



---

ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30. SEPTEMBER 2009

## UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

### ERGEBNISRECHNUNG

		<b>1.1.–30.9.2009</b>	<b>1.1.–30.9.2008</b>
Mieterlöse	Mio. €	134,3	129,5
EBITDA	Mio. €	115,8	92,0
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	–6,1	82,0
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	–121,1	10,0
Konzernergebnis (Net Income)	Mio. €	–127,0	–0,6
Konzernergebnis Muttergesellschaft	Mio. €	–78,3	–2,2
Operativer Cash-flow	Mio. €	94,4	72,5
Investitionen	Mio. €	203,0	1.740,8

### BILANZKENNZAHLEN

		<b>30.9.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Gesamtvermögen	Mio. €	4.207,0	4.394,8
Eigenkapital	Mio. €	1.722,8	1.854,7
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	1.825,8	1.923,7
Nettoverschuldung	Mio. €	1.545,5	1.591,1
Gearing	%	90	86
Eigenkapitalquote	%	41	42
Anlagendeckung	%	47	49
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.541,1	1.623,0
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.597,5	1.758,4

### KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		<b>30.9.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m²	1.568.005	1.528.837
Bruttorendite Immobilienvermögen vermietet	%	6,5	6,3
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	3.659,8	3.788,3

### AKTIENKENNZAHLEN

		<b>1.1.–30.9.2009</b>	<b>1.1.–30.9.2008</b>
Mieterlöse/Aktie	€	1,57	1,50
Operativer Cash-flow/Aktie	€	1,10	0,84
Net Income/Aktie (EPS)	€	–0,91	–0,03
		<b>30.9.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
NNNAV/Aktie	€	18,63	20,50
NAV/Aktie	€	17,97	18,92
Stichtag/NNNAV pro Aktie –1 <sup>1)</sup>	%	–52,54	–79,51

<sup>1)</sup> vor latenten Steuern

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



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

Das dritte Quartal 2009 brachte sowohl hinsichtlich der Immobilienmärkte als auch hinsichtlich des Kurses der CA Immo-Aktie eine deutliche Entspannung. Obwohl momentan die Stabilisierung bei beiden Parametern auf einem weiterhin niedrigen Niveau stattfindet, ist klar erkennbar, dass das Umfeld am Ende des Jahres 2009 jedenfalls deutlich positiver ausfallen wird, als dies zu Beginn des Jahres realistischerweise zu erwarten war. Insbesondere beobachten wir am Markt eine zunehmende Bereitschaft von Banken, sich wieder mit Krediten im Immobiliensektor zu engagieren. Auch der Kapitalmarkt öffnet sich wieder für Immobilienunternehmen, was CA Immo mit der erfolgreichen Platzierung einer Unternehmensanleihe bzw. einer Wandel schuldverschreibung unter Beweis stellen konnte.

Das operative Ergebnis der CA Immo Gruppe entwickelte sich im dritten Quartal weitgehend konform mit den Vorquartalen. Auch nach neun Monaten liegt das EBITDA erfreulicherweise rund 26 % über dem Ergebnis des Vorjahrs. Die Mieterlöse verhielten sich großteils stabil, positive Impulse gab es durch die erfolgreiche Umsetzung unseres Verkaufsprogramms sowie durch die

signifikante Senkung sowohl der direkt den Immobilien zurechenbaren als auch der indirekten Aufwendungen. Hinsichtlich des Verkaufsprogramms liegt das Volumen der finalisierten, bzw. fix vereinbarten Verkäufe trotz dem schwierigen Umfeld bereits deutlich über dem zu Beginn des Jahres genannten Ziel von rund 300 Mio. €. Diesem durchaus erfreulichen operativen Ergebnis stand in den ersten neun Monaten 2009 ein deutlich negatives Neubewertungsergebnis gegenüber, das die Immobilienmärkte in Ost- und Südosteuropa betraf. Weiters wurde insbesondere das dritte Quartal durch Effekte aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten belastet. Aufgrund dieser nicht-realisierten buchmäßigen Bewertungsverluste fiel das Konzernergebnis nach neun Monaten deutlich negativ aus.

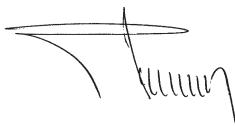
Zu Beginn des vierten Quartals 2009 konnte die CA Immo durch ein Bündel an Maßnahmen die Finanzierungsstruktur optimieren und die Liquiditätssituation deutlich stärken. Die Eckpunkte dabei waren die erfolgreichen Emissionen einer Unternehmensanleihe im Umfang von 150 Mio. € sowie einer Wandelschuld verschreibung mit einem Volumen von 135 Mio. €. Ein

Teil dieser zusätzlichen Mittel wurde eingesetzt, um ein Refinanzierungspaket abzuschließen, im Rahmen dessen einerseits bestehende Finanzierungen im Ausmaß von rund 75 Mio. € zurückgeführt wurden, andererseits Laufzeiten von Krediten wesentlich verlängert wurden.

Die Erfahrung der letzten 12 Monate hat gezeigt, welch hohen Stellenwert ein ausgeglichenes Finanzierungsprofil hat. Folglich war es für uns wichtig, das Marktfenster, das sich zu Beginn des vierten Quartals ergeben hat, optimal zu nutzen um die Transaktionen erfolgreich am Kapitalmarkt zu platzieren. Wir verfügen nun sowohl hinsichtlich Höhe der liquiden Mittel als auch hinsichtlich der Laufzeiten der Finanzverbindlichkeiten über die notwendige finanzielle Flexibilität, um Investitionsmöglichkeiten, die sich in der aktuellen Marktphase ergeben, nutzen zu können. Insbesondere ist es unser Ziel, mit der zusätzlichen Liquidität unser Cash-flow generierendes Bestandsportfolio zu stärken – insbesondere durch selektive Ankäufe von vermieteten Immobilien sowie durch Modernisierungs-Investitionen in bestehende Liegenschaften.

Ein weiterer Schwerpunkt der vergangenen Monate lag in der Vertiefung der Integration unserer deutschen Tochtergesellschaft Vivico in den CA Immo Konzern. Ausdruck der verstärkten organisatorischen Verschränkung zwischen CA Immo und Vivico ist auch die im Oktober 2009 erfolgte Bestellung von Bernhard H. Hansen als CTO (Chief Technical Officer) in den Vorstand der CA Immo. Herr Hansen war bisher Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivico und verantwortet nunmehr die Durchführung aller Development-Aktivitäten der CA Immo Gruppe. Gleichzeitig traten die Vorstände der CA Immo, Dr. Ettenauer und Mag. Fromwald, in die Geschäftsführung der Vivico ein.

Insgesamt hat die CA Immo Gruppe die zahlreichen Herausforderungen des nun zu Ende gehenden Jahres 2009 gut überstanden. Wir verfügen über ein operatives Geschäft, das sich auch in den vergangenen Monaten als robust erwiesen hat und wir beenden das Jahr mit einer deutlich gestärkten Kapitalbasis. Wir sind zuversichtlich, dass wir, sobald das wirtschaftliche Umfeld wieder zur Normalität zurückkehrt, unser Ziel, nachhaltige Gewinne zu erwirtschaften und für unsere Aktionäre eine sichtbare Wertsteigerung zu schaffen, wieder erreichen werden.



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen  
(Vorstand)



Wolfhard Fromwald  
(Vorstand)

Wien, im November 2009

## POSITIVER TREND SETzte SICH IM DRITTEN QUARTAL FORT

### Internationales Umfeld

Seit dem Tiefpunkt im März 2009 konnten die internationalen Aktienmärkte deutlich zulegen. Der durchschnittliche Zuwachs an den europäischen Börsen lag bei 15–17 %. Der ATX erreichte seit Jahresbeginn ein Plus von rund 50 %; er schloss zum Stichtag mit 2.637 Punkten.

### CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie durchlief im dritten Quartal einen anhaltenden Aufwärtstrend und schloss nach einem Kurs von 4,20 € zu Beginn des Jahres und einem Tief von 2,35 € im Februar zum Berichtsstichtag mit einem Kurs von 8,84 € bzw. einem Plus von knapp 90 %. Nach dem Berichtsstichtag erreichte die CA Immo-Aktie einen Höchstkurs von 11,88 €. Die Aktie entwickelte sich damit im Branchentrend. Der IATX verzeichnete in den ersten neun Monaten sogar ein Plus von mehr als 210 %. Das tägliche durchschnittliche Handelsvolumen der CA Immo-Aktie lag in den ersten neun Monaten bei 162,1 Tsd. Stück Aktien pro Tag (in Doppelzählung) und erhöhte sich damit im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 (151,6 Tsd. Stück Aktien pro Tag) deutlich. Die Börsekapitalisierung betrug zum Bilanzstichtag 758,2 Mio. €.

### Ausblick

Trotz der positiven Entwicklung an den Kapitalmärkten scheint die Stimmung der Investoren nach wie vor verhalten. Nach Meinung der Experten ist der Aufwärtstrend aber noch nicht zu Ende. Kurzfristig sei jedoch mit einer Konsolidierungsphase zu rechnen. Die Märkte werden weiterhin sehr sensibel auf Wirtschaftsdaten und Unternehmenszahlen reagieren.

### CA Immo am Kapitalmarkt

Nach dem Berichtsstichtag konnte CA Immo ihre zweite Unternehmensanleihe erfolgreich platzieren. Aufgrund der hohen Nachfrage war die Anleihe mehrfach überzeichnet. Die Zeichnungsfrist für private Investoren musste bereits am ersten Tag vorzeitig geschlossen werden. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre, der Zinssatz 6,125 % jährlich. Rund die Hälfte des Emissionserlöses von 150 Mio. € soll zur Tilgung bestehender Kreditverbindlichkeiten verwendet werden, wodurch es zu einer Verbesserung des Laufzeitenprofils kommt. Der restliche Erlös dient, gemeinsam mit dem Erlös aus dem Verkauf der im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms erworbenen 1.494.076 Stück auf Inhaber lautenden Stammaktien (1,71 % des Grundkapitals), der Stärkung der Liquidität der CA Immo Gruppe. Weitere Informationen zum Aktienrückkaufprogramm bzw. zur Veräußerung eigener Aktien finden sie unter [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com).

Um CA Immo die finanzielle Flexibilität zu geben, Investitionsmöglichkeiten, die sich in der aktuellen Marktphase ergeben, nützen zu können, sowie künftige Entwicklungsprojekte zu finanzieren, begab die Gesellschaft darüber hinaus Anfang November eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 135 Mio. €. Die Emission wurde ausschließlich an ausgewählte institutionelle Investoren außerhalb der USA, Australien, Japan und Kanada verkauft. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beträgt 5 Jahre. Der Kupon wurde mit 4,125 % p.a., der anfängliche Wandlungspreis bei 11,58 € festgesetzt. Dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis von 9,08 €.

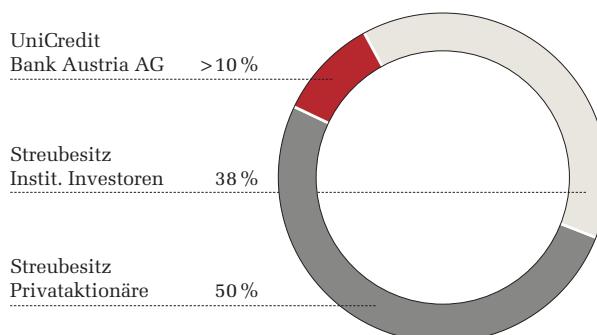
### 9-MONATS-PERFORMANCEVERGLEICH

1.1.2009–30.9.2009

CA Immo-Aktie	<b>88,89 %</b>
ATX	<b>45,50 %</b>
IATX	<b>213,63 %</b>
EPRA	<b>18,28 %</b>

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Stand: Oktober 2009

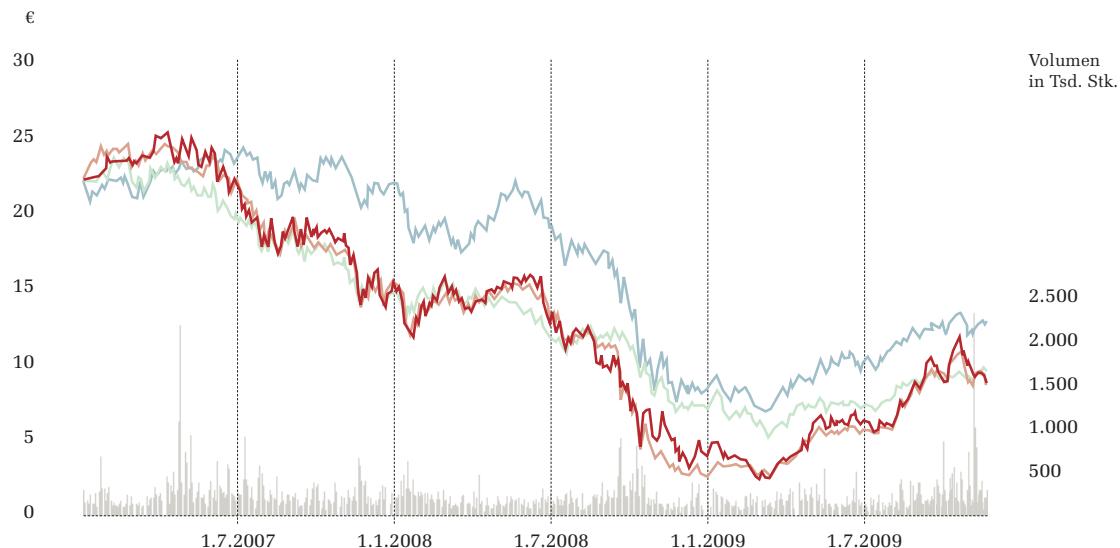


## AKTIE

---

### ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2007 bis 20.11.2009)

CA Immo    ATX    IATX    EPRA



### AKTIENKENNZAHLEN

		30.9.2009	31.12.2008
NNNAV/Aktie	€	18,63	20,50
NAV/Aktie	€	17,97	18,92
Stichtag/NNNAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>	%	-52,54	-79,51
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.258.600	87.258.600
hiervom im eigenen Bestand	Stk.	1.494.076	1.494.076
Ø Anzahl der ausstehenden Aktien	Stk.	85.764.524	86.739.128
Ø Kurs/Aktie	€	5,56	11,17
Börsekapitalisierung (Stichtag) der ausstehenden Aktien	Mio. €	758,2	360,2
Ultimokurs	€	8,84	4,20
Höchstkurs	€	10,60	15,88
Tiefstkurs	€	2,35	3,15

<sup>1)</sup> vor latenten Steuern

### FINANZKALENDER 2009/2010

- 26.11.2009: BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2009
- 25.3.2010: VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2009 – BILANZPRESSEKONFERENZ
- 12.5.2010: HAUPTVERSAMMLUNG
- 28.5.2010: BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2010
- 26.8.2010: HALBJAHRESBERICHT 2010
- 25.11.2010: BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2010

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### Konjunktur

Aktuelle Daten signalisieren, dass die Talsohle der Wirtschaftskrise, die die letzten Quartale geprägt hat, überschritten ist und wieder Anzeichen einer Stabilisierung der Wirtschaft im Euroraum zu erkennen sind. Gemäß der Schnellschätzung des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (Wifo) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Euroraum im dritten Quartal 2009 im Vergleich zum zweiten um 0,4 % gewachsen, in Österreich um 0,9 %.<sup>1)</sup> Der IWF geht sowohl für 2009 als auch 2010 von einer Verbesserung des realen BIP um jeweils 0,6 Prozentpunkte in den Euro-Ländern und um weitere 0,4 % im vierten Quartal in Österreich aus. Für das Gesamtjahr 2009 bedeutet das allerdings immer noch einen voraussichtlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 3,6 %.

Obwohl die Inflationsrate im Euroraum im September 2009 überraschend auf -0,3 % gesunken ist, ist bis zum Jahresende wieder mit einem Anstieg auf Jahresbasis auf Werte um 1 % zu rechnen. Die Europäische Zentralbank (EZB) kalkuliert für 2010 eine Inflationsrate von 0,8 bis 1,6 %. Die Arbeitslosenquote im Euroraum befand sich mit einem Wert von 9,6 % im August 2009 auf dem bisherigen Höchststand seit Ausbruch der Rezession. Für den restlichen Jahresverlauf und das Jahr 2010 wird mit einer weiteren Verschärfung der Lage am Arbeitsmarkt gerechnet.

### Zinsen

Seit Anfang Mai 2009 liegt der Euro-Leitzins auf dem historischen Tiefstand von 1,0 % und damit deutlich unter dem Niveau des Vorjahrs – so lag der Leitzins im Sommer 2008 noch bei 4,25 %. Aufgrund der geschwächten Konjunktur und der gedämpften Preisentwicklung hat die EZB beschlossen, den Leitzins vorerst auf diesem niedrigen Niveau zu belassen. Auch die amerikanische Notenbank Fed behält den Wert bei historisch niedrigen 0 bis 0,25 %. Zusätzlich zu den niedrigen Leitzinsen hat sich die durch die verbesserte Liquiditäts- und Kapitalsituation der Banken getragene Erholung der Kreditmärkte positiv auf die Finanzierungssituation der Unternehmen ausgewirkt.

### Währungen

Der US-Dollar wurde gemessen am Euro auch im dritten Quartal 2009 zunehmend schwächer. Befand er sich Ende Februar noch bei einem Wert von 1,26 USD, musste man Mitte Oktober 2009 für einen Euro bereits 1,495 Dollar zahlen, soviel wie seit mehr als einem Jahr nicht mehr.<sup>2)</sup> Die wesentlichen lokalen Währungen der Märkte in Ost-

europa, in denen CA Immo tätig ist, konnten im dritten Quartal 2009 die im Vorquartal begonnene Erholung gegenüber dem Euro fortsetzen. Da das Immobiliengeschäft in Osteuropa weitgehend auf Euro basiert, haben die Wechselkursschwankungen zwar keine direkten Auswirkungen auf die Mieteinnahmen. Allerdings führt eine Abwertung der Währungen gegenüber dem Euro aus lokaler Sicht zu einer Erhöhung der Mieten, wodurch das Mietniveau unter Druck kommen kann.

### Immobilienmärkte

Obwohl sich im dritten Quartal 2009 die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen europaweit verbessert haben, agieren die Unternehmen angesichts von Kosteneinsparungen und Konsolidierungen weiterhin zaghaft hinsichtlich neuer Mietentscheidungen, was sich europaweit in sinkenden Mietpreisen widerspiegelt. Der europäische Investmentmarkt reagierte hingegen bereits spürbar auf die sich abzeichnende Erholung der Märkte – die Investments steigerten sich im dritten Quartal um 34 % gegenüber dem zweiten Quartal 2009, lagen allerdings im Vergleich zu den Vorjahren immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau.

### ÖSTERREICH<sup>3)</sup>

Der österreichische Markt zeichnete sich im dritten Quartal durch eine stabile Entwicklung der **Spitzenrendite** (die bei rd. 5,7 % lag) aus, obwohl das Transaktionsvolumen entgegen dem europäischen Trend deutlich zurückging. Insgesamt beliefen sich die verzeichneten Transaktionen im dritten Quartal auf nur 50 Mio. €.

Die Mieten zeigten auch in Österreich im Vergleich zum Vorjahr eine leicht negative Entwicklung – die als Indikator herangezogene **Spitzenmiete** sank kontinuierlich von 23,50 €/m<sup>2</sup> Ende des Jahres 2008 auf rund 22,25 €/m<sup>2</sup> im dritten Quartal 2009. Ein weiterer leichter Rückgang wird nicht ausgeschlossen. Die **Leerstandsrate** ist hingegen vom zweiten auf das dritte Quartal 2009 nicht – wie prognostiziert – gestiegen, sondern um 0,2 % auf 3,7 % gesunken. Bis zum Jahresende wird jedoch ein leichter Anstieg auf ungefähr 4,0 % erwartet.

### DEUTSCHLAND

Obwohl sich die gesamtwirtschaftliche Situation im dritten Quartal 2009 zum Teil deutlich gebessert hat, ist der **Bürovermietungsmarkt** in Deutschland noch immer

1) Vgl. Wifo, Erholung der Konjunktur im III. Quartal 2009, 16.11.2009

2) Vgl. Tageszeitung „Die Presse“ vom 21. Oktober 2009

3) Abschnitt basiert auf CBRE, Wiener Büromarkt, Q2 und Q3 2009

rückläufig. In den ersten drei Quartalen 2009 wurden 1,58 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet oder an Eigennutzer verkauft. Das entspricht einem Rückgang gegenüber dem Wert des Vorjahreszeitraums von 31 %. Bis Jahresende werden keine markanten Änderungen mehr erwartet, sodass sich das Umsatzvolumen des Gesamtjahres 2009 bei rund 2,1 Mio. m<sup>2</sup> eingependeln dürfte, rund 30 % weniger als 2008.

Die **Leerstandsraten** in den sechs deutschen Immobilienhochburgen München, Frankfurt, Düsseldorf, Berlin, Hamburg und Stuttgart stiegen im dritten Quartal auf durchschnittlich 9,6 %. Im vierten Quartal 2009 sollen rund 320.000 m<sup>2</sup> Büroflächen fertig gestellt werden, die bereits zu 70 % vermietet sind. Dennoch wird bis zum Jahresende ein weiterer Anstieg der Leerstandsraten auf knapp über 10 % erwartet.

Die **Spitzenmieten für Büroflächen** sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 weitgehend unverändert geblieben. Obwohl der Druck auf die Vermietungsmärkte zuletzt etwas nachgelassen hat, ist bis zum Ende des Jahres noch mit einem moderaten Sinken der Mietpreise in den wesentlichen Städten zu rechnen.<sup>4)</sup>

Die **Spitzenrenditen** im Bürosektor sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 stabil geblieben und bewegen sich zwischen 5 % in München und 5,5 % in Berlin.<sup>5)</sup> Aufgrund des Engpasses an adäquaten Core-Objekten und der wieder erstarkenden Nachfrage wird davon ausgegangen, dass die Renditen auf diesem Niveau bleiben werden.

Die Stimmung auf den deutschen **Immobilieninvestmentmärkten** hat sich nach starken Einbrüchen im ersten Halbjahr im dritten Quartal 2009 wieder etwas aufgehellt. Von Juli bis September wurden auf den Investmentmärkten für gewerbliche Immobilien 2,7 Mrd. € investiert, ein Plus von knapp 67 % gegenüber dem Vorquartal. Mit über einer Milliarde Euro zeigte sich der Markt in München für Investoren am attraktivsten. An zweiter und dritter Stelle folgten Berlin mit einem Investitionsvolumen von 849 Mio. € und Hamburg mit 743 Mio. €. Vor allem für die erste Jahreshälfte 2010 wird eine höhere Dynamik am deutschen Investmentmarkt erwartet.<sup>6)</sup>

---

## OSTEUROPA

Die **osteuropäischen Immobilienmärkte**, die am meisten unter der Wirtschaftskrise gelitten hatten, zeigten im dritten Quartal deutliche Anzeichen einer Stabilisierung.

Auch hinsichtlich des Immobilieninvestmentmarkts, der zu Beginn des Jahres fast vollständig zum Erliegen gekommen war, konnte eine Erholung der Aktivitäten festgestellt werden. Wurde noch im ersten Halbjahr 2009 ein Investitionsvolumen von 13 Mrd. € erreicht, konnte dieses im dritten Quartal 2009 um 34 % auf 17,3 Mrd. € gesteigert werden. Zwar liegt dieser Wert noch deutlich unter dem Vergleichswert des dritten Quartals 2008, in dem ein Transaktionsvolumen von um die 30 Mrd. € erzielt wurde, jedoch lässt der seit dem zweiten Quartal 2009 anhaltende leichte Aufwärtstrend darauf schließen, dass sich zumindest einzelne Märkte wieder langsam zu erholen beginnen. Treiber dieser Aufwärtsbewegung sind etabliertere Märkte wie Tschechien und Polen, die Investoren – vor allem deutsche offene Fonds – anziehen, während das Interesse an den kleineren Märkten Südosteuropas weiterhin sehr gedämpft ist.

In den Ländern Osteuropas, in denen CA Immo investiert ist, kam es im Jahresvergleich zu einem deutlichen Anstieg der durchschnittlichen **Spitzenrenditen**. Die Dynamik dieses Anstiegs hat sich zwar verlangsamt, allerdings standen auch im dritten Quartal die Immobilienwerte insbesondere aufgrund gesunkenener Mieterwartungen unter Druck. Aktuelle Spitzenrenditen liegen bei rund 7 % in Polen und Tschechien, 8 % in Ungarn, 9,50 % in Rumänien und 10 % in Bulgarien und Serbien. Russland verzeichnet mit einem Wert von 10 % und darüber die höchste Rendite.

Die **Spitzenmieten im Bürosegment** sind entweder leicht gesunken oder stagnieren, vor allem die Ausstattungsqualität der Immobilien erweist sich hier als Mietpreisstabilisator. Weiters ist eine Zunahme der bei Neuvermietungen gewährten Incentives in Form von mietfreien Zeiten oder Ausstattungsbeiträgen zu verzeichnen.

Bis Jahresende 2009 wird ein genereller Anstieg der **Leerstände** in den ost- und südosteuropäischen Ländern, in denen CA Immo tätig ist, erwartet. In Moskau (auf bis zu 30 %), Budapest und Belgrad (auf bis zu 20 %) werden die Leerstände voraussichtlich am markantesten ansteigen.<sup>7)</sup>

---

4) Vgl. Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick Q3 2009

5) Vgl. CBRE, EMEA Rents and Yields, Q3 2009

6) Vgl. CBRE, Deutschland Investment Quarterly, Q3 2009

7) Vgl. King Sturge, European Office Property Markets, October 2009

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die CA Immo Gruppe ist in den Regionen Österreich und Deutschland sowie – über die Tochtergesellschaft CA Immo International – in Osteuropa positioniert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (69 % des Gesamtportfolios) als auch Projektentwicklungen (27 % des Gesamtportfolios), rund 4 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt.

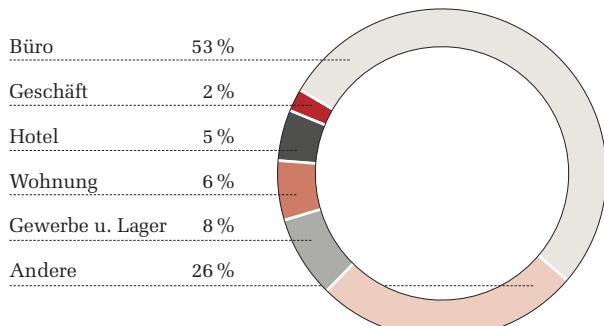
Zum Stichtag 30.9.2009 verfügt die Gruppe über ein Immobilienvermögen von rund 3,66 Mrd. € (Stand 31.12.2008: 3,8 Mrd. €).

Der Bilanzwert des Bestandsportfolios per 30.9.2009 beträgt rund 2,5 Mrd. €, das Portfolio (ohne die neu in den Bestand übernommenen Projekt fertigstellungen Capital Square und Sava Business Center) rentiert mit 6,5 % und weist eine Vermietungsquote von durchschnittlich 94 % auf (31.12.2008: 95 %). Ca. 48 % der Bestandsimmobilien liegen in Deutschland, z.B. das Hessen-Portfolio mit einer vermietbaren Fläche von 450.000 m<sup>2</sup>, vermietet an das Land Hessen mit einer durchschnittlichen Miet-

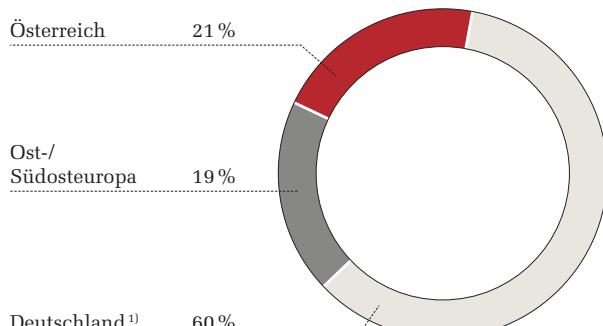
vertragsrestdauer von über 20 Jahren. Die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 28 % auf Österreich und zu 24 % auf Ertragsimmobilien der CA Immo International in Ländern der CEE und SEE Region. Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag eine Gesamtnutzfläche von 1,4 Mio. m<sup>2</sup>, wovon rund 59 % auf Büro- und 17 % auf Lagerflächen entfallen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 6 % auf Geschäfts-, 5 % auf Hotelflächen sowie je rund 3 % auf Wohn- und Gewerbe flächen und zu 7 % auf sonstige Flächen.

Von den Projektentwicklungen mit einem Wert von insgesamt 978 Mio. € entfallen ca. 3 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 88 % auf Deutschland und die restlichen 9 % auf Projekte der CA Immo International in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 863,7 Mio. € entfallen rund 388,9 Mio. € auf Projekte, die sich entweder in Bau befinden oder bei denen ein Baubeginn in naher Zukunft geplant ist, sowie 474,8 Mio. € auf längerfristige Liegenschaftsreserven.

BILANZWERT nach Hauptnutzungsarten



BILANZWERT nach Segmenten



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

## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM DRITTEN QUARTAL 2009

Die Sicherung des stabilen, Cash-flow generierenden Einkommens aus der aktiven Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie die Umsetzung laufender Projektentwicklungen steht nach wie vor im Fokus der CA Immobilien Anlagen AG. Die kontinuierliche Umsetzung der Projektpipeline verläuft plangemäß – zuletzt wurde im vierten Quartal ein Fachmarktzentrum in Ungarn fertig gestellt und ins Portfolio der CA Immo International übernommen. Weiters konnten sowohl in Deutschland als auch in Österreich plangemäß Verkäufe umgesetzt werden. Bis zum Ende des dritten Quartals lag das Volumen der finalisierten, bzw. fix vereinbarten Verkäufe bereits deutlich über dem zu Beginn des Jahres genannten Ziels von rund 300 Mio. €. Die Verkaufserlöse werden einerseits zur Tilgung vorhandener Verbindlichkeiten, andererseits zur Finanzierung aktueller Projektentwicklungen herangezogen.

### DEUTSCHLAND

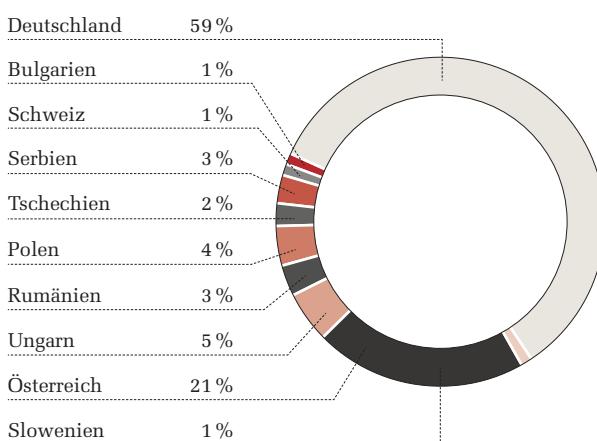
Per 30.9.2009 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,35 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen (1,21 Mrd. €) wies zum Stichtag einen Vermietungsgrad von 98 % auf und erzielte in den ersten

neun Monaten Mieterlöse von 52,8 Mio. €. Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development ergaben sich Mieterlöse in Höhe von 69,3 Mio. €.

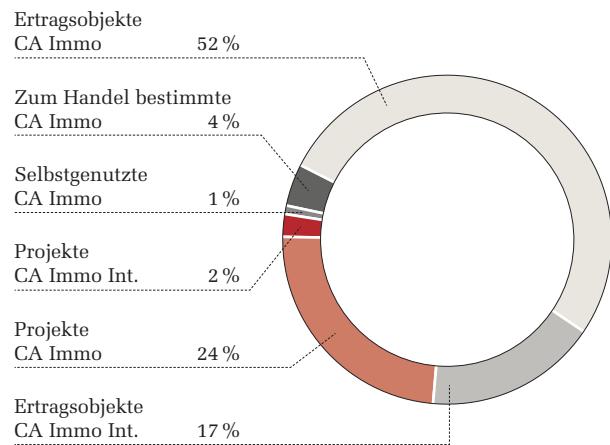
### Verkäufe

In den ersten drei Quartalen 2009 wurden Immobilienverkäufe in Deutschland im Ausmaß von rund 288 Mio. € vertraglich fixiert, wovon bis zum Ende des dritten Quartals 162 Mio. € bilanzwirksam wurden. Insbesondere die folgenden vier wesentlichen Transaktionen aus dem Portfolio der deutschen Tochtergesellschaft Vivico, die im dritten Quartal vereinbart wurden, werden erst im vierten Quartal abgeschlossen und damit bilanzwirksam: Der Römische Hof am Berliner Boulevard Unter den Linden mit einer Mietfläche von rund 9.500 m<sup>2</sup> wechselt für rund 50 Mio. € den Besitzer. Ebenfalls veräußert wurden die zum Ensemble RheinTriadem gehörenden Kölner Büroobjekte RheinPalais und RheinAtrium. Ein Spezialfonds von Hansainvest investierte für die insgesamt rund 16.000 Quadratmeter Mietfläche fassenden Gebäude ca. 55 Mio. Euro. Auch das 5.800 m<sup>2</sup> fassende Wohn- und Geschäftshaus VELUM im neuen Münchener Stadtquartier Arnulfpark wurde veräußert. Alle Immobilien wurden von Vivico restauriert bzw. neu gebaut und sind mit modernen Büroflächen ausgestattet.

### BILANZWERT nach Ländern



### BILANZWERT nach Bilanzpositionen



## Projektentwicklungen

In den ersten neun Monaten investierte CA Immo insgesamt 113 Mio. € in deutsche Projektentwicklungen. Aktuelle Entwicklungsaktivitäten der deutschen CA Immo Tochter Vivico sind unter anderen:

Das **Europaviertel**, ein neuer Stadtteil mit insgesamt rund 90 Hektar Fläche – davon 18 Hektar von Vivico entwickelt – ist das aktuell größte Entwicklungsprojekt der CA Immo Gruppe. Hier entsteht unmittelbar neben der Frankfurter Messe und dem Bankenviertel ein modernes Stadtquartier, das die Nutzungen Wohnen, Büro, Gastronomie, Hotel, Kongresszentrum und Einzelhandel miteinander verbindet. Namhafte Unternehmen wie BNP Paribas, Mövenpick und Meininger Hotel sowie PricewaterhouseCoopers konnten bereits als Mieter und Bayrische Versorgungskammer und Realgrund als Investor für dieses Areal gewonnen werden.

Derzeit sind im Europaviertel zahlreiche Gebäude parallel in Bau. So wurde im September der Rohbau des künftigen Meininger Hotels von Vivico fertig gestellt, kurz danach feierte das Gebäudeensemble CITY CO-LOURS an der Europa-Allee Richtfest. Über 82 % der insgesamt 163 Wohnungen des Ensembles sind bereits verkauft. Die Fertigstellung der Wohngebäude mit einer Geschoßfläche von rund 17.200 m<sup>2</sup> ist für das Frühjahr

2010 vorgesehen. Ein weiteres Wohngebäude vor Ort entsteht aktuell durch die Realgrund AG. Mit einem Büro- und Geschäftsbau an der Europa-Allee 12–22 realisiert Vivico derzeit die neue Deutschlandzentrale von BNP Paribas und am Eingang zum Europaviertel hat der nachhaltig gebaute Büroturm **Tower185** bereits die 20-Meter-Marke übersprungen. Die Bauarbeiten verlaufen plangemäß, der gesamte Bau des Turms soll Ende 2011 abgeschlossen sein.

Mit dem Stadtquartier **Arnulfpark®** steht nahe dem Münchner Hauptbahnhof ein zentraler Standort für Unternehmen und hochwertiges Wohnen mit rund 18 Hektar Fläche in der abschließenden Entwicklung. Getragen von verschiedenen Developern sind hier insgesamt rund 1.000 Wohnungen und 4.500 Arbeitsplätze im Entstehen, abgerundet durch zwei Hotels, diverse Restaurants und Nahversorger. Aktuell in Bau befindet sich das **Bürogebäude SKYGARDEN**, welches rd. 33.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche fasst und von Vivico in einem Joint Venture mit dem deutschen Unternehmen OFB Projektentwicklung entwickelt wird.

Mit der E & G Financial Services GmbH wurde ein Investor gewonnen, der im Rahmen eines Joint Ventures mit Vivico das Bauvorhaben auf dem gewerblichen Teil des **Baufelds MK 3** im Arnulfpark® realisieren wird. Das



MÜNCHEN Visualisierung des Bauvorhabens auf dem Baufeld MK 3 im Stadtquartier Arnulfpark®

geplante Bürogebäude wird rund 25.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche umfassen. Mit der Fertigstellung dieser Bauvorhaben ist die Realisierung des Quartiers Arnulfpark® annähernd abgeschlossen.

#### Sonstiges

Die Stadtwerke Mainz werden in einer gemeinsamen Projektgesellschaft mit Vivico in den nächsten Jahren die Entwicklung und Vermarktung der Baufächen im geplanten **Stadtquartier Zollhafen Mainz** realisieren. Nach einer europaweiten Ausschreibung im Jahr 2008 und einem umfangreichen Vergabeverfahren fiel die Wahl auf die in der Quartiersentwicklung erfahrene CA Immo-Tochter Vivico, die mit diesem Projekt erstmals auch im Dienstleistungsgeschäft für Dritte tätig ist.

---

#### ÖSTERREICH

#### Bestandsimmobilien

Per 30.9.2009 verfügte die CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von rund 710 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen wies zum Stichtag einen Vermietungsgrad von 92 % auf und erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 33,7 Mio. €.

**Die Revitalisierung des Einkaufszentrums „Galleria Landstraße“** startete plangemäß im Juli 2009. Die umfassende Modernisierung umfasst in der Phase eins die vertikale Erschließung des allgemeinen Mall-Bereichs inklusive Aufzüge von der Garage in jede Ebene des Zentrums, neue Rolltreppen, Fußböden sowie eine Modernisierung der technischen Einrichtungen inklusive der Fluchtwege. Diese Arbeiten sollen bis Anfang Dezember abgeschlossen sein, im Sommer 2010 erfolgt in einer zweiten Phase die Neugestaltung der Außenfassade und die Revitalisierung des gesamten Mallbereichs. Die Eröffnung der „neuen“ Galleria ist für Herbst 2010 geplant. Seit Jänner 2009 ist CA Immo alleinige Eigentümerin des Einkaufszentrums, das vor knapp 20 Jahren als Wohnungseigentumsobjekt errichtet wurde und über rund 30.200 m<sup>2</sup> vermietbare Nettonutzfläche verfügt. Davon entfallen rund 45 % auf Geschäfts- und der Rest auf Büro- und Wohnflächen. Für Kunden steht eine Parkgarage mit 388 Stellplätzen zur Verfügung.

#### Verkäufe

In Österreich lag ein Schwerpunkt der Tätigkeit in den ersten neun Monaten in der Analyse und Umsetzung strategisch bedingter Portfoliobereinigungen. Hier konnten die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genutzt werden, die eine selektive Nachfrage nach

FRANKFURT Die Baustelle des Tower185 im Europaviertel



Direktimmobilieninvestments mit sich bringen. Vor allem kleine bis mittlere Zinshäuser und Grundstücke in Wien und den Landeshauptstädten konnten sehr gut am Markt platziert werden. In Summe wurden in den ersten neun Monaten Verkaufserlöse im Ausmaß von rund 67,4 Mio. € erzielt, davon entfielen rund 19,10 Mio. € auf das dritte Quartal. Der Verkauf von einem weiteren Objekt im vierten Quartal ist fixiert, über weitere Liegenschaftsverkäufe laufen finale Verhandlungen.

## OST- UND SÜDOSTEUROPA

### **Bestandsimmobilien**

Per 30.9.2009 verfügte CA Immo in Ost- und Südosteuropa über Bestandsobjekte im Wert von rund 603,9 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen (280.004 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche) erzielte in den ersten neun Monaten 2009 Mieterlöse von 30,0 Mio. €. In Summe wurden in den ersten neun Monaten Neuvermietungen im Ausmaß von rund 20.000 m<sup>2</sup> sowie Vertragsverlängerungen und Flächenexpansionen bestehender Mieter im Rahmen von rund 36.300 m<sup>2</sup> fixiert. Ohne Berücksichtigung der bisher im Jahr 2009 neu ins Portfolio übernommenen Objekte (Sava Business Center in Belgrad, Capital Square in Budapest) weist das Bestandsportfolio einen durchschnittlichen Vermietungsgrad von 90 % per 30.9.2009 auf (94 % per 31.12.2008).

Nach der Fertigstellung des ersten Bauteils der zentral gelegenen Budapester Büro- und Geschäftsimmobilie **Capital Square** im 2. Quartal wurde nun auch Bauteil zwei des Gebäudes finalisiert und ins Portfolio übernommen. Capital Square wurde bereits vor Baubeginn am Wege eines Forward Purchase erworben, die vermietbare Gesamtnutzfläche des von HOCHTIEF realisierten Projekts beträgt rund 32.500 m<sup>2</sup>.

### **Projektentwicklungen**

Die Investitionsstrategie der Tochtergesellschaft CA Immo International ist 2009 auf die Weiterentwicklung bzw. Fertigstellung von bereits in Bau befindlichen Projekten ausgerichtet. Im dritten Quartal wurden die laufenden Projekte plangemäß weitergeführt.

Der Bau des **Poleczki Business Park** vor den Toren Warschaus schreitet zügig voran. Nach 14 Monaten Bauzeit wurde am 13. Oktober 2009 die Dachgleiche des 45.000 m<sup>2</sup> umfassenden, ersten Bauabschnittes gefeiert.

Die Fertigstellung des ersten Gebäudeblocks ist für das erste Quartal 2010 geplant, der zweite Block soll im zweiten Quartal finalisiert werden. Für beide Bürogebäude ist ein deutlicher Nachfrageanstieg in der Vermietung spürbar. Bis 2015 soll auf dem 14 ha großen Grundstück ein modernes Büroviertel mit insgesamt 200.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen.

Im rumänischen Projekt **Retail Park Sibiu** laufen die Bauarbeiten für den Baumarkt nach Plan und sollen im zweiten Quartal 2010 abgeschlossen sein.

Die Projektentwicklungen in Russland (Der Büroturm **Maslov in Moskau** bzw. die 25 % Beteiligung des CA Immo New Europe Property Fund am Projekt **Airport City St. Petersburg**) sind deutlich von der unverändert schwierigen Marktlage in dieser Region betroffen. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen bzw. der schwierigen Vermietungssituation kam es zu Verzögerungen bei der Umsetzung dieser beiden Projekte.

## NACHTRAGSBERICHT

Für das neue Münchener Stadtquartier **Isargärten Thalkirchen** ist der Baustart erfolgt. Als erster Bauabschnitt entstehen 51 hochwertige Eigentumswohnungen durch Vivico gemeinsam mit dem Münchener Wohnbauträger Infraplan. Rund 70 % der Wohnungen sind bereits verkauft, die Fertigstellung des ersten Abschnitts ist für Anfang 2011 vorgesehen.

Im vierten Quartal erfolgte die plangemäße Fertigstellung des **Duna Centers**. Dieses Fachmarktzentrum im ungarischen Györ öffnete am 29. Oktober 2009 im Rahmen einer großen Eröffnungsfeier seine Pforten. Das Projekt wurde in einem 50:50 Joint Venture zwischen dem CA Immo New Europe Property Fund, an dem CA Immo International eine Mehrheitsbeteiligung von 60 % hält, und einer Investorengruppe abgewickelt. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 19 Mio. €. Errichtet wurde das Fachmarktzentrum mit 16.375 m<sup>2</sup> vermietbarer Geschäftsfläche in nur zehn Monaten auf einem ehemaligen Industriegelände an der West einfahrt von Györ.

## ERGEBNISSE

### **Umsatzerlöse und Nettoergebnis**

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2008 einen Anstieg um 3,7 % auf 134,3 Mio. €. Zu diesem Zuwachs trugen alle drei regionalen Segmente bei (Österreich +3,0 %, Deutschland +5,1 %, Ost- und Südosteuropa +1,2 %). Das Netto-mietergebnis (Mieterlöse abzüglich nicht weiterverrechenbarer Betriebskosten und den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen) erhöhte sich um 14,5 % und wuchs damit deutlich stärker als die Mieterlöse. Dies ist insbesondere auf den Rückgang der direkten Immobilienaufwendungen zurückzuführen, da sich im Vorjahr enthaltene Einmal-Effekte nicht wiederholten. Das den Mieterlösen zuzurechnende Nettoergebnis (NOI) in Prozent der Mieterlöse stieg folglich auch von 66 % in 2008 auf nunmehr 72 % an.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland konnten in den ersten drei Quartalen 2009 Verkaufserlöse (Trading Income) von 47,0 Mio. € (2008: 51,9 Mio. €) erzielt werden. Diesen Umsätzen steht die Aufwandsposition „Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien“ in Höhe von 43,7 Mio. € (2008: 47,0 Mio. €) gegenüber, sodass insgesamt ein Gewinn aus Immobilienhandel in Höhe von rd. 3,3 Mio. € (2008: 4,9 Mio. €) erzielt werden konnte.

Als Ergebnis dieser Entwicklungen stieg das Gruppen-Nettoergebnis (NOI) um 13,3 % auf 118,2 Mio. € gegenüber 104,4 Mio. € im Vergleichszeitraum 2008.

### **Ergebnis aus Immobilienverkauf**

Das Ergebnis aus Immobilienverkauf in den ersten drei Quartalen 2009 betrug 13,1 Mio. € (2008: 11,2 Mio. €). Regional gesehen entfielen davon 10,0 Mio. € auf Deutschland und 3,1 Mio. € auf Österreich. Die Erlöse aus dem Immobilienverkauf betrugen 182,3 Mio. €.

### **Indirekte Aufwendungen und Sonstige betriebliche Erträge**

Bei den indirekten Aufwendungen kam es zu einem deutlichen Rückgang um 12,1 % von 37,8 Mio. € auf 33,2 Mio. €. Dieser Rückgang ist das Ergebnis der Umsetzung von Kostensenkungsmaßnahmen, die insbesondere zu Einsparungen bei den sonstigen Verwaltungsaufwendungen wie z.B. Werbeaufwendungen führten.

Die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ in Höhe von 8,9 Mio. € ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die jenen Teil des internen Vivico Aufwandes neutralisiert, der direkt einzelnen Projektentwicklungen zurechenbar und somit aktivierbar ist. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um 2,7 Mio. € auf 8,8 Mio. € an.

### **EBITDA**

Aufgrund der oben dargestellten Veränderungen konnte das EBITDA deutlich um 25,9 % gesteigert werden: Der Wert betrug 115,8 Mio. € gegenüber 92,0 Mio. € im Vorjahr.

### **Abschreibungen und Neubewertungsergebnis**

Von den Abschreibungen in Höhe von 6,5 Mio. € entfielen mit 4,9 Mio. € der Großteil auf außerplanmäßige Wertminderungen auf zum Handel bestimme Immobilien.

Das Neubewertungsergebnis betrug in den ersten drei Quartalen 2009 –115,3 Mio. € (in den ersten drei Quartalen 2008: –6,3 Mio. €), wozu das Segment Ost- und Südosteuropa mit –127,0 Mio. € und das Segment Österreich mit –9,5 Mio. € beitrugen. In Deutschland kam es in den ersten drei Quartalen 2009 zu einem positiven Neubewertungsergebnis in Höhe von 21,2 Mio. €. Wesentliche Ursache für dieses Ergebnis in Deutschland waren Änderungen der Bilanzierungsvorschriften, nach denen ab 1. Jänner 2009 auch Immobilienprojekte in Entwicklung so wie Investment Properties den Bestimmungen des IAS 40 unterliegen und somit gemäß des in der CA Immo Gruppe angewandten Wahlrechtes zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren sind. Dies hat zur Folge, dass nicht nur negative sondern auch positive Änderungen des Marktwertes von Immobilienprojekten in Entwicklung im Neubewertungsergebnis erfasst werden. In den ersten drei Quartalen 2009 wurde folglich, soweit zutreffend, die gesamte positive Differenz zwischen aktuellen Schätzwerten und bisherigen (auf Anschaffungswerten basierenden) Buchwerten von Immobilien in Entwicklung als Neubewertungsgewinn erfasst.

### **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Einem deutlichen Anstiegs des EBITs im Segment Deutschland (+87,9 %) stand ein durch das Neubewertungsergebnis verursachter Rückgang des EBIT im Ost- und Südosteuropa sowie in Österreich gegenüber. Insgesamt kam es damit zu einem Sinken des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 82,0 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008 auf –6,1 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2009.

### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis erreichte in den ersten drei Quartalen 2009 –115,1 Mio. € im Vergleich zu –72,0 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008. Die wesentliche Position des Finanzergebnis, der Finanzierungsaufwand, stieg gegenüber den ersten drei Quartalen 2008 nur moderat um 3,7 % auf –80,3 Mio. € an. Deutlich gravierendere Auswirkungen hatte jedoch ein negatives Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen, welches das Finanzergebnis mit –32,0 Mio. € belastete (Q3 2008:

–0,5 Mio. €). Dies ist einerseits eine Folge des Rückgangs des Euribors im Berichtszeitraum, andererseits erfolgte im dritten Quartal 2009 eine erfolgswirksame Erfassung bisher direkt im Eigenkapital ausgewiesener Cash-flow Hedges in Folge von Reklassifizierungen, insbesondere aufgrund der vorzeitigen Tilgung der diesen Absicherungen zugrundeliegenden Krediten. Der GuV wirksame Effekt daraus betrug insgesamt –25,5 Mio. €.

Weiters kam es zu einem negativen Ergebnis aus assoziierten Unternehmen in Höhe von –6,4 Mio. €, welches in erster Linie aus einem negativen Ergebnisbeitrag der Beteiligung am Projekt Airport City St. Petersburg (Pulkovo) resultiert.

#### **Steuern vom Einkommen**

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für die ersten drei Quartale 2009 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von –121,1 Mio. € gegenüber +10,0 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008. Die Steuern vom Einkommen in Höhe von –5,9 Mio. € entfallen einerseits auf tatsächliche Steuern in Höhe von –15,8 Mio. €, sowie auf Veränderungen bei latenten Steuern und Steuer-Ausgleichsposten in Höhe von +9,9 Mio. €. Wesentliche Position war dabei die Auflösung latenter Steuern im Segment Ost- und Südosteuropa in Folge des negativen Neubewertungsergebnisses. Der tatsächliche Steueraufwand fällt im Wesentlichen im Segment Deutschland an. Die Körperschaftsteuer- bzw. Gewerbesteuerbelastung ist in Deutschland und Österreich vor allem auf die Liegenschaftsverkäufe zurückzuführen bzw. wird in Ost-/Südosteuropa neben den operativen Ergebnissen auch durch steuerpflichtige Währungsschwankungen verursacht.

#### **Periodenergebnis**

Das Ergebnis der Periode reduzierte sich von –0,6 Mio. € auf –127,0 Mio. €. Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft in den ersten drei Quartalen 2009 betrug 78,3 Mio. €, gegenüber –2,2 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008.

#### **Cash-flow**

Der operative Cash-flow konnte in den ersten drei Quartalen 2009 gegenüber der Vorjahresperiode um über 30% auf 94,4 Mio. € gesteigert werden. In Folge der getätigten Verkäufe, deren Höhe nur knapp unter den laufenden Investitionen lag, betrug der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit in den ersten drei Quartalen 2009 –12,9 Mio. €, gegenüber –159,6 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008. Dementsprechend überwog auch die Rückzahlung von Finanzierungen die Neuaufnahmen, sodass sich nach Berücksichtigung der gezahlten Zinsen der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit in den

ersten drei Quartalen 2009 auf –147,3 Mio. € belief (in den ersten drei Quartalen 2008 +207,5 Mio. €)

#### **Bilanz – Aktivseite**

Auf der Aktivseite kam es in den ersten drei Quartalen 2009 gegenüber der Situation zum 31. Dezember 2008 nur zu geringen Änderungen, die sich im Wesentlichen aus Verkäufen sowie dem negativen Neubewertungsergebnis auf der einen, bzw. den laufenden Bau-Fortschritt bei Immobilienvermögen in Entwicklung auf der anderen Seite ergaben.

Die liquiden Mittel zum 30. September 2009 betrugen 273,8 Mio. € gegenüber 321,4 Mio. € zu Beginn des Jahres. Die Bilanzsumme ging um 4,3% auf 4.207,0 Mio. € zurück.

#### **Bilanz – Passivseite**

Das Eigenkapital (inklusive Anteile im Fremdbesitz) ging in den ersten drei Quartalen 2009 um 7,1% von 1.854,7 Mio. € auf 1.722,8 Mio. € zurück. Mit 50,0 Mio. € entfällt 38% dieses Rückgangs auf die Veränderung der Minderheitsanteile. Der weitere Rückgang reflektiert neben dem Periodenergebnis auch die Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich um 12,3% auf 1.437,5 Mio. €. Dieser Rückgang resultiert zum wesentlichen Teil aus dem Abgang von Finanzverbindlichkeiten in Folge durchgeföhrter Verkäufe. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich aufgrund für das vierte Quartal 2009 geplanter vorzeitigen Rückführungen von Krediten von 88,9 Mio. € auf 193,1 Mio. €.

Insgesamt ging die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten inkl. Anleihe abzüglich Liquider Mittel und Wertpapiere) seit Jahresbeginn um rd. 45,6 Mio. € zurück und lag zum 30. September 2009 bei 1.545,5 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 85,8% zum 31. Dezember 2008 auf 89,7% zum 30. September 2009.

#### **Net Asset Value**

Der NAV (=Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) verringerte sich in Folge des Periodenverlustes um 5,0% von 1.622,9 Mio. € zum 31. Dezember 2008 auf 1.541,1 Mio. € zum 30. September 2009. Der NAV je Aktie (berechnet auf Basis der zum Stichtag im Umlauf befindlichen Aktienzahl exklusive von der Gesellschaft zum Stichtag gehaltener eigener Anteile) sank um 5,3% von 18,92 € zum 31. Dezember 2008 auf 17,97 € zum 30. September 2009.

Der NNNAV betrug zum 30. September 2009 1.597,5 Mio. €, der NNNAV/Aktie lag bei 18,63 €. Gegenüber dem Referenzwert vom 31.12.2008 (20,5 €) bedeutet dies ein Minus von 9,1%.

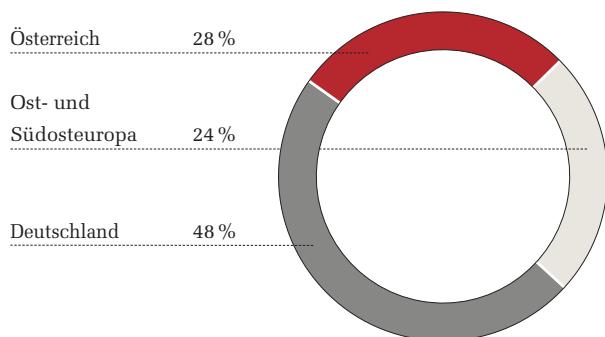
## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008	3. Quartal 2009	3. Quartal 2008
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Mieterlöse	134.262,5	129.472,2	44.211,0	43.989,0
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	46.985,9	51.885,4	4.618,4	32.548,0
Umsatzerlöse Auftragsfertigung	2.720,7	125,6	1.782,5	125,6
Sonstige Umsatzerlöse	40,0	1.258,5	-215,0	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.847,7	19.977,3	6.782,0	5.599,1
<b>Bruttoumsatz</b>	<b>204.856,8</b>	<b>202.719,0</b>	<b>57.178,9</b>	<b>82.261,7</b>
Betriebskostenaufwand	-27.765,5	-26.601,3	-8.971,6	-9.892,1
Sonstige dem langfristigen Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-14.920,4	-24.703,2	-5.689,3	-8.404,6
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien <sup>1)</sup>	-43.678,4	-46.953,6	-4.629,5	-29.440,6
Aufwand Auftragsfertigung	-249,2	-74,7	157,9	-74,7
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>118.243,3</b>	<b>104.386,2</b>	<b>38.046,4</b>	<b>34.449,7</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	57,7 %	51,5 %	66,5 %	41,9 %
Erlöse aus Immobilienverkauf	182.282,0	111.219,4	20.915,6	58.228,6
Buchwert langfristiges Immobilienvermögen	-169.181,1	-100.033,7	-18.838,5	-54.399,2
<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>13.100,9</b>	<b>11.185,7</b>	<b>2.077,1</b>	<b>3.829,4</b>
Indirekte Aufwendungen	-33.204,8	-37.782,6	-11.783,9	-11.535,0
Aktivierte Eigenleistungen	8.862,7	8.114,6	6.052,7	2.961,9
Sonstige betriebliche Erträge	8.791,4	6.087,6	2.150,0	166,6
<b>EBITDA</b>	<b>115.793,5</b>	<b>91.991,5</b>	<b>36.542,3</b>	<b>29.872,6</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	56,5 %	45,4 %	63,9 %	36,3 %
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-1.605,0	-3.702,0	-755,0	-763,4
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	-4.932,4	0,0	-3.485,9	0,0
<b>Abschreibungen</b>	<b>-6.537,4</b>	<b>-3.702,0</b>	<b>-4.240,9</b>	<b>-763,4</b>
Neubewertungsgewinn	53.058,3	20.219,7	6.138,2	2.866,8
Neubewertungsverlust	-168.368,2	-26.515,5	-23.417,0	-9.108,5
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>-115.309,9</b>	<b>-6.295,8</b>	<b>-17.278,8</b>	<b>-6.241,7</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-6.053,8</b>	<b>81.993,7</b>	<b>15.022,6</b>	<b>22.867,5</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	-3,0 %	40,4 %	26,3 %	27,8 %
Finanzierungsaufwand	-80.337,8	-77.503,3	-28.069,7	-26.751,2
Kursdifferenzen	1.096,5	-820,7	527,1	-1.913,9
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-31.896,7	-505,4	-22.130,6	-4.443,3
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5.266,6	4.899,6	3.345,0	1.706,3
Aufwendungen Finanzanlagen	-2.842,4	0,0	-2.200,1	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-6.360,8	1.901,7	-192,3	1.196,2
Ergebnisanteil von KG-Gesellschaftern im Fremdbesitz	18,4	-15,3	-7,8	15,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-115.056,2</b>	<b>-72.043,4</b>	<b>-48.728,4</b>	<b>-30.190,2</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-121.110,0</b>	<b>9.950,3</b>	<b>-33.705,8</b>	<b>-7.322,7</b>
Steuern vom Einkommen	-5.866,2	-10.587,6	-1.362,0	-2.679,4
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-126.976,2</b>	<b>-637,3</b>	<b>-35.067,8</b>	<b>-10.002,1</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-48.648,4	1.594,7	-12.924,3	-1.147,2
<b>davon Ergebnisanteil Muttergesellschaft</b>	<b>-78.327,8</b>	<b>-2.232,0</b>	<b>-22.143,5</b>	<b>-8.854,9</b>
<b>Ergebnis pro Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>-€ 0,91</b>	<b>-€ 0,03</b>		

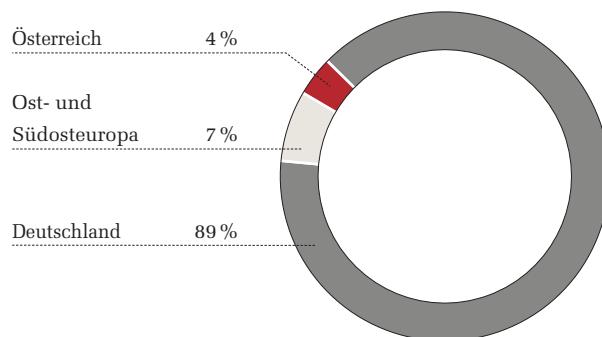
<sup>1)</sup> Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien beinhaltet den Buchwert des verkauften Vorratsvermögens, Bestandsveränderung und sonstigen Developmentsaufwand im Zusammenhang mit den zum Handel bestimmten Immobilien.

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008	3. Quartal 2009	3. Quartal 2008
<b>Sonstiges Ergebnis (Other Comprehensive Income)</b>				
Ergebnis der Periode	<b>-126.976,2</b>	-637,3	<b>-35.067,8</b>	-10.002,1
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>				
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedge	<b>-26.996,3</b>	-372,3	<b>-9.911,9</b>	-34.918,0
Reklassifizierung Cash-flow Hedge	<b>19.496,3</b>	0,0	<b>13.242,0</b>	0,0
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	<b>433,9</b>	-537,4	<b>57,5</b>	-129,9
Währungsdifferenzen im Eigenkapital	<b>-0,2</b>	0,0	<b>-4,0</b>	0,0
Ertragsteuern auf übriges Gesamtergebnis	<b>933,1</b>	55,7	<b>-2.009,8</b>	7.432,0
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>-6.133,2</b>	<b>-854,0</b>	<b>1.373,7</b>	<b>-27.615,9</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-133.109,4</b>	<b>-1.491,3</b>	<b>-33.694,1</b>	<b>-37.618,0</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	<b>-48.963,1</b>	1.408,1	<b>-12.979,1</b>	-2.384,1
<b>davon Ergebnisanteil Muttergesellschaft</b>	<b>-84.146,3</b>	<b>-2.899,4</b>	<b>-20.715,0</b>	<b>-35.233,9</b>

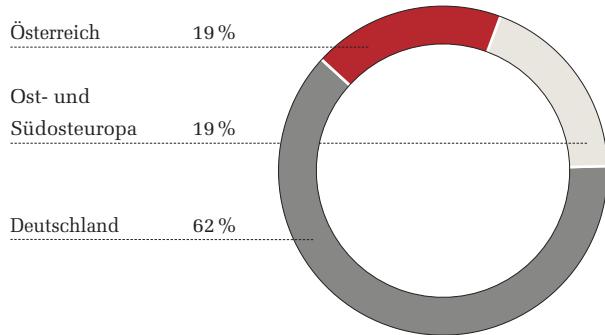
## BESTANDSIMMOBILIEN



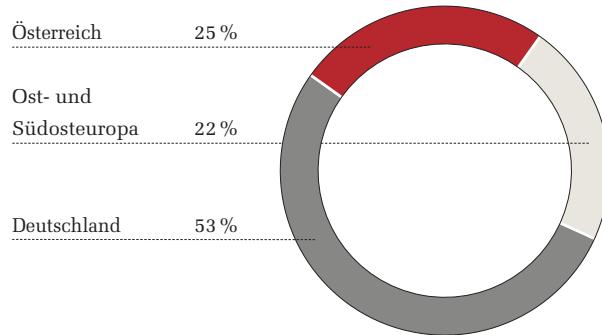
## SONSTIGES IMMOBILIENVERMÖGEN



## BRUTTOUMSATZ



## NETTOERGEBNIS (NOI)



KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2009	31.12.2008	Veränderung
<b>AKTIVA</b>			
Immobilienvermögen vermietet	2.518.804,5	2.520.674,0	
Immobilienvermögen in Entwicklung	977.604,1	1.079.821,4	
Selbst genutzte Immobilien	20.046,9	19.449,6	
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	0,0	20.482,5	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.057,1	2.433,7	
Immaterielle Vermögenswerte	42.578,4	53.391,5	
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	200,0	200,0	
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	39.190,9	45.978,4	
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	25.421,5	25.389,4	
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	10.185,3	6.499,8	
Sonstige Ausleihungen	40,0	1.006,3	
Sonstiges Finanzvermögen	7,3	7,3	
Steuerabgrenzung	60.145,3	55.553,2	
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.696.281,3</b>	<b>3.830.887,1</b>	<b>-134.605,8</b> <b>-3,5 %</b>
langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	87,9 %	87,2 %	
Zum Handel bestimmte Immobilien	143.347,6	168.350,1	
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	14.867,2	6.686,2	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	72.237,2	56.277,9	
Wertpapiere	6.524,2	11.251,2	
Liquide Mittel	273.777,0	321.380,3	
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>510.753,2</b>	<b>563.945,7</b>	<b>-53.192,5</b> <b>-9,4 %</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.207.034,5</b>	<b>4.394.832,8</b>	<b>-187.798,3</b> <b>-4,3 %</b>

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Rücklage eigene Anteile	Einbehaltene Ergebnisse
<b>Stand am 1.1.2008</b>	<b>634.370,0</b>	<b>984.959,2</b>	<b>0,0</b>	<b>282.945,1</b>
Gesamtergebnis 1.–3. Qu. 2008	0,0	0,0	0,0	-2.232,0
Ausschüttung Tochtergesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Kauf eigene Anteile	0,0	0,0	-10.601,1	0,0
Kauf Anteile CAIIAG AG <sup>3)</sup>	0,0	17.559,5	0,0	0,0
Erwerb neue Gesellschaften	0,0	-3,3	0,0	0,0
Erwerb von Minderheitenanteilen	0,0	-0,1	0,0	0,0
<b>Stand am 30.9.2008</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.002.515,3</b>	<b>-10.601,1</b>	<b>280.713,1</b>
<b>Stand am 1.1.2009</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.006.970,8</b>	<b>-11.861,3</b>	<b>45.824,5</b>
Gesamtergebnis 1.–3. Qu. 2009	0,0	0,0	0,0	-78.327,8
Ausschüttung Tochtergesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Kauf Anteile CAIIAG AG <sup>3)</sup>	0,0	2.303,9	0,0	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern sowie				
Erwerb und Verkauf von Minderheitenanteilen	0,0	1,6	0,0	0,0
<b>Stand am 30.9.2009</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.009.276,3</b>	<b>-11.861,3</b>	<b>-32.503,3</b>

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

<sup>2)</sup> Gesellschaft in der Schweiz mit funktionaler Währung CHF      <sup>3)</sup> CAIIAG = CA Immo International AG, Wien

Tsd. €	30.9.2009	31.12.2008	Veränderung
<b>PASSIVA</b>			
Grundkapital	634.370,0	634.370,0	
Kapitalrücklagen	997.415,0	995.109,5	
Einbehaltene Ergebnisse (inkl. Bewertungsergebnis aus Hedging und sonstige Rücklagen)	-90.672,1	-6.525,8	
Anteile im Fremdbesitz	181.688,8	231.700,4	
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.722.801,7</b>	<b>1.854.654,1</b>	<b>-131.852,4</b> <b>-7,1%</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	41,0 %	42,2 %	
Anteile im Fremdbesitz aus Kommanditgesellschaften	2.488,7	2.597,7	
Rückstellungen	545,5	560,1	
Anleihe	195.245,2	194.903,6	
Finanzverbindlichkeiten	1.437.502,6	1.639.961,3	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.163,2	8.251,1	
Sonstige Verbindlichkeiten	166.256,8	111.965,2	
Steuerabgrenzung	190.802,4	205.749,6	
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.000.004,4</b>	<b>2.163.988,6</b>	<b>-163.984,2</b> <b>-7,6%</b>
Steuerrückstellungen	52.296,1	46.340,4	
Rückstellungen	44.034,6	89.723,4	
Finanzverbindlichkeiten	193.069,5	88.857,5	
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	12.582,0	3.820,5	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.194,9	61.100,4	
Sonstige Verbindlichkeiten	109.051,3	86.347,9	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>484.228,4</b>	<b>376.190,1</b>	<b>108.038,3</b> <b>28,7%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.207.034,5</b>	<b>4.394.832,8</b>	<b>-187.798,3</b> <b>-4,3%</b>

Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage assoz. Unternehmen <sup>1)</sup>	Rücklage aus Währungsumrechn. <sup>2)</sup>	Anteile d. Aktionäre des Mutteruntern.	Anteile im Fremdbesitz	Eigenkapital (gesamt)
20.667,8	0,0	0,0	1.922.942,1	342.511,3	2.265.453,4
-453,2	-214,2	0,0	-2.899,4	1.408,1	-1.491,3
0,0	0,0	0,0	0,0	-6.477,4	-6.477,4
0,0	0,0	0,0	-10.601,1	0,0	-10.601,1
0,0	0,0	0,0	17.559,5	-44.185,8	-26.626,3
0,0	0,0	0,0	-3,3	6.995,2	6.991,9
0,0	0,0	0,0	-0,1	43,7	43,6
20.214,6	-214,2	0,0	1.926.997,7	300.295,1	2.227.292,8
-52.133,2	-219,2	2,1	1.622.953,7	231.700,4	1.854.654,1
-6.064,3	246,0	-0,2	-84.146,3	-48.963,1	-133.109,4
0,0	0,0	0,0	0,0	-36,4	-36,4
0,0	0,0	0,0	2.303,9	-2.999,3	-695,4
0,0	0,0	0,0	1,6	1.987,2	1.988,8
-58.197,5	26,8	1,9	1.541.112,9	181.688,8	1.722.801,7

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN

Tsd. €	1.-3. Quartal 2009				1.-3. Quartal 2008			
	Österreich	Deutschland <sup>1)</sup>	Ost-/Südosteropa	Summe	Österreich	Deutschland <sup>1)</sup>	Ost-/Südosteropa	Summe
Mieterlöse (Rental Income)	34.935,8	69.306,2	30.020,5	134.262,5	33.903,6	65.915,5	29.653,1	129.472,2
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	46.985,9	0,0	46.985,9	0,0	51.885,4	0,0	51.885,4
Umsatzerlöse Auftragsfertigung	0,0	2.720,7	0,0	2.720,7	0,0	125,6	0,0	125,6
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	40,0	0,0	40,0	0,0	0,0	1.258,5	1.258,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.775,2	7.655,6	8.416,9	20.847,7	5.144,9	6.385,0	8.447,4	19.977,3
<b>Bruttoumsatz (Gross Income)</b>	<b>39.711,0</b>	<b>126.708,4</b>	<b>38.437,4</b>	<b>204.856,8</b>	<b>39.048,5</b>	<b>124.311,5</b>	<b>39.359,0</b>	<b>202.719,0</b>
Betriebskostenaufwand	-6.162,9	-11.845,9	-9.756,7	-27.765,5	-6.514,2	-11.103,0	-8.984,1	-26.601,3
Sonstige dem langfristigen Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.652,7	-8.806,5	-2.461,2	-14.920,4	-5.520,9	-16.885,2	-2.297,1	-24.703,2
Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien	0,0	-43.678,4	0,0	-43.678,4	0,0	-46.953,6	0,0	-46.953,6
Aufwand Auftragsfertigung	0,0	-249,2	0,0	-249,2	0,0	-74,7	0,0	-74,7
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>29.895,4</b>	<b>62.128,4</b>	<b>26.219,5</b>	<b>118.243,3</b>	<b>27.013,4</b>	<b>49.295,0</b>	<b>28.077,8</b>	<b>104.386,2</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	75,3 %	49,0 %	68,2 %	57,7 %	69,2 %	39,7 %	71,3 %	51,5 %
Ergebnis aus Verkauf langfr. Immobilienvermögen	3.150,2	9.950,7	0,0	13.100,9	-113,7	4.285,9	7.013,5	11.185,7
Indirekte Aufwendungen	-4.397,3	-21.316,2	-7.491,3	-33.204,8	-6.120,5	-21.144,2	-10.517,9	-37.782,6
Aktivierte Eigenleistungen	0,0	8.862,7	0,0	8.862,7	0,0	8.114,6	0,0	8.114,6
Sonstige betriebliche Erträge	1.231,4	6.164,5	1.395,5	8.791,4	437,7	4.199,8	1.450,1	6.087,6
<b>EBITDA</b>	<b>29.879,7</b>	<b>65.790,1</b>	<b>20.123,7</b>	<b>115.793,5</b>	<b>21.216,9</b>	<b>44.751,1</b>	<b>26.023,5</b>	<b>91.991,5</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	75,2 %	51,9 %	52,4 %	56,5 %	54,3 %	36,0 %	66,1 %	45,4 %
laufende Abschreibung	-792,6	-569,2	-57,6	-1.419,4	-873,7	-1.338,1	-1.484,4	-3.696,2
Wertminderungsaufwendungen	-185,5	-4.911,4	-21,1	-5.118,0	0,0	-5,8	0,0	-5,8
Neubewertungsergebnis	-9.515,4	21.235,8	-127.030,3	-115.309,9	447,0	0,0	-6.742,8	-6.295,8
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>19.386,2</b>	<b>81.545,3</b>	<b>-106.985,3</b>	<b>-6.053,8</b>	<b>20.790,2</b>	<b>43.407,2</b>	<b>17.796,3</b>	<b>81.993,7</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	48,8 %	64,4 %	-278,3 %	-3,0 %	53,2 %	34,9 %	45,2 %	40,4 %
Finanzierungsaufwand inkl. Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-22.180,2	-44.055,5	-8.835,5	-75.071,2	-22.168,0	-46.395,9	-4.039,8	-72.603,7
Ergebnis aus Derivativgeschäften	-9.440,1	-19.912,0	-2.544,6	-31.896,7	194,7	-700,1	0,0	-505,4
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-2.842,4	-2.842,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	-2,9	-6.357,9	-6.360,8	0,0	0,0	1.901,7	1.901,7
Ergebnisannteil von KG-Gesellsch. im Fremdbesitz	0,0	18,4	0,0	18,4	0,0	-15,3	0,0	-15,3
Kursdifferenzen	53,4	185,5	857,6	1.096,5	-189,5	23,5	-654,7	-820,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-12.180,7</b>	<b>17.778,8</b>	<b>-126.708,1</b>	<b>-121.110,0</b>	<b>-1.372,6</b>	<b>-3.680,6</b>	<b>15.003,5</b>	<b>9.950,3</b>
<b>30.9.2009</b>				<b>31.12.2008</b>				
Segmentimmobilienvermögen <sup>2)</sup>	751.174,2	2.219.907,9	688.721,0	3.659.803,1	820.585,3	2.236.521,5	751.670,8	3.808.777,6
Sonstiges Segmentvermögen	81.490,2	195.046,6	210.549,3	487.086,1	80.218,8	210.622,2	239.661,0	530.502,0
Steuerabgrenzungen (aktiv)	0,0	59.995,8	149,5	60.145,3	0,0	54.142,9	1.410,3	55.553,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>832.664,4</b>	<b>2.474.950,3</b>	<b>899.419,8</b>	<b>4.207.034,5</b>	<b>900.804,1</b>	<b>2.501.286,6</b>	<b>992.742,1</b>	<b>4.394.832,8</b>
Segmentverbindlichkeiten	423.493,6	1.388.801,2	428.839,5	2.241.134,3	453.279,5	1.442.275,1	392.534,1	2.288.088,7
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellung	31.776,1	185.858,3	25.464,1	243.098,5	31.933,8	179.094,2	41.062,0	252.090,0
<b>Segmentschulden</b>	<b>455.269,7</b>	<b>1.574.659,5</b>	<b>454.303,6</b>	<b>2.484.232,8</b>	<b>485.213,3</b>	<b>1.621.369,3</b>	<b>433.596,1</b>	<b>2.540.178,7</b>
Investitionen <sup>3)</sup>	3.753,9	113.113,2	86.103,4	202.970,5	40.747,7	1.629.553,5	188.847,6	1.859.148,8

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz<sup>2)</sup> Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.<sup>3)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon Tsd. € 17.694,7 (31.12.2008: Tsd. € 250.339,3) in zum Handel bestimmte Immobilien.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH BEREICHEN

Tsd. €	1.-3. Quartal 2009				1.-3. Quartal 2008			
	Bestand	Trading	Develop- ment <sup>1)</sup>	Summe	Bestand	Trading	Develop- ment <sup>1)</sup>	Summe
Mieterlöse (Rental Income)	117.613,6	7.818,8	8.830,1	134.262,5	112.183,2	9.815,4	7.473,6	129.472,2
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	46.985,9	0,0	46.985,9	0,0	51.885,4	0,0	51.885,4
Umsatzerlöse Auftragsfertigung	0,0	0,0	2.720,7	2.720,7	0,0	0,0	125,6	125,6
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	40,0	40,0	1.258,5	0,0	0,0	1.258,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	18.207,2	1.522,7	1.117,8	20.847,7	18.472,1	810,5	694,7	19.977,3
<b>Bruttoumsatz (Gross Income)</b>	<b>135.820,8</b>	<b>56.327,4</b>	<b>12.708,6</b>	<b>204.856,8</b>	<b>131.913,8</b>	<b>62.511,3</b>	<b>8.293,9</b>	<b>202.719,0</b>
Betriebskostenaufwand	-22.226,1	-2.338,0	-3.201,4	-27.765,5	-21.880,9	-2.014,4	-2.706,0	-26.601,3
Sonstige dem langfristigen Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-9.543,1	-892,3	-4.485,0	-14.920,4	-16.212,8	-1.476,6	-7.013,8	-24.703,2
Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien	0,0	-43.678,4	0,0	-43.678,4	0,0	-46.953,6	0,0	-46.953,6
Aufwand Auftragsfertigung	0,0	0,0	-249,2	-249,2	0,0	0,0	-74,7	-74,7
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>104.051,6</b>	<b>9.418,7</b>	<b>4.773,0</b>	<b>118.243,3</b>	<b>93.820,1</b>	<b>12.066,7</b>	<b>-1.500,6</b>	<b>104.386,2</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	76,6 %	16,7 %	37,6 %	57,7 %	71,1 %	19,3 %	-18,1 %	51,5 %
Ergebnis aus Verkauf langfr. Immobilienvermögen	2.323,1	0,0	10.777,8	13.100,9	8.101,5	0,0	3.084,2	11.185,7
Indirekte Aufwendungen	-11.318,9	-1.623,0	-20.262,9	-33.204,8	-18.002,1	-2.797,5	-16.983,0	-37.782,6
Aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	8.862,7	8.862,7	0,0	0,0	8.114,6	8.114,6
Sonstige betriebliche Erträge	3.762,4	1.242,4	3.786,6	8.791,4	2.010,1	2.724,0	1.353,5	6.087,6
<b>EBITDA</b>	<b>98.818,2</b>	<b>9.038,1</b>	<b>7.937,2</b>	<b>115.793,5</b>	<b>85.929,6</b>	<b>11.993,2</b>	<b>-5.931,3</b>	<b>91.991,5</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	72,8 %	16,0 %	62,5 %	56,5 %	65,1 %	19,2 %	-71,5 %	45,4 %
laufende Abschreibung	-987,2	0,0	-432,2	-1.419,4	-2.683,0	0,0	-1.013,2	-3.696,2
Wertminderungsaufwendungen	-185,7	-4.932,3	0,0	-5.118,0	0,0	0,0	-5,8	-5,8
Neubewertungsergebnis	-114.607,5	0,0	-702,4	-115.309,9	-6.245,0	0,0	-50,8	-6.295,8
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-16.962,2</b>	<b>4.105,8</b>	<b>6.802,6</b>	<b>-6.053,8</b>	<b>77.001,6</b>	<b>11.993,2</b>	<b>-7.001,1</b>	<b>81.993,7</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	-12,5 %	7,3 %	53,5 %	-3,0 %	58,4 %	19,2 %	-84,4 %	40,4 %
Finanzierungsaufwand inkl. Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-58.284,9	-2.040,7	-14.745,6	-75.071,2	-57.626,5	-1.788,6	-13.188,6	-72.603,7
Ergebnis aus Derivativgeschäften	-18.624,0	-1.149,8	-12.122,9	-31.896,7	-505,4	0,0	0,0	-505,4
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-2.842,4	-2.842,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	-6.360,8	-6.360,8	0,0	0,0	1.901,7	1.901,7
Ergebnisannteil von KG-Gesellsch. im Fremdbesitz	12,3	17,7	-11,6	18,4	-0,5	0,0	-14,8	-15,3
Kursdifferenzen	-323,5	1,5	1.418,5	1.096,5	-742,6	-27,0	-51,1	-820,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-94.182,3</b>	<b>934,5</b>	<b>-27.862,2</b>	<b>-121.110,0</b>	<b>18.126,6</b>	<b>10.177,6</b>	<b>-18.353,9</b>	<b>9.950,3</b>
<b>30.9.2009</b>				<b>31.12.2008</b>				
Segmentimmobilienvermögen <sup>2)</sup>	2.538.851,4	143.347,6	977.604,1	3.659.803,1	2.560.606,1	168.350,0	1.079.821,5	3.808.777,6
Sonstiges Segmentvermögen	273.273,8	4.375,3	209.437,0	487.086,1	243.115,0	7.153,4	280.233,6	530.502,0
Steuerabgrenzungen (aktiv)	17.080,3	5.759,8	37.305,2	60.145,3	23.760,4	8.220,4	23.572,4	55.553,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.829.205,5</b>	<b>153.482,7</b>	<b>1.224.346,3</b>	<b>4.207.034,5</b>	<b>2.827.481,5</b>	<b>183.723,8</b>	<b>1.383.627,5</b>	<b>4.394.832,8</b>
Segmentverbindlichkeiten	1.681.977,6	67.790,7	491.366,0	2.241.134,3	1.588.994,8	76.898,7	622.195,2	2.288.088,7
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellung	69.277,7	23.495,3	150.325,5	243.098,5	91.877,7	24.784,7	135.427,6	252.090,0
<b>Segmentschulden</b>	<b>1.751.255,3</b>	<b>91.286,0</b>	<b>641.691,5</b>	<b>2.484.232,8</b>	<b>1.680.872,5</b>	<b>101.683,4</b>	<b>757.622,8</b>	<b>2.540.178,7</b>
Investitionen <sup>3)</sup>	95.582,4	17.694,7	89.693,4	202.970,5	481.627,0	250.339,3	1.127.182,5	1.859.148,8

## VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008
Operativer Cash-flow	94.365,4	72.483,5
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlauvermögen	22.042,7	7.756,9
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	116.408,1	80.240,4
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-13.933,5	-159.615,4
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-149.319,7	207.515,5
<b>Nettoveränderung von liquiden Mitteln</b>	<b>-46.845,1</b>	<b>128.140,5</b>
Liquide Mittel 1.1.	321.380,3	192.468,5
Währungsdifferenzen	-758,2	739,6
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-46.845,1	128.140,5
<b>Liquide Mittel 30.9.</b>	<b>273.777,0</b>	<b>321.348,6</b>

ERTRAGSTEUERN Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008
Körperschaftsteuer (tatsächliche Steuer)	-8.613,5	-9.389,7
Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	-7.207,4	-4.742,6
<b>Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)</b>	<b>-15.820,9</b>	<b>-14.132,3</b>
Steueraufwand auf die Bewertung von Zinsderivaten	718,3	0,0
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	-8.384,0	-4.184,1
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	17.620,4	7.728,8
<b>Steueraufwand</b>	<b>-5.866,2</b>	<b>-10.587,6</b>

# ANHANG

## ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Quartalsabschluss zum 30.9.2009 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt. Er basiert, mit Ausnahme der nachfolgend angeführten Änderungen, auf den gleichen im Geschäftsbericht 2008 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 30.9.2009 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 DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle verpflichtend anzuwendenden Änderungen bestehender IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen sowie alle neuen IFRS und IFRIC, wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2009 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Neu anzuwendende Standards waren für die CA Immo Gruppe insbesondere der geänderte IAS 40 (Investment Property), IAS 1 (Presentation of financial statements), IAS 23 (Borrowing Costs) sowie IFRS 8 (Operating Segments).

Die Änderung des IAS 40 bezieht sich auf die Bewertung von in Entwicklung befindlichen Immobilien, die ab dem 1.1.2009 prospektiv anzuwenden ist. Da die CA Immo Gruppe seit dem Geschäftsjahr 2005 vom Wahlrecht des IAS 40 Gebrauch macht und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Marktwert bewertet, sind in Entwicklung befindliche Immobilien ab dem 1.1.2009 verpflichtend zum Marktwert zu bewerten.

Diese Änderung des IAS 40 hat folgende Auswirkung auf die Konzern-Gesamtergebnisrechnung für 2009: Die in Entwicklung befindlichen Immobilien in Deutschland wiesen zum 31.12.2008 im IFRS-Konzernabschluss nicht erfasste stillen Reserven in der Höhe von Tsd. € 66.840,9 und jene in Ost-/Südosteuropa von Tsd. € 130,8 aus, die mit Jahresbeginn 2009 erfolgswirksam aufgewertet wurden. In den in Entwicklung befindlichen Immobilien in Österreich waren zum 31.12.2008 keine stillen Reserven vorhanden. Die Bewertung der Developments wird in 2009 im Neubewertungsergebnis dargestellt. In der Gesamtergebnisrechnung für die ersten drei Quartale 2009 wird für Developments ein Neubewertungsergebnis für Deutschland von Tsd. € 11.724,7, für Österreich von Tsd. € -230,3 und für Ost-/Südosteuropa von Tsd. € -12.196,8 berücksichtigt.

Im IAS 23 wurde die Berücksichtigung von Fremdkapitalkosten dahingehend geändert, dass nunmehr die Aktivierung von Fremdkapitalkosten für einen qualifizierten Vermögenswert verpflichtend zu erfolgen hat. Der IAS 23 ist jedoch für zum Marktwert bilanzierte Vermögenswerte nicht verpflichtend anzuwenden. Die Änderung des IAS 23 verursacht keine Anpassung der Bilanzierungs- und

Bewertungsmethoden, da die CA Immo Gruppe bereits in Vorjahren vom damaligen Wahlrecht der Aktivierung Gebrauch gemacht hat und Fremdkapitalkosten auch weiterhin beim Bau von Immobilien auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert werden, falls die Finanzierung direkt den Immobilien zugeordnet werden kann.

Infolge der Änderungen zu IAS 1 wurden die Abschlussbestandteile zum Teil neu strukturiert und mit neuen Bezeichnungen versehen. Eine der wesentlichen Änderungen des IAS 1 stellt die Gesamtergebnisrechnung dar, in welcher die erfolgswirksamen Ergebnisbestandteile der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisbestandteile abgebildet werden. Die CA Immo Gruppe erstellt die Gesamtergebnisrechnung nach dem „Two Statement Approach“, wonach in einer Darstellung sämtliche erfolgswirksamen Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet werden. In einer zweiten Darstellung werden sämtliche erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisbestandteile aufgenommen. Die Gesamtergebnisrechnung leitet dann – beginnend mit dem Periodenergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung – zum Gesamtergebnis der Periode über. Die Entwicklung des Eigenkapitals präsentiert sich infolgedessen in ihrer Darstellung verkürzt. Sie dient nunmehr der gesonderten Darstellung von Transaktionen mit den Eigentümern des Unternehmens.

IFRS 8 erfordert die ausschließliche Ausrichtung der externen Segmentberichterstattung an intern verwendete Steuerungs- und Berichtgrößen („Management Approach“). Die Darstellung der Segmente der CA Immo Gruppe erfolgt nach Regionen und Bereichen. Die Darstellung der Segmente entspricht dem internen Berichtswesen. Aus IFRS 8 ergeben sich somit keine Auswirkungen auf die Berichterstattung der CA Immo Gruppe.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die CA Immo Gruppe (CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften) erwarb zwischen 1.1.2009 und 30.9.2009 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Kaufpreis Tsd. €	Erwerbstag
Vivico München Lokhalle Verwaltungs- GmbH, München	50,0	10,0	1.1.2009
Vivico Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs- GmbH, Frankfurt am Main	100,0	27,5	4.5.2009
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	33,3 <sup>)</sup>	5,0	30.6.2009
Concept Bau Premier Vivico Isargärten Ver- waltungs GmbH, München	33,3 <sup>)</sup>	8,3	30.6.2009
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	33,3 <sup>)</sup>	5,0	30.6.2009
Infraplan Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH, München	33,3 <sup>)</sup>	8,3	30.6.2009

<sup>)</sup> gemeinschaftliche Führung von 3 Joint-Venture-Partnern

Der Kaufpreis betrug somit insgesamt Tsd. € 64,1 und wurde zur Gänze bezahlt.

Bei der REC Frankfurt Objekt KG, Hamburg, verringerte sich aufgrund der Kapitaleinlage des nunmehrigen Joint Venture Partners die prozentuelle Beteiligungshöhe auf 50 %.

Mit Stichtag 2.7.2009 hat der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, seine 50 % Anteile an der Tavero Enterprises Limited (Projekt „Matryoshka“), Nicosia, an den Joint Venture Partner veräußert. Der Verkaufspreis betrug € 2,00. Die Gesellschaft Tavero Enterprises Limited, Nicosia, hält die Beteiligung von jeweils 100 % an den Gesellschaften Kornelco Holdings Limited, Nicosia, und OOO BB Invest, Moskau, und indirekt über die OOO BB Invest, Moskau, 63,5 % an der OOO BBV, Moskau.

Weiters hat die CA Immo Gruppe die CEE Development B.V., Hoofddorp (Holdinggesellschaft), und die Astrakan Hotelinvest B.V., Hoofddorp (Holdinggesellschaft), veräußert. Der Verkaufspreis betrug insgesamt Tsd. € 7,0 und war bis zum Bilanzstichtag noch nicht bezahlt.

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

Tsd. €	Erwerbe	Verkäufe	Summe
Immobilienvermögen	0,0	-12.893,0	-12.893,0
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.360,4	0,0	2.360,4
Sonstige Aktiva	252,4	-4,4	248,0
Liquide Mittel	35,0	-48,9	-13,9
Steuerabgrenzungen	0,0	1.394,6	1.394,6
Finanzverbindlichkeiten	-878,4	11.113,5	10.235,1
Rückstellungen	0,0	11,1	11,1
Übrige Verbindlichkeiten	-235,5	272,0	36,5
Anteile im Fremdbesitz	0,0	6.498,1	6.498,1
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-1.472,3	-6.348,9	-7.821,2
<b>Nettovermögen</b>	<b>61,6</b>	<b>-5,9</b>	<b>55,7</b>

Die Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaft betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs Tsd. € 0,0 (seit 1.1.2009 Tsd. € 0,0), das Ergebnis vor Steuern betrug Tsd. € -1.221,0 (seit 1.1.2009 Tsd. € -1.391,1). Die erworbenen Gesellschaften sind mit einem Vermögen von Tsd. € 3.663,7 und Verbindlichkeiten von Tsd. € 2.868,0 in die Konzernbilanz zum 30.9.2009 einbezogen.

Weiters wurden folgende Gesellschaften gegründet und erst-konsolidiert:

Vivico Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co KG, Frankfurt  
Vivico Frankfurt Tower 2-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt  
Vivico München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG, Frankfurt  
EG Vivico MK 3 Arnulfspark Verwaltungs GmbH, München  
Saimir OOO, Moskau.

Die Kapitaleinzahlungen für die gegründeten Gesellschaften betragen in Summe Tsd. € 60,2.

Im 3. Quartal 2009 fanden in Deutschland sieben und in Österreich eine Verschmelzung statt.

#### ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

Die Bilanzsumme der CA Immo Gruppe betrug zum Stichtag 30.9.2009 Tsd. € 4.207.034,5. Im Vergleich zum 31.12.2008 ist das langfristige Vermögen um 3,5 % auf Tsd. € 3.696.281,3 gesunken.

Zum 30.9.2009 verfügte die CA Immo Gruppe über Wertpapiere in Höhe von Tsd. € 6.524,2 und liquide Mittel in Höhe von Tsd. € 273.777,0, die in Höhe von Tsd. € 14.125,3 (31.12.2008: Tsd. € 14.462,2) auch Bankguthaben beinhalteten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung des Kreditgebers erfolgen. Weiters werden unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung in Höhe von Tsd. € 19.664,4 (31.12.2008: Tsd. € 7.465,6) ausgewiesen, die eine Laufzeit von mehr als 3 Monaten haben.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich von insgesamt Tsd. € 1.728.818,8 zum 31.12.2008 auf insgesamt Tsd. € 1.630.572,1 zum 30.9.2009, davon sind 99,1 % EUR-Kredite, 0,2 % USD-Kredite, 0,5 % CZK-Kredite und 0,2 % CHF-Kredite. Von den zum 30.9.2009 bestehenden Finanzverbindlichkeiten sind 1,6 % fix verzinst, 82,0 % über Swaps fix verzinst und 16,4 % variabel verzinst.

Der Konzernumsatz stieg von Tsd. € 202.719,0 in den ersten drei Quartalen 2008 auf Tsd. € 204.856,8 in den ersten drei Quartalen 2009. Dies entspricht einer Steigerung von 1,1 %. Hierin sind Tsd. € 46.985,9 (1.-3.Qu. 2008: Tsd. € 51.885,4) an Umsatzerlösen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmte Immobilien der Vivico Gruppe enthalten.

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

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008	Veränderung
<b>Vermietung</b>			
Mieterlöse	134.262,5	129.472,2	4.790,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.847,7	19.977,3	870,4
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>155.110,2</b>	<b>149.449,5</b>	<b>5.660,7</b>
Betriebskostenaufwand	-27.765,5	-26.601,3	-1.164,2
Sonstige den langfristigen Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-14.920,4	-24.703,2	9.782,8
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>112.424,3</b>	<b>98.145,0</b>	<b>14.279,3</b>
NOI in % der Bruttomieterlöse	72 %	66 %	7 %
<b>Handel</b>			
Verkaufserlöse	46.985,9	51.885,4	-4.899,5
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	-43.640,8	-45.228,4	1.587,6
Bestandsveränderung und sonstiger Developmentaufwand	-37,6	-1.725,2	1.687,6
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>3.307,5</b>	<b>4.931,8</b>	<b>-1.624,3</b>
NOI in % der Verkaufserlöse	7 %	10 %	-2 %
<b>Externes Development<sup>1)</sup></b>			
Umsatzerlöse Auftragsfertigung und Dienstleistungen	2.720,7	125,6	2.595,1
Bestandsveränderung und sonstiger Materialaufwand	-249,2	-74,7	-174,5
<b>Ergebnis aus Auftragsfertigung und Dienstleistungen</b>	<b>2.471,5</b>	<b>50,9</b>	<b>2.420,6</b>
NOI in % der Developmenterlöse	91 %	41 %	50 %
<b>Sonstige Umsatzerlöse</b>	<b>40,0</b>	<b>1.258,5</b>	<b>-1.218,5</b>

<sup>1)</sup> Zahlen im Vorjahr nicht vergleichbar, da Beginn mit 1.7.2008

Das Ergebnis aus dem Immobilienverkauf umfasst den Verkauf von 2 Projekten und nachträgliche Erlöse von variablen Kaufpreisbestandteilen früherer Verkäufe in Deutschland sowie die Verkäufe von mehreren kleineren Immobilien mit einem Verkaufserlös von Tsd. € 67.415,0 in Österreich.

Die indirekten Aufwendungen konnten im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2008 um Tsd. € 4.577,8 auf Tsd. € 33.204,8 reduziert werden.

Das erzielte EBITDA der ersten drei Quartale 2009 beträgt Tsd. € 115.793,5 und ist damit um 25,9 % im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2008 gestiegen.

Das Ergebnis aus der Neubewertung des Immobilienvermögens beträgt Tsd. € -115.309,9 (1.-3.Qu. 2008: Tsd. € -6.295,8). Darin sind aufgrund der Änderung des IAS 40 in den ersten drei Quartalen 2009 auch die Neubewertungen der Immobilien in Entwicklung enthalten. In der Gesamtergebnisrechnung werden die Neubewertungsergebnisse aus der Änderung des IAS 40 sowie die laufenden Neubewertungsergebnisse der ersten drei Quartale 2009 in saldierter Form dargestellt. Im Detail setzt sich das Neubewertungsergebnis wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008
Neubewertungsgewinn zum 1.1.2009/		
Änderung IAS 40	66.971,7	0,0
Neubewertungsgewinn 1.-3. Quartal	22.241,0	20.219,7
Neubewertungsverlust 1.-3. Quartal	-204.522,6	-26.515,5
	<b>-115.309,9</b>	<b>-6.295,8</b>

Insbesondere aufgrund des Neubewertungsverlustes, vor allem in Ost-/Südosteuropa, reduziert sich das EBIT im Vergleich zum Vorjahr auf Tsd. € -6.053,8 (1.-3.Qu. 2008: Tsd. € 81.993,7).

Das Ergebnis aus Derivatgeschäften beinhaltet die vorzeitige Realisierung bzw. Bewertung von Zinsswaps, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht.

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008
Realisiertes Ergebnis aus Derivatgeschäften	-1.834,0	0,0
Bewertung Derivatgeschäfte (nicht realisiert)	-30.062,7	505,4
<b>Ergebnis aus Derivatgeschäften</b>	<b>-31.896,7</b>	<b>505,4</b>

Das Bewertungsergebnis beinhaltet mit Tsd. € –19.239,7 auch die Reklassifizierung von Cash-flow Hedges aufgrund vorzeitiger Tilgung der zugrundeliegenden Kredite, die mit Tsd. € –13.230,6 die Bewertung zum 31.12.2008 betreffen. Darüber hinaus musste die mit 3.12.2008 bzw. 23.12.2008 „eingefrorene“ Bewertung von Cash-flow Hedges in Höhe von Tsd. € –6.265,7 nunmehr mangels zugrunde liegendem Kreditgeschäft erfolgswirksam erfasst werden.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008
Ergebnis aus Wertpapieren	<b>–1.721,1</b>	–10.528,2
Bankzinserträge	<b>2.791,3</b>	11.148,6
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	<b>2.193,0</b>	3.919,7
Sonstige Zinserträge	<b>2.003,4</b>	359,5
	<b>5.266,6</b>	<b>4.899,6</b>

Das Ergebnis aus den Wertpapierveranlagungen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008
Realisiertes Ergebnis aus Wertpapieren	<b>–498,7</b>	–9.007,7
Bewertung Wertpapiere (nicht realisiert)	<b>–1.222,4</b>	–1.520,5
<b>Ergebnis aus Wertpapieren</b>	<b>–1.721,1</b>	<b>–10.528,2</b>

Die Kursdifferenzen in Höhe von Tsd. € 1.096,5 resultieren im Wesentlichen aus dem Saldo von nicht realisierten (nicht cashwirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in US-Dollar, Schweizer Franken und tschechischen Kronen. Darüber hinaus enthalten sind die Wertänderungen aus der Bewertung von Devisentermingeschäften in USD.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008
UBM Realitätenentwicklung AG	<b>1.760,0</b>	1.999,1
OAO Avielen AG	<b>–8.117,9</b>	–97,4
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG	<b>–2,9</b>	0,0
	<b>–6.360,8</b>	<b>1.901,7</b>

Der tatsächliche Steueraufwand fällt im Wesentlichen im Segment Deutschland an. Die Körperschaftsteuer- bzw. Gewerbesteuerbelastung ist in Deutschland und Österreich vor allem auf die Liegenschaftsverkäufe zurückzuführen bzw. wird in Ost-/Südosteuropa neben den operativen Ergebnissen auch durch steuerpflichtige Währungsschwankungen verursacht. Der Gesamtsteueraufwand inkl. latenter Steuern ist vor allem auf nicht aktivierte Steuerabgrenzungen auf Verlustvorträge sowie in Höhe von Tsd. € 8.384,0 auf die Abschreibung des Ausgleichspostens „Immaterielle Vermögenswerte“ zurückzuführen.

#### GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEM UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Tsd. €	30.9.2009	31.12.2008
<b>Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Triastron Investments Limited, Nicosia	<b>15.740,7</b>	14.506,8
Poleczki Business Park Sp. z.o.o., Warschau	<b>6.431,1</b>	6.479,2
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	<b>1.697,2</b>	1.493,4
Log Center d.o.o., Belgrad	<b>1.165,0</b>	0,0
Pannonia Shopping Center Kft., Györ	<b>387,5</b>	0,0
Kornelco Holdings Limited, Nicosia	<b>0,0</b>	2.656,5
H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien	<b>0,0</b>	253,5
<b>Summe</b>	<b>25.421,5</b>	<b>25.389,4</b>
<b>Ausleihungen an assoziierte Unternehmen</b>		
OAO Avielen AG, St. Petersburg	<b>10.185,3</b>	4.599,8
Soravia Center OÜ, Tallinn	<b>0,0</b>	1.900,0
<b>Summe</b>	<b>10.185,3</b>	<b>6.499,8</b>
<b>Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
SKYGARDEN Arnulfspark GmbH & Co. KG, Grünwald	<b>7.100,9</b>	4.624,9
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	<b>2.313,4</b>	0,0
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	<b>2.081,8</b>	1.523,9
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	<b>1.646,6</b>	0,0
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	<b>914,3</b>	458,9
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	<b>801,3</b>	0,0
Sonstige	<b>8,9</b>	78,5
<b>Summe</b>	<b>14.867,2</b>	<b>6.686,2</b>

Tsd. €	30.9.2009	31.12.2008
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	6.257,5	0,0
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	2.092,3	0,0
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	1.368,2	0,0
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	1.132,9	0,0
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	1.007,5	0,0
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	600,7	0,0
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	106,3	2.970,1
Warsaw Financial Center Sp. z.o.o., Warschau	0,0	799,2
Sonstige	16,6	51,2
<b>Summe</b>	<b>12.582,0</b>	<b>3.820,5</b>

Die Bank Austria/UniCredit Gruppe ist die Hausbank der CA Immo Gruppe. In den ersten drei Quartalen 2009 betrug der Nettozinsaufwand (Finanzierungsaufwand inkl. Ergebnis aus Finanzinvestitionen) Tsd. € -32.553,9 (1.-3.Qu. 2008: Tsd. € -1.449,5). Der Saldo der offenen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Bank Austria/UniCredit Gruppe beträgt zum 30.9.2009 Tsd. € -423.721,2 (31.12.2008: Tsd. € -453.747,5). Darüber hinaus bestehen Zinsswapgeschäfte mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe mit einem Fair Value von Tsd. € -80.932,8 (31.12.2008: Tsd. € -54.058,8). Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe sind marktüblich.

#### SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWINNSE VERBINDLICHKEITEN

In der Vivico Gruppe bestehen zum 30.9.2009 Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 25.120,0 (31.12.2008: Tsd. € 32.178,0) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von Tsd. € 5.105,3 (31.12.2008: Tsd. € 3.706,0). Darüber hinaus bestehen gegebene Mietgarantien in Höhe von Tsd. € 211,0 (31.12.2008: Tsd. € 211,0). Des Weiteren wurden Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von Tsd. € 5.444,0 abgegeben.

Zum 30.9.2009 bestehen für Ost-/Südosteuropa Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 1.905,0 (31.12.2008: Tsd. € 7.182,0) für ein quotenkonsolidiertes Unternehmen in der Slowakei.

Für den Erwerb einer Objektgesellschaft in Ungarn gibt es zum 30.9.2009 keine Kaufpreisverpflichtungen mehr, welche im Rahmen des Forward Purchase anfallen, die nicht bereits bilanziell als Verbindlichkeit oder Rückstellung abgebildet wurden (31.12.2008: Tsd. € 51.000,0).

Die Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen, deren Closing erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet, betreffen City Deco in Prag. Derzeit ist die Erfüllung des Vertrages durch den Partner ungewiss.

Im Berichtszeitraum wurde gegen die CA Immo Gruppe außergerichtlich eine Schadensersatzforderung in der Höhe von rd. Tsd. € 22.000,0 geltend gemacht, die aus Sicht der CA Immo Gruppe jedoch nicht berechtigt ist. Da aus derzeitiger Sicht eine tatsächliche Inanspruchnahme nicht wahrscheinlich ist, wurde in diesem Zusammenhang am 30.9.2009 keine bilanzielle Vorsorge getroffen.

#### WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im 3. Quartal 2009 wurde der Verkauf von 4 Liegenschaften in Deutschland zu einem Kaufpreis von insgesamt über Mio. € 126,8 vereinbart, deren aufschiebende Bedingungen zum 30.9.2009 noch nicht erfüllt waren.

Im Oktober 2009 wurden 1.494.076 Stück eigene Anteile zu einem Kurs von € 9,55 verkauft.

Die CA Immo Gruppe hat im Oktober 2009 eine 5jährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von Mio. € 150 und einem Zinssatz von 6,125 % begeben. Im November 2009 erfolgte weiters die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von Mio. € 135. Der Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 %, der Wandlungspreis bei € 11,5802 (dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis) festgesetzt.

Mit Stichtag 31.10.2009 fanden in Ungarn zwei Verschmelzungen statt.

Des Weiteren wurde im Oktober 2009 das Pannonia Shopping Center in Györ fertig gestellt und eröffnet.

Wien, 13.11.2009

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

Bernhard H. Hansen

Wolfhard Fromwald

## KONTAKT

**CA Immobilien Anlagen AG**  
Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Tel +43 1 532 59 07–0  
Fax +43 1 532 59 07–510  
office@caimmoag.com  
[www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com)

### Investor Relations

Aktionärstелефon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Mag. Claudia Hainz  
Mag. Florian Nowotny  
Tel +43 1 532 59 07–0  
Fax +43 1 532 59 07–595  
ir@caimmoag.com

### Unternehmenskommunikation

Mag. Susanne Steinböck  
Mag. (FH) Ursula Mitteregger  
Tel +43 1 532 59 07–0  
Fax +43 1 532 59 07–595  
presse@caimmoag.com

## BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

Notiert an der Wiener Börse  
ISIN: AT0000641352  
Reuters: CAIV.VI  
Bloomberg: CAI:AV  
Grundkapital: 634.370.022 €  
Aktienanzahl (30.9.2009): 87.258.600 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 – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA 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 Quartalsbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

## IMPRESSUM

**Medieninhaber (Verleger):** CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1  
**Text:** Mag. Susanne Steinböck, Mag. (FH) Ursula Mitteregger, Mag. Florian Nowotny, Mag. Claudia Hainz  
**Gestaltung:** WIEN NORD Werbeagentur. **Fotos:** CA Immo. **Litho:** Vienna Paint. **Produktion:** 08/16