33.216 Tsd. € zum Stichtag 30.09.2013 deutlich positiv dar (2012: 5.751 Tsd. €). Negative Wertanpassungen betrafen mehrere Objekte in Osteuropa sowie eine Entwicklungsliegenschaft in Basel. Regional betrachtet verzeichneten Österreich und Osteuropa über die ersten neun Monate ein negatives Neubewertungsergebnis von -4.076 Tsd. € bzw. -16.885 Tsd. €. Ein stark positives Bewertungsergebnis von 54.177 Tsd. € im deutschen Segment konnte dies jedoch klar kompensieren.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) stieg um 18 % auf 208.613 Tsd. €. Dieser Zuwachs resultierte zu einem wesentlichen Teil auf der oben ausgeführten deutlich positiven Entwicklung in der Immobilienneubewertung.

Finanzergebnis

Ein stark negativer Wert im dritten Quartal (-85.888 Tsd. €, 2012: -26.965 Tsd. €) führte zu einem Finanzergebnis in Höhe von -136.698 Tsd. € (2012: -117.576) in den ersten neun Monaten des Jahres 2013. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns verringerte sich um ca. 14% gegenüber 2012 und stand mit -110.580 Tsd. € zu Buche. Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen wirken sich insbesondere günstigere Finanzierungskosten für variabel verzinste Finanzierungen positiv aus. Die Position "Sonstiges Finanzergebnis" in Höhe von 3.000 Tsd. € verringerte sich deutlich gegenüber dem Vergleichswert von 20.764 Tsd. € in 2012. Ursache dafür war ein positiver Einmaleffekt in Zusammenhang mit der Restrukturierung von zwei Finanzierungen in Osteuropa im ersten Quartal des vergangenen Geschäftsjahres.

Einer positiven Entwicklung in den ersten beiden Quartalen steht ein signifikant negativer Beitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen im dritten Quartal gegenüber, der zu einem negativen Ergebnis von -34.148 Tsd. € führte. Im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf des Hessen-Portfolios erfolgte eine ergebniswirksame Umbuchung der bis dato direkt im Eigenkapital erfassten negativen Swapbuchwerte in Höhe von 51.400 Tsd. € in die Gewinn- und Verlustrechnung.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 3.630 Tsd. € geringer aus als in der Referenzperiode (2012: 6.144 Tsd. €), dem gegenüber steht jedoch ein besseres Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen (primär Wertberichtigungen von Ausleihungen an Joint Venture Gesellschaften) von -2.190 Tsd. € versus -6.573 Tsd. € im Vorjahr. Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 3.359 Tsd. € (2012: 1.869 Tsd. €) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte trotz schwächerem Finanzergebnis um 21,4% auf 71.915 Tsd. € gesteigert werden (2012: 59.258 Tsd. €). Das Ergebnis aus Ertragssteuern belief sich nach neuen Monaten auf -26.388 Tsd. € (2012: -21.494 Tsd. €). Während die

tatsächlichen Ertragssteuern vor allem aus dem Segment Osteuropa resultieren, stehen die erhöhten latenten Steuern im dritten Quartal primär im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf des Hessen-Portfolios.

Periodenergebnis

Das deutlich schwächere Finanzergebnis führte in Verbindung mit einer höheren latenten Steuerbelastung im dritten Quartal zu einem geringeren Ergebnisbeitrag nach Minderheiten in Höhe von 3.986 Tsd. €. Zum 30.09.2013 belief sich das Periodenergebnis auf 40.216 Tsd. €. Nach Berücksichtigung des Minderheitenanteils von 5.311 Tsd. € (negativ mit -1.249 Tsd. € in 2012) kam es zu einem Ergebnis für die Aktionäre der Muttergesellschaft für das die ersten drei Quartale 2013 von 40.216 Tsd. € – eine Steigerung von 3,1% im Vergleich zur relevanten Vorjahresperiode.

FFO – Funds from Operations

In den ersten drei Quartalen 2013 wurden Funds from Operations (FFO) von 70.400 Tsd. € nach tatsächlichen Ertragssteuern und vor anteiligen Minderheiten generiert. Der 7,7% Rückgang im Vergleich zum Wert der Vorjahresperiode (2012: 76.230 Tsd. €) relativiert sich insofern, als im ersten Halbjahr 2012 ein signifikanter Sondereffekt im Finanzergebnis aus einer Finanzierungs-Restrukturierung im Osteuropa-Segment berücksichtigt wurde. Bereinigt um das sonstige Finanzergebnis in Höhe von 3.000 Tsd. € bzw. 20.764 Tsd. € in 2012 konnte im Jahresvergleich eine FFO-Steigerung von 21,5% erzielt werden.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

| Mio. € | 1.–3. Quartal 2013 | 1.–3. Quartal 2012 |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ergebnis vor Steuern vor Minderheitenbeteiligungen | 71,9 | 59,3 |
| Abschreibungen | 3,7 | 3,6 |
| Neubewertungsergebnisse | -33,2 | -5,8 |
| Kursdifferenzen | -0,2 | 1,2 |
| Korr. At-Equity-Ergebnis | -3,4 | -1,9 |
| Bewertung Finanzinstrumente | 36,3 | 16,7 |
| Funds from Operations vor Steuern | 75,1 | 73,1 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | -4,8 | 3,1 |
| Funds from Operations | 70,4 | 76,3 |

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.979.597 Tsd. € auf (66,8% der Bilanzsumme). Im Gegenzug wuchs die Position „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ im Umlaufvermögen signifikant auf 1.566.168 Tsd. € an. Wesentlicher Faktor in dieser Veränderung ist die Umgliederung des Tower 185 sowie des Hessen-Portfolios. Weiters enthalten ist eine Bestandsimmobilie und vier Entwicklungsobjekte in Deutschland, das Skyline Plaza in Frankfurt, ein Entwicklungsprojekt in Rumänien sowie sonstige diesen Objekten zurechenbare Vermögenswerte.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ reduzierte sich im Vergleich zum 31.12.2012 um 23,6% auf 555.794 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Periodenende bei 5.422.479 Tsd. € und damit 3,8% über dem Niveau zum Jahresende (5.224.853 Tsd. €). Der Bestand an liquiden Mittel reduzierte sich zum Bilanzstichtag um 8.525 Tsd. € auf 249.219 Tsd. € gegenüber dem Stand zum 31.12.2012.

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

Das Eigenkapital (inklusive der nicht beherrschenden Anteile) erhöhte sich in den ersten sechs Monaten um 4,9% von 1.815.742 Tsd. € auf 1903.872 Tsd. €. Neben dem oben beschriebenen Periodenergebnis trug zu dieser Entwicklung auch ein positiver Effekt aus der Bewertung der als Cash-Flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen bei. Die Eigenkapitalquote des Konzerns stand nach neun Monaten bei 32% verglichen mit 30,8% zum Jahresende.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten veränderten sich in ihrer Gesamtheit mit 3.478.187 Tsd. € nur geringfügig zum

Stichtag 31.12.2012 (3.379.532 Tsd. €). Die Nettoverschuldung erhöhte sich seit Jahresbeginn von 3.067.180 Tsd. € minimal auf 3.081.518 Tsd. €. Das Loan-to-Value Verhältnis beträgt zum 30. September 2013 ca. 58% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns). Das Gearing betrug zum Stichtag 161,9% (31.12.2012: 168,9%),

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 30.9.2013 bei 1.771,4 Mio. € (20,16 € je Aktie), was einer Steigerung gegenüber dem Wert zum Beginn des Jahres um 4,6% entspricht. Diese Veränderung reflektiert neben dem Periodenergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt.

Da der Kurs der CA Immo-Aktie zum Bilanzstichtag über dem Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAV ein Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandlungsoption berücksichtigt. Der unverwässerte NNNAV lag zum 30.9.2013 bei 20,92 € je Aktie – dies entspricht einer beachtlichen Steigerung von 5,2% gegenüber dem Wert zum Ende des Vorjahres (19,87 € je Aktie). Unter Berücksichtigung der Verwässerung wurde zum Stichtag ein NNNAV je Aktie von 19,80 € ausgewiesen. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich unverändert auf 87.856.060 Stück.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

| Mio. € | 30.09.2013 unverwässert | 30.09.2013 verwässert | 31.12.2012 unverwässert |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Eigenkapital (NAV) | 1.771,4 | 1.771,4 | 1.692,9 |
| NAV/Aktie in € | 20,2 | 20,16 | 19,27 |
| Überleitung zu NNNAV | | | |
| Optionsausübungen | 0,0 | 114,5 | 0,0 |
| NAV nach Optionsausübungen | 1.771,4 | 1.885,9 | 1.692,9 |
| Wertanpassung für | | | |
| - Selbstgenutzte Immobilien | 7,1 | 7,1 | 3,7 |
| - Kurzfristiges Immobilienvermögen | 8,7 | 8,7 | 7,4 |
| - Finanzinstrumente | 35,7 | 35,7 | 107,6 |
| Latente Steuern | 184,6 | 184,6 | 168,9 |
| EPRA NAV nach Anpassungen | 2.007,4 | 2.121,9 | 1.980,4 |
| Wertanpassung für Finanzinstrumente | -35,7 | -35,7 | -107,6 |
| Wertanpassung für Verbindlichkeiten | -11,7 | -11,7 | -15,6 |
| Latente Steuern | -122,1 | -122,1 | -110,8 |
| EPRA NNNAV | 1.838,0 | 1.952,5 | 1.746,4 |
| EPRA NNNAV je Aktie in € | 20,9 | 19,8 | 19,9 |
| Veränderung NNNAV zum Vorjahr | 5,2% | | 0,2% |
| Kurs (30.09.)/NNNAV per Aktie -1 in € | -48,7 | -45,82 | -47,3 |
| Anzahl der Aktien | 87.856.060 | 98.595.134 | 87.856.060 |



InterCityHotel Berlin Hauptbahnhof: fertig gestellt und übergeben im Oktober 2013

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| Tsd. € | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 | 3. Quartal 2013 | 3. Quartal 2012 |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Mieterlöse | 213.106 | 212.175 | 75.429 | 71.437 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 50.462 | 48.792 | 15.676 | 14.109 |
| Betriebskostenaufwand | – 57.901 | – 58.028 | – 18.117 | – 17.759 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen | – 15.946 | – 15.864 | – 5.477 | – 2.412 |
| Nettomietergebnis | 189.721 | 187.075 | 67.511 | 65.375 |
| Erlöse aus Hotelbewirtschaftung | 5.560 | 1.500 | 2.066 | 1.500 |
| Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung | – 4.329 | – 1.241 | – 1.524 | – 1.241 |
| Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung | 1.231 | 259 | 542 | 259 |
| Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien | 8.810 | 6.332 | 2.172 | 464 |
| Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien | – 7.836 | – 2.355 | – 2.092 | 50 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel | 974 | 3.977 | 80 | 514 |
| Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen | 3.887 | 2.866 | 1.411 | 1.106 |
| Aufwendungen aus Development-Dienstleistungen | – 2.709 | – 1.554 | – 1.060 | – 363 |
| Ergebnis aus Development-Dienstleistungen | 1.178 | 1.312 | 351 | 743 |
| Sonstige den Projektentwicklungen | – 2.999 | – 2.832 | – 1.280 | – 812 |
| Nettoergebnis (Net Operating Income) | 190.105 | 189.791 | 67.204 | 66.079 |
| Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen | 10.899 | 5.891 | 7.572 | 2.453 |
| Indirekte Aufwendungen | – 29.228 | – 29.185 | – 10.714 | – 9.712 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 7.307 | 8.188 | 1.161 | 3.138 |
| EBITDA | 179.083 | 174.685 | 65.223 | 61.958 |
| Abschreibungen langfristiges Vermögen | – 3.706 | – 3.511 | – 1.760 | – 465 |
| Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien | 20 | – 91 | 268 | – 78 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | – 3.686 | – 3.602 | – 1.492 | – 543 |
| Neubewertungsgewinn | 82.434 | 41.265 | 70.362 | 3.676 |
| Neubewertungsverlust | – 49.218 | – 35.514 | – 23.183 | – 3.320 |
| Ergebnis aus Neubewertung | 33.216 | 5.751 | 47.179 | 356 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 208.613 | 176.834 | 110.910 | 61.771 |
| Finanzierungsaufwand | – 110.580 | – 128.446 | – 37.807 | – 41.951 |
| Sonstiges Finanzergebnis | 3.000 | 20.764 | 0 | 0 |
| Kursdifferenzen | 231 | – 1.215 | – 167 | – 834 |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften | – 34.148 | – 10.119 | – 49.599 | – 4.082 |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen | 3.630 | 6.144 | 352 | 1.700 |
| Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen | – 2.190 | – 6.573 | 0 | – 837 |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | 3.359 | 1.869 | 1.333 | 217 |
| Finanzergebnis | – 136.698 | – 117.576 | – 85.888 | – 45.787 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | 71.915 | 59.258 | 25.022 | 15.984 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | – 4.760 | 3.117 | – 843 | – 699 |
| Latente Steuern | – 21.628 | – 24.611 | – 19.878 | 501 |
| Ertragsteuern | – 26.388 | – 21.494 | – 20.721 | – 198 |
| Ergebnis der Periode | 45.527 | 37.764 | 4.301 | 15.786 |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen | 5.311 | – 1.249 | 315 | 3.145 |
| davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | 40.216 | 39.013 | 3.986 | 12.641 |
| Ergebnis je Aktie in € (unverwässert) | € 0,46 | € 0,44 | € 0,05 | € 0,14 |
| Ergebnis je Aktie in € (verwässert) | € 0,43 | € 0,44 | € 0,05 | € 0,14 |

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

| Tsd. € | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 | 3. Quartal 2013 | 3. Quartal 2012 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Ergebnis der Periode | 45.527 | 37.764 | 4.301 | 15.786 |
| Sonstiges Ergebnis: | | | | |
| Bewertung Cash-flow Hedges | 18.614 | – 22.264 | – 10.148 | – 8.267 |
| Reklassifizierung Cash-flow Hedges | 68.113 | 7 | 68.113 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen | – 23 | – 424 | 19 | – 111 |
| Währungsdifferenzen | – 336 | – 140 | 298 | 265 |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis | – 14.516 | 4.094 | – 9.510 | 1.416 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam) | 71.852 | – 18.727 | 48.772 | – 6.697 |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19 | – 12 | – 18 | 0 | 0 |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis | 4 | 6 | 0 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam) | – 8 | – 12 | 0 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode | 71.844 | – 18.739 | 48.772 | – 6.697 |
| Gesamtergebnis der Periode | 117.371 | 19.025 | 53.073 | 9.089 |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen | 5.488 | – 1.465 | 454 | 3.204 |
| davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | 111.883 | 20.490 | 52.619 | 5.885 |

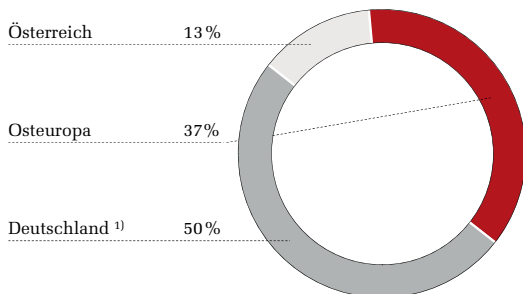
KONZERNBILANZ

| Tsd. € | 30.9.2013 | 31.12.2012 | 1.1.2012 |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| VERMÖGEN | | | |
| Bestandsimmobilien | 3.246.286 | 4.391.378 | 4.183.202 |
| Immobilienvermögen in Entwicklung | 555.794 | 726.988 | 934.482 |
| Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien | 34.325 | 36.253 | 12.760 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 9.646 | 9.972 | 10.470 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 36.038 | 37.122 | 39.103 |
| Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen | 0 | 0 | 2.217 |
| Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | 38.747 | 36.233 | 34.719 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 52.590 | 93.587 | 74.308 |
| Aktive latente Steuern | 6.171 | 9.812 | 11.739 |
| Langfristiges Vermögen | 3.979.597 | 5.341.345 | 5.303.000 |
| Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme | 66,8% | 90,7% | 89,6% |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 1.566.168 | 53.794 | 57.835 |
| Zum Handel bestimmte Immobilien | 54.231 | 52.693 | 33.904 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 112.297 | 182.866 | 168.059 |
| Liquide Mittel | 249.219 | 257.744 | 353.778 |
| Kurzfristiges Vermögen | 1.981.915 | 547.097 | 613.576 |
| Summe Vermögen | 5.961.512 | 5.888.442 | 5.916.576 |
| EIGENKAPITAL UND SCHULDEN | | | |
| Grundkapital | 638.714 | 638.714 | 638.714 |
| Kapitalrücklagen | 997.025 | 1.030.410 | 1.062.184 |
| Sonstige Rücklagen | - 38.162 | - 109.829 | - 94.030 |
| Einbehaltene Ergebnisse | 173.779 | 133.563 | 77.696 |
| Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | 1.771.356 | 1.692.858 | 1.684.564 |
| Nicht beherrschende Anteile | 132.516 | 122.884 | 124.891 |
| Eigenkapital | 1.903.872 | 1.815.742 | 1.809.455 |
| Eigenkapital in % der Bilanzsumme | 31,9% | 30,8% | 30,6% |
| Rückstellungen | 2.854 | 4.163 | 9.182 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 1.956.033 | 2.454.856 | 2.622.925 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 177.835 | 271.435 | 237.489 |
| Passive latente Steuern | 226.839 | 215.863 | 191.813 |
| Langfristige Schulden | 2.363.561 | 2.946.317 | 3.061.409 |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten | 11.869 | 15.448 | 36.839 |
| Rückstellungen | 55.521 | 78.931 | 79.292 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 528.346 | 924.676 | 777.973 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 104.535 | 107.328 | 151.608 |
| Schulden in Veräußerungsgruppen | 993.808 | 0 | 0 |
| Kurzfristige Schulden | 1.694.079 | 1.126.383 | 1.045.712 |
| Summe Eigenkapital und Schulden | 5.961.512 | 5.888.442 | 5.916.576 |

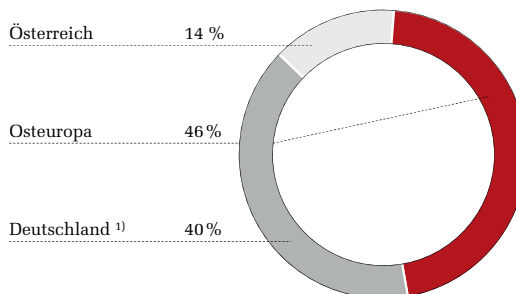
VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

| Tsd. € | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Cash-flow aus dem Ergebnis | 151.734 | 153.721 |
| Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen | 9.703 | – 9.024 |
| Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit | 161.437 | 144.697 |
| Cash-flow aus Investitionstätigkeit | – 47.933 | – 128.471 |
| Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit | – 81.182 | – 122.931 |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel | 32.322 | – 106.705 |
| Liquide Mittel 1.1. | 257.744 | 353.778 |
| Währungsdifferenzen | – 1.787 | 2.544 |
| Veränderung aufgrund Umgliederung Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5 | – 39.060 | 0 |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel | 32.322 | – 106.705 |
| Liquide Mittel 30.9. | 249.219 | 249.617 |

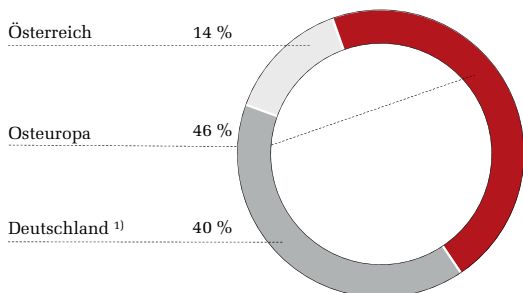
IMMOBILIENVERMÖGEN



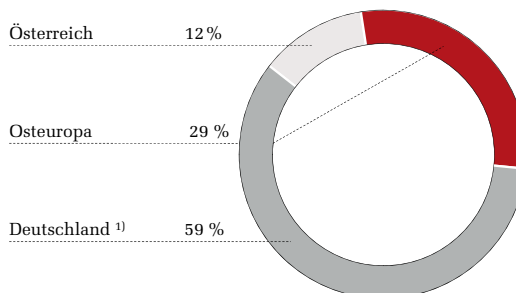
MIETERLÖSE



NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)



EBIT ²⁾



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

²⁾ Exklusive Geschäftssegment Holding.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

| Tsd. € | Grund- kapital | Kapitalrücklagen | Einbehaltene Ergebnisse |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|
| Stand am 1.1.2012 | 638.714 | 1.062.184 | 77.696 |
| Bewertung Cash-flow Hedge | 0 | 0 | 0 |
| Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse | 0 | 0 | 0 |
| Rücklage aus Währungsumrechnung | 0 | 0 | 0 |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis der Periode | 0 | 0 | 39.013 |
| Gesamtergebnis 1.– 3. Quartal 2012 | 0 | 0 | 39.013 |
| Ausschüttung an Aktionäre | 0 | - 33.385 | 0 |
| Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile | 0 | 0 | 0 |
| Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen | 0 | 0 | 0 |
| Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen | 0 | 131 | 0 |
| Stand am 30.9.2012 | 638.714 | 1.028.930 | 116.709 |
| Stand am 1.1.2013 | 638.714 | 1.030.410 | 133.563 |
| Bewertung Cash-flow Hedge | 0 | 0 | 0 |
| Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse | 0 | 0 | 0 |
| Rücklage aus Währungsumrechnung | 0 | 0 | 0 |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis der Periode | 0 | 0 | 40.216 |
| Gesamtergebnis 1.– 3. Quartal 2013 | 0 | 0 | 40.216 |
| Ausschüttung an Aktionäre | 0 | - 33.385 | 0 |
| Ausschüttung von Tochtergesellschaften an nicht beherrschende Anteile | 0 | 0 | 0 |
| Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen | 0 | 0 | 0 |
| Stand am 30.9.2013 | 638.714 | 997.025 | 173.779 |

| Bewertungs- ergebnis (Hedging) | übrige Rücklagen | Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens | Nicht beherr- schende Anteile | Eigenkapital (gesamt) |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| - 93.022 | - 1.009 | 1.684.563 | 124.892 | 1.809.455 |
| - 18.037 | 0 | - 18.037 | - 179 | - 18.216 |
| 0 | - 371 | - 371 | 0 | - 371 |
| 0 | - 103 | - 103 | - 37 | - 140 |
| 0 | - 12 | - 12 | 0 | - 12 |
| 0 | 0 | 39.013 | - 1.249 | 37.764 |
| - 18.037 | - 486 | 20.490 | - 1.465 | 19.025 |
| 0 | 0 | - 33.385 | 0 | - 33.385 |
| 0 | 0 | 0 | - 238 | - 238 |
| 0 | 0 | 0 | 5.478 | 5.478 |
| 0 | 0 | 131 | 40 | 171 |
| - 111.059 | - 1.495 | 1.671.799 | 128.707 | 1.800.506 |
| - 107.581 | - 2.248 | 1.692.858 | 122.884 | 1.815.742 |
| 71.912 | 0 | 71.912 | 296 | 72.208 |
| 0 | - 20 | - 20 | 0 | - 20 |
| 0 | - 217 | - 217 | - 119 | - 336 |
| 0 | - 8 | - 8 | 0 | - 8 |
| 0 | 0 | 40.216 | 5.311 | 45.527 |
| 71.912 | - 245 | 111.883 | 5.488 | 117.371 |
| 0 | 0 | - 33.385 | 0 | - 33.385 |
| 0 | 0 | 0 | - 324 | - 324 |
| 0 | 0 | 0 | 4.468 | 4.468 |
| - 35.669 | - 2.493 | 1.771.356 | 132.516 | 1.903.872 |

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

| Tsd. € | | | Österreich | |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 1.- 3. Quartal 2013 | Bestand | Development | Summe | Bestand |
| Mieterlöse | 29.419 | 357 | 29.776 | 57.377 |
| Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten | 380 | 0 | 380 | 249 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 6.975 | - 39 | 6.936 | 6.124 |
| Betriebskostenaufwand | - 7.616 | 39 | - 7.577 | - 7.124 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | - 2.136 | - 19 | - 2.155 | - 3.433 |
| Nettomietergebnis | 27.022 | 338 | 27.360 | 53.193 |
| Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Development-Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | 0 | - 96 | - 96 | 0 |
| Nettoergebnis (Net operating income) | 27.022 | 242 | 27.264 | 53.193 |
| Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen | 2.851 | 0 | 2.851 | 552 |
| Indirekte Aufwendungen | - 675 | - 133 | - 808 | - 4.593 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 124 | 12 | 136 | 1.170 |
| EBITDA | 29.322 | 121 | 29.443 | 50.322 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | - 690 | 0 | - 690 | - 118 |
| Ergebnis aus Neubewertung | - 798 | - 3.278 | - 4.076 | 41.610 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 27.834 | - 3.157 | 24.677 | 91.814 |

30.9.2013

| | | | | |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| Immobilienvermögen ²⁾ | 647.472 | 64.728 | 712.200 | 1.363.617 |
| Sonstiges Vermögen | 46.631 | 1.240 | 47.871 | 69.891 |
| Aktive latente Steuern | 0 | 0 | 0 | 1.501 |
| Segmentvermögen | 694.103 | 65.968 | 760.071 | 1.435.009 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 350.705 | 20.643 | 371.348 | 825.379 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 34.767 | 2.050 | 36.817 | 120.724 |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten | 54.020 | 643 | 54.663 | 60.855 |
| Schulden | 439.492 | 23.336 | 462.828 | 1.006.958 |
| Eigenkapital | 254.611 | 42.632 | 297.243 | 428.051 |
| Investitionen ³⁾ | 1.694 | 7.845 | 9.539 | 4.194 |

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

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

³⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 8.173 Tsd. € (31.12.2012: 5.118 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

| Development ¹⁾ | Deutschland ¹⁾ | Bestand | Development | Osteuropa | Summe | Holding | Konsolidierung | Summe |
|---------------------------|---------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Summe | | | Summe | Segmente | | | Summe |
| 27.103 | 84.480 | 97.505 | 1.345 | 98.850 | 213.106 | 0 | 0 | 213.106 |
| 0 | 249 | 0 | 0 | 0 | 629 | 0 | - 629 | 0 |
| 4.100 | 10.224 | 33.301 | 1 | 33.302 | 50.462 | 0 | 0 | 50.462 |
| - 5.424 | - 12.548 | - 37.406 | - 370 | - 37.776 | - 57.901 | 0 | 0 | - 57.901 |
| - 2.314 | - 5.747 | - 7.696 | - 348 | - 8.044 | - 15.946 | 0 | 0 | - 15.946 |
| 23.465 | 76.658 | 85.704 | 628 | 86.332 | 190.350 | 0 | - 629 | 189.721 |
| 0 | 0 | 1.231 | 0 | 1.231 | 1.231 | 0 | 0 | 1.231 |
| 974 | 974 | 0 | 0 | 0 | 974 | 0 | 0 | 974 |
| 1.178 | 1.178 | 0 | 0 | 0 | 1.178 | 0 | 0 | 1.178 |
| - 2.725 | - 2.725 | 0 | - 178 | - 178 | - 2.999 | 0 | 0 | - 2.999 |
| 22.892 | 76.085 | 86.935 | 450 | 87.385 | 190.734 | 0 | - 629 | 190.105 |
| 7.496 | 8.048 | 0 | 0 | 0 | 10.899 | 0 | 0 | 10.899 |
| - 9.807 | - 14.400 | - 9.882 | - 1.743 | - 11.625 | - 26.833 | - 6.617 | 4.222 | - 29.228 |
| 1.616 | 2.786 | 2.693 | 2.545 | 5.238 | 8.160 | 2.740 | - 3.593 | 7.307 |
| 22.197 | 72.519 | 79.746 | 1.252 | 80.998 | 182.960 | - 3.877 | 0 | 179.083 |
| - 573 | - 691 | - 2.037 | 0 | - 2.037 | - 3.418 | - 268 | 0 | - 3.686 |
| 12.567 | 54.177 | - 11.739 | - 5.146 | - 16.885 | 33.216 | 0 | 0 | 33.216 |
| 34.191 | 126.005 | 65.970 | - 3.894 | 62.076 | 212.758 | - 4.145 | 0 | 208.613 |
| 1.312.560 | 2.676.177 | 1.901.008 | 104.255 | 2.005.263 | 5.393.640 | 0 | 0 | 5.393.640 |
| 281.165 | 351.056 | 154.685 | 88.122 | 242.807 | 641.734 | 337.943 | - 417.976 | 561.701 |
| 3.789 | 5.290 | 881 | 0 | 881 | 6.171 | 43.291 | - 43.291 | 6.171 |
| 1.597.514 | 3.032.523 | 2.056.574 | 192.377 | 2.248.951 | 6.041.545 | 381.234 | - 461.267 | 5.961.512 |
| 599.078 | 1.424.457 | 1.423.814 | 119.559 | 1.543.373 | 3.339.178 | 474.717 | - 1.329.516 | 2.484.379 |
| 149.294 | 270.018 | 47.235 | 1.591 | 48.826 | 355.661 | 45.838 | 933.054 | 1.334.553 |
| 68.738 | 129.593 | 116.344 | 2.865 | 119.209 | 303.465 | 48 | - 64.805 | 238.708 |
| 817.110 | 1.824.068 | 1.587.393 | 124.015 | 1.711.408 | 3.998.304 | 520.603 | - 461.267 | 4.057.640 |
| 780.404 | 1.208.455 | 469.181 | 68.362 | 537.543 | 2.043.241 | - 139.369 | 0 | 1.903.872 |
| 130.427 | 134.621 | 10.675 | 1.701 | 12.376 | 156.536 | 348 | 0 | 156.884 |

| Tsd. € | | | Österreich | |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 1.– 3. Quartal 2012 | Bestand | Development | Summe | Bestand |
| Mieterlöse | 29.973 | 27 | 30.000 | 50.385 |
| Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten | 548 | 0 | 548 | 216 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 6.705 | 27 | 6.732 | 5.353 |
| Betriebskostenaufwand | – 7.429 | – 27 | – 7.456 | – 6.282 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | – 2.742 | 0 | – 2.742 | – 3.376 |
| Nettomietergebnis | 27.055 | 27 | 27.082 | 46.296 |
| Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus Development-Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | 0 | – 388 | – 388 | 0 |
| Nettoergebnis (Net operating income) | 27.055 | – 361 | 26.694 | 46.296 |
| Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen | 892 | 0 | 892 | 29 |
| Indirekte Aufwendungen | – 632 | – 158 | – 790 | – 4.835 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 309 | 5 | 314 | 1.075 |
| EBITDA | 27.624 | – 514 | 27.110 | 42.565 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | – 929 | 0 | – 929 | – 87 |
| Ergebnis aus Neubewertung | – 1.591 | 222 | – 1.369 | – 317 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 25.104 | – 292 | 24.812 | 42.161 |

31.12.2012

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

| | Deutschland ¹⁾ | | | Osteuropa | Summe | Holding | Konsoli- | Summe |
|---------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Development ¹⁾ | Summe | Bestand | Development | Summe | Segmente | | dierung | |
| 23.960 | 74.345 | 107.125 | 705 | 107.830 | 212.175 | 0 | 0 | 212.175 |
| 0 | 216 | 0 | 0 | 0 | 764 | 0 | - 764 | 0 |
| 4.021 | 9.374 | 32.540 | 146 | 32.686 | 48.792 | 0 | 0 | 48.792 |
| - 6.178 | - 12.460 | - 36.902 | - 1.210 | - 38.112 | - 58.028 | 0 | 0 | - 58.028 |
| - 4.165 | - 7.541 | - 5.483 | - 98 | - 5.581 | - 15.864 | 0 | 0 | - 15.864 |
| 17.638 | 63.934 | 97.280 | - 457 | 96.823 | 187.839 | 0 | - 764 | 187.075 |
| 0 | 0 | 259 | 0 | 259 | 259 | 0 | 0 | 259 |
| 3.977 | 3.977 | 0 | 0 | 0 | 3.977 | 0 | 0 | 3.977 |
| 1.312 | 1.312 | 0 | 0 | 0 | 1.312 | 0 | 0 | 1.312 |
| - 1.993 | - 1.993 | 0 | - 451 | - 451 | - 2.832 | 0 | 0 | - 2.832 |
| 20.934 | 67.230 | 97.539 | - 908 | 96.631 | 190.555 | 0 | - 764 | 189.791 |
| 4.755 | 4.784 | 215 | 0 | 215 | 5.891 | 0 | 0 | 5.891 |
| - 5.901 | - 10.736 | - 10.256 | - 2.129 | - 12.385 | - 23.911 | - 9.669 | 4.395 | - 29.185 |
| 1.714 | 2.789 | 5.316 | 527 | 5.843 | 8.946 | 2.873 | - 3.631 | 8.188 |
| 21.502 | 64.067 | 92.814 | - 2.510 | 90.304 | 181.481 | - 6.796 | 0 | 174.685 |
| - 1.542 | - 1.629 | - 650 | - 200 | - 850 | - 3.408 | - 194 | 0 | - 3.602 |
| 32.341 | 32.024 | - 16.052 | - 8.852 | - 24.904 | 5.751 | 0 | 0 | 5.751 |
| 52.301 | 94.462 | 76.112 | - 11.562 | 64.550 | 183.824 | - 6.990 | 0 | 176.834 |
| 1.369.555 | 2.501.636 | 1.872.552 | 146.940 | 2.019.492 | 5.261.106 | 0 | 0 | 5.261.106 |
| 235.586 | 357.055 | 178.512 | 89.890 | 268.402 | 683.142 | 344.246 | - 409.864 | 617.524 |
| 7.107 | 8.081 | 1.731 | 0 | 1.731 | 9.812 | 42.285 | - 42.285 | 9.812 |
| 1.612.248 | 2.866.772 | 2.052.795 | 236.830 | 2.289.625 | 5.954.060 | 386.531 | - 452.149 | 5.888.442 |
| 578.329 | 1.278.267 | 1.471.235 | 156.093 | 1.627.328 | 3.270.159 | 518.778 | - 409.405 | 3.379.532 |
| 176.137 | 301.872 | 56.656 | 1.518 | 58.174 | 405.379 | 56.937 | - 459 | 461.857 |
| 99.479 | 105.884 | 110.149 | 2.636 | 112.785 | 273.549 | 47 | - 42.285 | 231.311 |
| 853.945 | 1.686.023 | 1.638.040 | 160.247 | 1.798.287 | 3.949.087 | 575.762 | - 452.149 | 4.072.700 |
| 758.303 | 1.180.749 | 414.755 | 76.583 | 491.338 | 2.004.973 | - 189.231 | 0 | 1.815.742 |
| 165.452 | 165.812 | 21.411 | 24.651 | 46.062 | 241.411 | 727 | 0 | 242.138 |

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.9.2013 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2012 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.9.2013 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.9.2013 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 1.1.2013 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2013 anzuwenden:

- IAS 19 (überarbeitet 2011): Leistungen an Arbeitnehmer
- IFRS 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value Measurement)

Änderung Darstellung aufgrund Änderung IAS 19

Die Änderung des IAS 19 bewirkt ab 1.1.2013 eine Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste von Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen der CA Immo Gruppe im sonstigen Ergebnis. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die ersten drei Quartale angepasst. Dabei erfolgte eine Umgliederung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Verpflichtung (indirekter Aufwand -13 Tsd. €) sowie des Planvermögens (Ergebnis aus Finanzinvestitionen +31 Tsd. €) inkl. darauf entfallende Ertragsteuern (-6 Tsd. €) zum sonstigen Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam -12 Tsd. €). Weiters wurden zum jeweiligen 1.1. die einbehaltenen Ergebnissen in der Konzern-Bilanz und in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zu den sonstigen Rücklagen (1.1.2012: 742 Tsd. €, 1.1.2013: 2.170 Tsd. €) umgegliedert.

Zusätzliche Anhangangabe aufgrund IFRS 13

Die erstmalige Anwendung von IFRS 13 „Bemessung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Measurement)“ führt zu zusätzlichen Anhangsangaben im Zusammenhang mit finanziellen Vermögenswerten und Schulden.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Jahr 2013 hat eine Konzerngesellschaft in Ungarn einen Konkursantrag eingebracht. Aus diesem Grund wurde die Gesellschaft im April 2013 entkonsolidiert, woraus ein Entkonsolidierungsgewinn von 2.055 Tsd. € erzielt wurde, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt wird.

Ansonsten gab es keine wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis der CA Immo Gruppe in den ersten 3 Quartalen 2013.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Zum 30.9.2013 werden 1 Bestandsimmobilie in Deutschland, 4 Immobilien in Entwicklung in Deutschland und Österreich sowie die Veräußerungsgruppen „Hessen-Portfolio“, Skyline Plaza, Tower 185 und ein Entwicklungsprojekt in Rumänien als zur Veräußerung ausgewiesen. Unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Gesamtwert von 1.566.168 Tsd. € sind auch sonstige Vermögenswerte der

Veräußerungsgruppen in Höhe von 63.164 Tsd. € ausgewiesen. Die bevorstehende Veräußerung von 94,8% des „Hessen-Portfolio“ umfasst 36 Bestandsimmobilien an 19 Standorten in Hessen. Bei der Veräußerungsgruppe Tower 185 handelt es sich um ein Bürogebäude in Frankfurt mit einer Nutzfläche von 100.000 m², an dem die CA Immo Gruppe mit einem Drittel-Anteil investiert bleiben und weiterhin für das Asset Management des Objektes verantwortlich zeichnet wird. Nach Fertigstellung im August 2013 wurde das Skyline Plaza in Frankfurt als zur Veräußerung umklassifiziert und im Oktober 2013 an den Käufer übergeben. Auch bei diesem Investment wird die CA Immo Gruppe sowie der Joint Venture Partner mit jeweils 10% beteiligt bleiben. Zum 30.9.2013 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.9.2013 verfügte die CA Immo Gruppe über, ohne die in Veräußerungsgruppen ausgewiesenen, liquide Mittel in Höhe von 249.219 Tsd. €, die in Höhe von 12.096 Tsd. € (31.12.2012: 19.773 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Darüber hinaus werden unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

| Tsd. € | 30.9.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| mit einer Laufzeit > 1 Jahr | 16.294 | 25.976 |
| mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr | 10.889 | 28.632 |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | 27.183 | 54.608 |

Die verzinslichen Verbindlichkeiten, ohne die in Veräußerungsgruppen ausgewiesenen, betreffen zum 30.9.2013 99,6% EUR-Kredite und Anleihen, 0,1% USD-Kredite und 0,3% CZK-Kredite. Davon sind 26,4% fix verzinst, 41,5% über Swaps fix verzinst, 6,7% über Caps abgesichert und 25,4% (mit einem Nominale von 628.162 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 429.133 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht. Die verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten nachrangige Verbindlichkeiten, die Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) betreffen.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert) | 34.148 | – 9.800 |
| Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen | – 68.113 | – 7 |
| Ineffektivität von Zinsswaps | – 183 | – 312 |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften | – 34.148 | – 10.119 |

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Die Reklassifizierungen in der aktuellen Berichtsperiode sind im Wesentlichen auf den geplanten Verkauf des „Hessen-Portfolio“ und die dadurch verursachte Umgliederung zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ertragsteuer (laufendes Jahr) | – 5.842 | – 13.311 |
| Ertragsteuer (Vorjahre) | 1.082 | 16.428 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | – 4.760 | 3.117 |
| Steuerquote (tatsächliche Steuer) | 6,6% | – 5,3% |
| Veränderung der latenten Steuern | – 21.624 | – 24.605 |
| Steueraufwand im Zusammenhang mit IAS 19 im Eigenkapital | – 4 | – 6 |
| Ertragsteuern | – 26.388 | – 21.494 |
| Steuerquote (gesamt) | 36,7% | 36,3% |

Die tatsächlichen Ertragsteuern resultieren vor allem aus dem Segment Osteuropa. In den ersten 3 Quartalen 2012 war die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) im Wesentlichen durch geltend gemachte ertragsteuerliche Begünstigungen in Steuererklärungen für Vorjahre verursacht, die im Gegenzug teilweise zu einer Erhöhung der latenten Steuern führten.

Ergebnis je Aktie

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie.

| | | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 |
|----------------------------------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | Stück | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Konzernergebnis | Tsd. € | 40.216 | 39.013 |
| unverwässertes Ergebnis je Aktie | € | 0,46 | 0,44 |

| | | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | Stück | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Verwässerungseffekt: | | | |
| Wandelschuldverschreibung | Stück | 10.739.074 | 10.354.963 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien | Stück | 98.595.134 | 98.211.023 |
| Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis | Tsd. € | 40.216 | 39.013 |
| Verwässerungseffekt: | | | |
| Effektivverzinsung auf Wandelschuldverschreibung | Tsd. € | 3.542 | 5.765 |
| abzüglich Steuern | Tsd. € | – 886 | – 1.441 |
| Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt | Tsd. € | 42.872 | 43.337 |
| verwässertes Ergebnis je Aktie | € | 0,43 | 0,44 |

DIVIDENDE

Im Jahr 2013 wurde eine Dividende von 0,38 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € (2012: 33.385 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

FINANZINSTRUMENTE**Finanzielle Vermögenswerte**

| Klasse | Buchwert | Beizulegender Zeitwert | Buchwert | Beizulegender Zeitwert |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Tsd. € | 30.9.2013 | 30.9.2013 | 31.12.2012 | 31.12.2012 |
| Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen | 66 | 66 | 77 | 77 |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | 16.294 | 16.294 | 25.976 | 25.976 |
| Derivative Finanzinstrumente | 2.196 | 2.196 | 1 | 1 |
| Originäre Finanzinstrumente | 34.034 | 34.034 | 67.533 | 67.533 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 52.590 | 52.590 | 93.587 | 93.587 |
| Liquide Mittel in Veräußerungsgruppen | 39.060 | 39.060 | 0 | 0 |
| Sonstige Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen | 24.104 | 24.104 | 0 | 0 |
| Zur Veräußerung gehaltene sonstige Vermögenswerte | 63.164 | 63.164 | 0 | 0 |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | 10.889 | 10.889 | 28.632 | 28.632 |
| Übrige Forderungen und Vermögenswerte | 101.408 | 101.408 | 154.234 | 154.234 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 112.297 | 112.297 | 182.866 | 182.866 |
| Liquide Mittel | 249.219 | 249.219 | 257.744 | 257.744 |
| | 477.270 | 477.270 | 534.197 | 534.197 |

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten

| Klasse | Buchwert | Beizulegender Zeitwert | Buchwert | Beizulegender Zeitwert |
|-------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| Tsd. € | 30.9.2013 | 30.9.2013 | 31.12.2012 | 31.12.2012 |
| Wandelschuldverschreibung | 114.500 | 124.805 | 115.172 | 119.721 |
| Übrigen Anleihen | 333.639 | 345.847 | 337.476 | 351.022 |
| Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten | 2.036.240 | 2.040.168 | 2.926.884 | 2.929.280 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten in Veräußerungsgruppen | 912.601 | 912.601 | 0 | 0 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 3.396.980 | 3.423.420 | 3.379.532 | 3.400.023 |
| Derivative Finanzinstrumente | 111.836 | 111.836 | 215.362 | 215.362 |
| Derivative Finanzinstrumente in Veräußerungsgruppen | 51.788 | 51.788 | 0 | 0 |
| Sonstige originäre Verbindlichkeiten | 170.533 | 170.533 | 163.401 | 163.401 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 334.157 | 334.157 | 378.763 | 378.763 |
| | 3.731.137 | 3.757.577 | 3.758.295 | 3.778.786 |

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

| Tsd. € | Nominale | Beizulegende Zeitwerte | 30.09.2013 | Nominale | Beizulegende Zeitwerte | 31.12.2012 |
|-------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| | | | Buchwert | | | Buchwert |
| Zinsswaps | 1.401.929 | - 163.437 | - 163.437 | 1.415.559 | - 214.309 | - 214.309 |
| Swaption | 100.000 | 2.196 | 2.196 | 0 | 0 | 0 |
| Zinsscaps | 193.665 | 0 | 0 | 197.861 | 1 | 1 |
| Zinsfloors | 22.247 | - 189 | - 189 | 23.063 | - 1.036 | - 1.036 |
| Devisentermingeschäfte | 0 | 0 | 0 | 2.088 | - 17 | - 17 |
| Summe | 1.717.841 | - 161.430 | - 161.430 | 1.638.571 | - 215.361 | - 215.361 |
| - davon Sicherungen (Cash-flow Hedges) | 541.864 | - 61.385 | - 61.385 | 1.011.288 | - 138.008 | - 138.008 |
| - davon freistehend (Fair Value Derivate) | 1.175.977 | - 100.045 | - 100.045 | 627.283 | - 77.353 | - 77.353 |

Zinsswaps

Zinsswaps wurden zur Absicherung künftiger Zahlungsströme abgeschlossen. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung zwischen dem Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft wird regelmäßig anhand von Effektivitätsmessungen überprüft.

| Währung | Nominale in Tsd. € | Beginn | Ende | Fixierter Zinssatz per 30.9.2013 | Referenz- zinssatz | Beizulegender Zeitwert 30.9.2013 in Tsd. € |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|---------|----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| EUR | 112.500 | 01/2008 | 12/2017 | 4,41% | 3M-Euribor | - 16.105 |
| EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH | 429.364 | 05/2006 | 12/2022 | 1.295% - 4.789% | 3M-Euribor / 6M-Euribor | - 45.280 |
| EUR in Veräußerungsgruppen | 464.461 | 12/2006 | 01/2017 | 3,91% | 3M-Euribor | - 49.804 |
| EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend | 395.603 | 12/2006 | 12/2023 | 2.279% - 4.820% | 6M-Euribor | - 52.248 |
| Summe = variabel in fix | 1.401.929 | | | | | - 163.437 |

Die freistehende Zinsswaps mit einer Nominale von jeweils unter 100 Mio. € betreffen derivative Finanzinstrumente in Veräußerungsgruppen mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 1.984 Tsd. €.

| Währung | Nominale in Tsd. € | Beginn | Ende | Fixierter Zinssatz per 31.12.2012 | Referenz- zinssatz | Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. € |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|
| EUR | 464.461 | 12/2006 | 01/2017 | 3,91% | 3M-Euribor | - 65.325 |
| EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH | 519.918 | 03/2006 - 12/2011 | 11/2013 - 12/2022 | 1,30% - 4,79% | 3M-Euribor | - 71.077 |
| EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend | 404.271 | 07/2007 - 12/2008 | 12/2015 - 12/2022 | 4,01% - 4,82% | 3M-Euribor | - 76.301 |
| EUR | 19.780 | 05/2006 | 12/2014 | 4,20% | 6M-Euribor | - 1.459 |
| CZK | 7.129 | 06/2008 | 06/2013 | 4,62% | 3M-Euribor | - 147 |
| Summe = variabel in fix | 1.415.559 | | | | | - 214.309 |

Swaption

| Währung | Nominale in Tsd. € | Beginn | Ende | Fixierter Zinssatz per 30.9.2013 | Referenzzinssatz | Beizulegender Zeitwert 30.9.2013 in Tsd. € |
|--------------|--------------------|---------|---------|----------------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| Swaption | | | | | | |
| EUR | 100.000 | 06/2016 | 06/2021 | 2,50% | 6M-Euribor | 2.196 |
| Summe | 100.000 | | | | | 2.196 |

Zinscaps/Zinsfloors

| Währung | Nominale in Tsd. € | Beginn | Ende | Fixierter Zinssatz per 30.9.2013 | Referenzzinssatz | Beizulegender Zeitwert 30.9.2013 in Tsd. € |
|--------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| Caps EUR | 193.665 | 10/2006 – 03/2011 | 09/2013 – 12/2014 | 1,22% – 5,80% | 3M-Euribor | 0 |
| Floor EUR | 22.247 | 06/2008 | 12/2013 | 3,85% | 3M-Euribor | - 189 |
| Summe | 219.918 | | | | | - 189 |

| Währung | Nominale in Tsd. € | Beginn | Ende | Fixierter Zinssatz per 31.12.2012 | Referenzzinssatz | Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. € |
|--------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------------|
| Caps EUR | 197.861 | 10/2006 – 03/2011 | 09/2013 – 12/2014 | 1,22% – 5,80% | 3M-Euribor | 1 |
| Floor EUR | 23.063 | 06/2008 | 12/2013 | 3,85% | 3M-Euribor | - 1.036 |
| Summe | 220.924 | | | | | - 1.035 |

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste

| Tsd. € | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stand 1.1. | - 108.548 | - 93.882 |
| Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges | 18.431 | - 22.576 |
| Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges | 183 | 312 |
| Reklassifizierung Cash-flow Hedges | 68.113 | 7 |
| Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges | - 14.519 | 4.041 |
| Stand 30.9. | - 36.340 | - 112.098 |
| davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens | - 35.669 | - 111.059 |
| davon nicht beherrschende Anteile | - 671 | - 1.040 |

Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen.

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

| Tsd. € | 30.9.2013 | 31.12.2012 |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 1.956.033 | 2.454.856 |
| kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 528.346 | 924.676 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten in Veräußerungsgruppen | 912.601 | 0 |
| Verzinsliche Vermögenswerte | | |
| Liquide Mittel | - 249.219 | - 257.744 |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | - 27.183 | - 54.608 |
| Liquide Mittel in Veräußerungsgruppen | - 39.060 | 0 |
| Nettoverschuldung | 3.081.518 | 3.067.180 |
| Eigenkapital | 1.903.872 | 1.815.742 |
| Gearing (Nettoverschuldung / EK) | 161,9% | 168,9% |

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, da sie zur Absicherung für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten dienen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

Gemeinschaftsunternehmen

| Tsd. € | 30.9.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ausleihungen | 11.862 | 11.266 |
| Forderungen | 7.948 | 25.777 |
| Verbindlichkeiten | 2.928 | 31.223 |
| | 1.- 3. Quartal 2013 | 1.- 3. Quartal 2012 |
| Sonstige Erlöse | 537 | 965 |
| Sonstige Aufwendungen | - 500 | - 698 |
| Zinserträge | 621 | 474 |
| Zinsaufwendungen | - 397 | - 37 |

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

Assoziierte Unternehmen

| Tsd. € | 30.9.2013 | 31.12.2012 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ausleihungen | 18.889 | 19.070 |
| | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 |
| Erträge aus assoziierten Unternehmen | 3.359 | 1.869 |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | 3.359 | 1.869 |
| Zinserträge mit assoziierten Unternehmen | 774 | 1.924 |
| Wertminderung Ausleihungen an assoziierte Unternehmen | 0 | – 6.906 |

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

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18 % (Stichtag: 30.9.2013) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank, im Detail mit folgenden Anteilen:

– Konzern-Bilanz:

| Tsd. € | 30.9.2013 | 31.12.2012 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten | 25,7% | 18,9% |
| Offene Forderungen | 196.621 | 159.725 |
| Offene Verbindlichkeiten | –638.855 | –634.267 |
| Marktwert der Zinsswapgeschäfte | –117.861 | –152.683 |
| Marktwert der Swaptiongeschäfte | 1.029 | 0 |

– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

| Tsd. € | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Finanzierungsaufwand | – 41.030 | – 39.764 |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften | – 41.097 | – 3.217 |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen | 243 | 608 |
| Spesen des Geldverkehrs | – 332 | – 289 |

– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

| Tsd. € | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bewertungsergebnis der Periode (Hedging) | 78.209 | – 18.762 |

– Konzern-Geldflussrechnung:

| Tsd. € | 1.– 3. Quartal 2013 | 1.– 3. Quartal 2012 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Neuaufnahmen von Bankkrediten | 71.179 | 62.696 |
| Tilgungen von Bankkrediten | – 61.152 | – 63.080 |
| Gezahlte Zinsen | – 40.182 | – 37.961 |
| Erhaltene Zinsen | 237 | 476 |

Die Veränderung des Ergebnisses aus Zinsderivatgeschäften sowie das Hedgingergebnis im Sonstigen Ergebnis sind auf die Umgliederung der basierenden Verbindlichkeiten der Veräußerungsgruppen zurückzuführen.

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

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.9.2013 Haftungsverhältnisse in Höhe von 65 Tsd. € (31.12.2012: 65 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.159 Tsd. € (31.12.2012: 1.159 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für vier quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 110.841 Tsd. € (31.12.2012: 98.651 Tsd. € für drei quotenkonsolidierte Unternehmen).

Die CA Immo Gruppe hat sich bereit erklärt, im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Projektes „Airport City St. Petersburg“ eine Back-to-Back Garantie im Ausmaß von höchstens 6.237 Tsd. € zu Gunsten des Joint Venture Partners zu übernehmen. Die Garantie der CA Immo Gruppe zur Übernahme von Verbindlichkeiten der „Airport City Petersburg“ in Höhe von 4.200 Tsd. € zum 31.12.2012 wurde gleichzeitig beendet.

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

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 3.192 Tsd. € (31.12.2012: 4.834 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 37.291 Tsd. € (31.12.2012: 91.747 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 14.552 Tsd. € (31.12.2012: 476 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.9.2013 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 46.040 Tsd. € (31.12.2012: 47.807 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 30.9.2013 179 Tsd. € (31.12.2012: 179 Tsd. €).

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

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.9.2013 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 30.9.2013 betraf dies vier Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 73.868 Tsd. € (31.12.2012: sechs Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 140.664 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

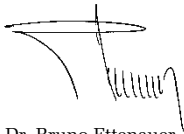
WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Ende Oktober 2013 fand das Closing für den Verkauf der Geschäftsanteile der Skyline Plaza in Frankfurt an den Investor statt. Es erfolgte bereits die Zahlung des vorläufigen Kaufpreises. Die CA Immo Gruppe bleibt mit 10 % an der Gesellschaft beteiligt.

Zudem wurde im Oktober 2013 ein Vertrag zum Verkauf von 94,8% der Geschäftsanteile des Hessen-Portfolios in Deutschland mit einem Immobilienvermögen von rd. 800 Mio. € unterzeichnet. Weiters verkaufte die CA Immo Gruppe zwei Drittel des Tower 185 in Frankfurt, ein Bürogebäude mit einer Nutzfläche von 100.000 m². Die CA Immo Gruppe bleibt mit einem Drittel-Anteil investiert und zeichnet weiterhin für das Asset Management des Objektes verantwortlich. Mit dem Closing von beiden Verträgen wird im 4. Quartal 2013 gerechnet.

Wien, 26.11.2013

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstandes)

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

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

Investor Relations

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)
Christoph Thurnberger
Claudia Hainz
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-550
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck
Silke Gregoritsch
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-550
presse@caimmo.com

BASISINFORMATION

CA IMMO-AKTIE

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

Grundkapital: 638.713.556,20€
Aktienanzahl: 87.856.060 Stück

DISCLAIMER

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

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

IMPRESSUM

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

