



---

ZWISCHENBERICHT  
ZUM 31. MÄRZ 2010

# UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

## ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.–31.03.2010	1.1.–31.03.2009
Mieterlöse	Mio. €	41,7	45,2
EBITDA	Mio. €	28,7	36,4
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	21,5	–16,9
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	–9,4	–51,8
Konzernergebnis	Mio. €	–8,4	–54,5
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	–6,5	–33,6
Operativer Cash-flow	Mio. €	10,4	30,8
Investitionen	Mio. €	72,3	51,4

## BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2010	31.12.2009
Gesamtvermögen	Mio. €	4.367,9	4.310,6
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.699,0	1.729,2
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	2.038,8	1.976,5
Nettoverschuldung	Mio. €	1.540,5	1.472,3
Gearing	%	91	85
Eigenkapitalquote	%	39	40
Anlagendeckung	%	48	49
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.532,9	1.559,0
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.576,5	1.612,1

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.03.2010	31.12.2009
Gesamtnutzflächen (exkl. Kfz, exkl. Projekte)	m²	1.453.742	1.518.180
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,1 <sup>2)</sup>	6,5 <sup>1)</sup>
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	3.562,1	3.515,8

## AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.–31.03.2010	1.1.–31.03.2009
Mieterlöse/Aktie	€	0,48	0,53
Operativer Cash-flow/Aktie	€	0,12	0,36
Net Income/Aktie (EPS)	€	–0,07	–0,39
		31.03.2010	31.12.2009
NNNAV / Aktie	€	18,07	18,47
NAV / Aktie	€	17,57	17,87
Stichtag/NNNAV pro Aktie –1 <sup>3)</sup>	%	–50,35	–57,24

## AKTIEN

		31.03.2010	31.12.2009
Anzahl der Aktien zum Stichtag		87.258.600	87.258.600
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag		87.258.600	86.141.113
Ø Kurs/Aktie	€	7,81	6,45
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	782,71	689,34
Höchstkurs	€	9,25	11,88
Tiefstkurs	€	7,01	2,35
Ultimokurs	€	8,97	7,90

<sup>1)</sup> Exkl. den neu in 2009 den Bestand übernommenen Projekt fertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

<sup>2)</sup> Inkl. den in 2009 neu in den Bestand übernommenen Projekt fertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

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

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



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

Der Beginn des Jahres 2010 brachte eine spürbare Aufhellung der Stimmung auf den für uns relevanten Märkten. Vor diesem Hintergrund verlief auch die operative Entwicklung der CA Immo Gruppe im ersten Quartal 2010 weitgehend plakonform. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahrs fällt zwar der Rückgang der Mieterlöse ins Auge, dieser erklärt sich jedoch durch den Wegfall der Einnahmen aus den im Laufe des Jahres 2009 verkauften Bestandsimmobilien. Hinsichtlich der im Portfolio befindlichen Immobilien (like-for-like Betrachtung) blieben die Mieterlöse, bzw. die Leerstände weitgehend konstant. Die Entwicklung der Verkaufserlöse im Quartal spiegelt die in der Immobilienbranche übliche saisonale Schwankung wider, wir rechnen damit, dass wir die für heuer erwarteten Verkäufe zum Großteil im zweiten Halbjahr finalisieren werden und halten an unserem Gesamtjahresziel von Verkäufen im Umfang von rd. 200–250 Mio. € fest.

Zwar kam es auch im ersten Quartal 2010 zu weiteren Belastungen aus dem Neubewertungsergebnis, mit insge-

samt –6,7 Mio. € fielen die Abschreibungen (die auf die Region Osteuropa entfallen) allerdings deutlich geringer aus als in den vergangenen Quartalen. Generell sehen wir hinsichtlich der Bewertungsniveaus die Talsohle als bereits überschritten an, die jetzt noch zu beobachtenden Wertschwankungen ergeben sich in erster Linie aus für die einzelne Immobilie spezifischen Gründen und nicht aus allgemeinen Marktbewegungen.

Am Ende des ersten Quartals kündigten wir ein freiwilliges Übernahmeangebot für den Streubesitz unserer Tochtergesellschaft CA Immo International an. Das Übernahmeangebot lief aus unserer Sicht sehr erfolgreich, so dass wir bis zum Ende der Annahmefrist Mitte Mai unser Anteil von zuvor 63,05 % auf 90,94 % steigern konnten. Da damit die relevante Anteils-Schwelle von 90 % überschritten wurde, verlängerte sich das Angebot entsprechend den Bestimmungen des Übernahmegesetzes um drei Monate. Ziel ist es, durch ein auf das Übernahmeangebot folgendes De-Listing der CA Immo Interna-

tional die Konzernstruktur zu straffen und damit eine größere Flexibilität hinsichtlich der Kapitalallokation innerhalb der CA Immo Gruppe zu erreichen.

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit für die nächsten Monate liegt einerseits auf dem Abschluss von aktuellen Verhandlungen bezüglich des Verkaufs von Developmentlie-

genschaften, andererseits arbeiten wir ebenso intensiv an der Evaluierung von ertragsstarken Investitionsmöglichkeiten. Wir sind zuversichtlich, dass durch die Reduktion des in Developments gebundenen Kapitals, bzw. durch den Ankauf von Mieten generierenden Objekten oder Portfolien die Ertragskraft der CA Immo Gruppe nachhaltig stärken können.



Bernhard H. Hansen  
(Vorstand)



Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Wolfhard Fromwald  
(Vorstand)

Wien, im Mai 2010

## CA IMMO-AKTIE ENTWICKELT SICH MARKTKONFORM

### Internationales Umfeld

Trotz erkennbarer Erholung der Aktienkurse ist die erhöhte Verunsicherung der Investoren noch deutlich spürbar. Die Prognosen für Konjunkturdaten fallen im ersten Quartal 2010 zwar deutlich positiver als im vergangenen Jahr aus und auch im Finanzierungssektor zeigt sich zunehmende Entspannung, und dennoch haben die Folgeerscheinungen der Finanzmarktkrise einen dämpfenden Effekt auf die Entwicklung an den internationalen Börsen. Zudem wurden seit Beginn des Jahres die Probleme rund um Griechenland zu dem zentralen Thema. Die Befürchtung, dass eine Staatspleite Griechenlands die gesamte europäische Wirtschaft in Mitleidenschaft ziehen könnte, korrigierte spätestens im April die internationalen Aktienmärkte. Vor allem die europäischen Börsen mussten heftige Kursrückgänge hinnehmen.

### CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie entwickelte sich in den ersten Monaten des Jahres 2010 weitgehend marktkonform und profitierte zu Jahresbeginn deutlich von dem positiv geprägten Börseumfeld. Der Aktienkurs hielt sich in den ersten Wochen kontinuierlich in einer Range von 8,10 € bis 8,70 €. Ab Ende Jänner begannen die Märkte nach unten zu drehen und der Kurs fiel damit im Gleichklang wieder

deutlich unter die 8-€-Marke. Ein neuerlicher Aufwärts-trend zeichnete sich erst ab März ab. Die CA Immo-Aktie schloss das erste Quartal 2010 mit einem Schlusskurs von 8,97 €. Der Höchstkurs lag in den ersten drei Monaten bei 9,25 €, der Tiefstkurs bei 7,01 €. Das tägliche Handelsvolumen betrug in den ersten drei Monaten durchschnittlich 170,2 Tsd. Stück Aktien pro Tag (in Doppelzählung) und lag damit weit über dem Vergleichswert des Vorjahres (131,7 Tsd.). Die Börsekapitalisierung betrug zum Bilanzstichtag 31.3.2010 rund 782,7 Mio. € (Vorjahr: 310,5 Mio. €).

### Kapitalmarktausblick

Trotz der spürbaren Stabilisierung der Aktienmärkte sind kurzfristige Korrekturen aufgrund zahlreicher wirtschaftlicher Unsicherheitsfaktoren weiterhin nicht auszuschließen. Vor allem die Schuldenproblematik der Mittelmeerländer könnte einer positiven Entwicklung entgegenwirken. 2010 ist also weiterhin mit einem volatilen Aktienmarkt zu rechnen.

### Freiwilliges Übernahmeangebot an den Streubesitz der CA Immo International AG

Im Zuge der Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2009 gab CA Immo die Absicht bekannt, den Streubesitz-

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (01.01.2008 bis 26.05.2010)



Aktionären der CA Immo Tochter CA Immo International AG ein freiwilliges Übernahmeangebot zu einem Angebotspreis von 6,50 € (in bar) zu unterbreiten, wobei die Entscheidung primär mit einem beabsichtigten De-Listing der CA Immo International AG und damit mit einer Straffung der Konzernstruktur einhergeht. Darüber hinaus ergibt sich eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Kapitalallokation innerhalb der CA Immo Gruppe. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebots verfügte CA Immo über 27.402.775 Aktien an der Zielgesellschaft CA Immo International; dies entspricht einem Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 63,05 %. Das Angebot lief bis 11.5.2010 und wurde für insgesamt 11.293.906 CA Immo International-Aktien (rund 26 % am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG) angenommen. Weitere 827.286 Aktien erwarb CA Immo während der Angebotsfrist zu einem Durchschnittspreis von 6,46 € je Aktie über die Börse. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien verfügt CA Immo per 15.5.2010 über 39.523.967 CA Immo International-Aktien (rund 90,94 % am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG). Die Annahmefrist wurde um weitere drei Monate verlängert und endet am 16.8.2010.

### Hauptversammlung 2010

Einmal mehr fand die 23. ordentliche Hauptversammlung im Hotel Savoyen Vienna statt, an der rund 130 Aktionäre bzw. Aktionärsvertreter teilnahmen. Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

- Bilanzgewinn: Der im Jahresabschluss 2009 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 5.896.665,38 € wurde aufgrund der Ausschüttungssperre gemäß § 235 Z 1 UGB auf neue Rechnung vorgetragen.
- Entlastung des Managements: Den Mitgliedern des Vorstands sowie des Aufsichtsrats wurde in gesonderten Abstimmungen für das Geschäftsjahr 2009 die Entlastung erteilt.
- Aufsichtsratsvergütung: Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009 wurde mit insgesamt 79 Tsd. € festgesetzt.
- Abschlussprüfer: Zum Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 wurde die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH bestellt.
- Erwerb eigener Aktien: Der Vorstand wurde ermächtigt, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG im gesetzlich jeweils höchstzulässigen Ausmaß auf den Inhaber lautende ei-

### AKTIENKENNZAHLEN

		31.03.2010	31.12.2009
NNNAV/Aktie	€	18,07	18,47
NAV/Aktie	€	17,57	17,87
Stichtag/NNNAV pro Aktie –1 <sup>1)</sup>	%	–50,35	–57,24
Anzahl der Aktien zum Stichtag		87.258.600	87.258.600
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag		87.258.600	86.141.113
Ø Kurs/Aktie	€	7,81	6,45
Börsekapitalisierung (Stichtag )	Mio. €	782,71	689,34
Höchstkurs	€	9,25	11,88
Tiefstkurs	€	7,01	2,35
Ultimokurs	€	8,97	7,90

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

gene Stückaktien während einer Geltungsdauer von 30 Monaten ab dem Tag der Beschlussfassung (12.5.2010) zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistenden Gegenwert darf nicht niedriger als maximal 30 % unter und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage betragen. Der Erwerb kann nach Wahl des Vorstands über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art erfolgen. Weiters wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, als Gegenleistung beim Erwerb von Unternehmen, (Teil-) Betrieben oder Gesellschaftsanteilen im In- oder Ausland, zur Veräußerung über die Börse oder ein öffentliches Angebot gemäß § 65 Abs. 1b AktG bzw. zur Veräußerung innerhalb von 5 Jahren auf jede gesetzlich zulässige Art (auch außerbörslich) ohne oder unter teilweisem Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit sowie zur Herabsetzung des Grundkapitals durch Einziehung der eigenen Aktien, zu verwenden.

- Satzungsänderungen: Die Satzung wurde an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen aufgrund des

#### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(1.4.2009–31.03.2010)

CA Immo-Aktie	143,1 %
IATX	166,0 %
EPRA	55,0 %
ATX	53,9 %

Aktienrechts-Änderungsgesetz 2009 (AktRÄG 2009) und des Unternehmensrechts-Änderungsgesetz 2008 (URÄG 2008) in § 6 (Grundkapital und Aktien), §§ 10, 12 und 15 (Aufsichtsrat), § 17–20 (Hauptversammlung) und § 24 (Jahresabschluss und Gewinnverteilung) angepasst, der § 22 (Hauptversammlung) gestrichen und die bisherigen §§ 23–27 nachnummeriert. Die aktuelle Satzung finden Sie unter [http://www.caimmoag.com/investor\\_relations/corporate\\_governance/](http://www.caimmoag.com/investor_relations/corporate_governance/).

---

#### FINANZKALENDER 2010

**12. MAI**  
HAUPTVERSAMMLUNG

**28. MAI**  
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2010

**26. AUGUST**  
HALBJAHRESBERICHT 2010

**25. NOVEMBER**  
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2010

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### Konjunktur

Die konjunkturelle Entwicklung des Euroraums wird derzeit durch die Verschuldungskrise der Mitgliedsstaaten Griechenland, Spanien und Portugal stark belastet. Für Länder ohne ausgeprägte binnengewirtschaftliche Krisen – wie Österreich und Deutschland – werden sich die Sparmaßnahmen der hochverschuldeten Länder durch eine gedrückte Exportnachfrage bemerkbar machen. Nach der leichten konjunkturellen Beschleunigung im dritten Quartal 2009 setzte im vierten Quartal des Vorjahres und ersten Quartal 2010 europaweit eine Stagnation bzw. ein zögerliches Wachstum der Wirtschaftsleistung ein. Die Arbeitslosigkeit blieb mit 10,0 % hoch und dürfte noch weiter steigen. Die Europäische Zentralbank (EZB) rechnet für 2010 mit BIP-Wachstumsraten zwischen 0,4 % und 1,2 %. Nach moderaten Werten von rund 1 % zu Beginn des Jahres erhöhte sich die Inflationsrate infolge starker Verteuerungen der Treibstoffpreise im März 2010 auf 1,4 % im Jahresabstand.<sup>1)</sup>

Für die CEE-8-Region<sup>2)</sup> geht die Österreichische Nationalbank (OeNB) in ihrer Prognose vom März 2010 von einer graduellen Erholung aus. Mit 1,3 % wird das Wachstum aber moderat sein und vorwiegend von der Außenwirtschaft stimuliert, wogegen der Binnenkonsum schwach bleibt.<sup>3)</sup>

### Zinsen

Die Leitzinsen liegen seit Mai 2009 auf dem historischen Tief von einem Prozent. Vorerst sind seitens der EZB keine Zinserhöhungen geplant. In den USA werden hingegen erste Erhöhungen gegen Ende 2010 erwartet. Die allgemeine Liquiditätssituation der europäischen Banken hat sich weiter entspannt und für fallende Geldmarktzinsen gesorgt.<sup>4)</sup> Der Immobilienmarkt profitiert – wie schon im Jahr 2009 – vom niedrigen Zinsniveau. Allgemein bleiben deutlich zunehmende Investitionstätigkeiten von Unternehmen dennoch aus.

### Währungen

Der Euro verschlechterte sich Ende März gegenüber dem US-Dollar und dem britischen Pfund, denn die Zuspitzung der prekären Lage der hoch verschuldeten Eurozo-

ne-Mitglieder Griechenland, Portugal und Spanien haben die Europäische Gemeinschaftswährung zum Jahresbeginn deutlich belastet. Eine Gefährdung der Stabilität des Euro wird von Seiten der EZB jedoch nicht gesehen. Der Dollar stieg zu Jahresbeginn kontinuierlich und verteuerte sich gegenüber dem Euro, der gegen Ende April den tiefsten Stand (1,3116 US Dollar) seit zwölf Monaten erreichte.

Die osteuropäischen Währungen konnten in den vergangenen Monaten starke Kursgewinne gegenüber dem Euro verzeichnen. Besonders betrifft dies den polnischen Zloty, der im vergangenen Jahr zum Euro um 22 % zulegte. Beim ungarischen Forint waren es 17 %, bei der tschechischen Krone neun %. Ursache der Steigerungen ist das wieder erwachte Interesse der Finanzinvestoren an Schwellenmärkten, die besonders in den letzten Monaten durch die Turbulenzen rund um Griechenland, Spanien und Portugal aus dem Euro getrieben wurden.<sup>5)</sup>

### Immobilienmärkte

Am europäischen **Investmentmarkt** sind leichte Erholungstendenzen sichtbar. Die durch die Wirtschaftskrise induzierte negative Entwicklung kam Anfang 2010 zum Stillstand. Das Transaktionsvolumen ist erstmals seit 2008 wieder gestiegen. Mit einem Gesamtumsatz von 19,1 Mrd. € lag der Wert im ersten Quartal 2010 um knapp 64 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert.<sup>6)</sup> Besonders Investitionen in Einzelhandelsimmobilien sind für den gestiegenen Umsatz verantwortlich, der europaweit zu 41 % (ca. 7,8 Mrd. €) auf diese Objektklasse zurückgeht. Stark zugenommen haben großvolumige Transaktionen mit einem Volumen von 200 Millionen € und mehr. Investiert wurde in erster Linie in risikoarme Core-Produkte. Umsatzführende Länder waren Großbritannien (5,9 Mrd. €) und Deutschland (4,7 Mrd. €).

Auch in den osteuropäischen Investmentmärkten zeichnet sich eine allmähliche Erholung ab. In den CEE-Regionen nahm der Investmentumsatz in den vergangenen zwölf Monaten um plus 133 % deutlich zu. Im ersten Quartal 2010 wurden rund 587 Mio. € umgesetzt (Q1 2009: 252 Mio. €).

Das verstärkte Interesse der Investoren an qualitativ hochwertigen Anlageobjekten wird auch anhand der Ent-

<sup>1)</sup> Österreichische Nationalbank, Konjunktur aktuell, April 2010

<sup>2)</sup> Bulgarien, die Tschechische Republik, Estland, Ungarn, Lettland, Litauen, Polen und Rumänien (= alle zentral-, ost- und südosteuropäischen EU-Mitgliedstaaten, die den Euro noch nicht eingeführt haben)

<sup>3)</sup> Österreichische Nationalbank, Konjunktur aktuell, April 2010

<sup>4)</sup> Vgl. EZB Monatsbericht April 2010

<sup>5)</sup> Tageszeitung Die Presse, 30.03.2010

<sup>6)</sup> Vgl. CB Richard Ellis, European Investment Quarterly Q 1 2010

wicklungsdynamik der Toprenditen sichtbar. Diese sind in den meisten europäischen Märkten im ersten Quartal 2010 zwischen 5 und 50 Basispunkten zurückgegangen.<sup>7)</sup> Im westeuropäischen Raum fielen im ersten Quartal 2010 die **Bürorenditen** in nahezu allen Städten. Als stabilste Büromärkte des osteuropäischen Raums erwiesen sich die CA Immo Standorte Bratislava, Prag und Warschau. Die Spitzenrenditen bewegten sich im osteuropäischen Raum zwischen 12,00 % in Moskau, 9,50 % in Bukarest, 8,00 % in Budapest, 7,50 % in Bratislava, 7,00 % in Prag und 6,75 % in Warschau.<sup>8)</sup> In den westeuropäischen CA Immo Standorten München (5,10 %), Frankfurt (5,20 %), Berlin (5,30 %) und Wien (5,60 %) liegen die Renditen nach wie vor deutlich niedriger.<sup>9)</sup>

Auf den europäischen **Vermietungsmärkten** spiegelt sich die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung zeitverzögert wider, ist doch für den Büromarkt vor allem die Lage am Arbeitsmarkt entscheidend. Viele Unternehmen strukturieren aktuell um, warten aber entgegen erster Anzeichen einer positiven konjunkturellen Entwicklung weiter ab, ehe sie wieder Mitarbeiter einstellen und neue Flächen anmieten. Nichts desto trotz sorgt ein zunehmend sinkendes Angebotsrisiko für größere Stabilität bei Spitzenmieten. Während diese europaweit immer noch 4,5 % unter dem Niveau des ersten Quartals 2009 liegen, konnten auf Einzelländerebene im ersten Quartal 2010 stabile Spitzenmieten registriert werden. Am ehemals teuersten Büromarkt Moskau scheint die Talsohle durchschritten, denn die Spitzenmiete liegt seit über drei Monaten unverändert auf dem Niveau von ca. 44 €/m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme des Bürostandortes Sofia, wo im ersten Jahresviertel 2010 ein erneuter Rückgang der Spitzenmiete um 1,67 % erfolgte, blieben die Werte auch in den übrigen osteuropäischen CA Immo Märkten im gleichen Zeitraum stabil. In den deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf und Frankfurt blieben die Spitzenmieten über das vierte Quartal 2009 hinaus ebenso stabil bzw. verloren nur geringfügig an Wert.<sup>10)</sup>

## ÖSTERREICH

In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres lag ein wesentlicher Teil des Investmentmarktes noch brach und führte zu einem schwachen Quartalsergebnis. Insbesondere die Kaufaktivitäten überwiegend einheimischer (73 %) und deutscher institutioneller Investoren aus der Fonds- und Versicherungsbranche sowie Family Offices generierten am österreichischen Immobilieninvestmentmarkt nur 200 Mio. € Umsatz (Q1 2009: 650 Mio. €). Im Fokus der Einkäufe standen vorwiegend Büroobjekte (58 %), gefolgt von als Seniorenwohnheim genutzten Objekten (35 %).

Die Marktrenditen für Büroimmobilien haben sich weitgehend stabilisiert. Im Spitzensegment liegen sie bei 5,60 % und sind gegenüber dem vierten Quartal 2009 (5,65 %) leicht gesunken. Wegen des knapper werdenden Angebots in diesem Angebotssegment könnten die Preise im Jahresverlauf noch weiter anziehen.<sup>11)</sup>

Das **Mietpreisniveau** am Wiener Büromarkt ist seit Jahresende 2009 weitgehend stabil. Der Wert der Spitzenmieten liegt bei rund 22,25 €/m<sup>2</sup>; hinsichtlich des Vorjahresquartals ist aber ein Rückgang von 3,0 % zu verzeichnen.<sup>12)</sup>

## DEUTSCHLAND

In Deutschland belebte sich der Investmentumsatz zum Jahresende 2009 noch einmal deutlich. Im Dezember 2009 wurden einzelne Transaktionen über 100 Mio. € abgeschlossen, was zu einem Gesamtumsatz von 10,59 Mrd. € am deutschen **Investmentmarkt** führte. Im ersten Quartal 2010 nahm der Aufwärtstrend mit einem Transaktionsvolumen von 4,7 Mrd. €<sup>13)</sup> weiter an Tempo zu und stellt das beste Quartalsergebnis der letzten zwei Jahre dar. Durch den Verkauf mehrerer Shopping-Center bestimmte der Handel mit Einzelhandelsimmobilien zum Großteil das Geschehen, auf Büroobjekte entfallen etwa 26 % des Transaktionsvolumens.

Da sich das Interesse der Investoren vornehmlich auf Anlageobjekte mit Core- und Core-Plus-Eigenschaften in zentralen und hochwertigen Innenstadtlagen konzentriert

<sup>7)</sup> Jones Lang LaSalle, European Capital Markets Bulletin, March 2010

<sup>8)</sup> Vgl. CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields, Q 1 2010

<sup>9)</sup> Vgl. BNP Paribas Real Estate, Investmentmärkte: Fulminanter Jahresstart, April 2010

<sup>10)</sup> Vgl. CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields, Q 1 2010

<sup>11)</sup> Vgl. CB Richard Ellis, Marktbericht Wiener Büromarkt Q1 2010; EHL, Wien Büromarktbericht Frühjahr 2010

<sup>12)</sup> Vgl. CB Richard Ellis, Marktbericht Wiener Büromarkt Q1 2010

<sup>13)</sup> Vgl. CB Richard Ellis, European Investment Quarterly Q1 2010



und parallel das Angebot in dieser Objektklasse immer knapper wird, sinken die **Renditen** an einigen Standorten wie beispielsweise in Berlin, Düsseldorf und Köln moderat. Sie liegen aktuell in München bei 5,10 %, in Frankfurt bei 5,20 % und in Berlin, Düsseldorf und Köln bei 5,30 %.<sup>14)</sup>

Die **Spitzenmieten** für Büroimmobilien haben im Vergleich zum Vorjahresquartal um durchschnittlich 3 % nachgegeben. Steigende Mieten verzeichneten nur Düsseldorf und Köln. Mietpreisrückgänge sind dagegen in Hamburg und Frankfurt zu beobachten. Am Standort München bleibt die Spitzenmiete stabil und liegt mit 30,00 €/m<sup>2</sup> auf dem Vorjahresniveau.

Die **Leerstände** haben sich in den vergangenen zwölf Monaten in diesen Büromärkten um knapp 9 % auf 7,08 Mio. m<sup>2</sup> erhöht.<sup>15)</sup>

#### OSTEUROPA

In den meisten osteuropäischen Immobilienmärkten sind nach einem deutlichen Abschwung in den Jahren 2008 und 2009 seit Jahresbeginn 2010 wieder Stabilisierungstendenzen sichtbar, insbesondere in Tschechien, der Slowakei und in Polen. Diese Märkte punkten vor allem mit geringeren Preisschwankungen und niedrigeren Leerstandsraten. Entsprechend blieben dort die Renditen konstant und auch die Mietpreise verloren zu Jahresbeginn nur noch geringfügig an Wert. In Prag liegt die Spitzenmiete derzeit bei 21,00 €/m<sup>2</sup>, in Warschau bei 23,00 €/m<sup>2</sup> und in Bratislava bei 17,00 €/ m<sup>2</sup>.<sup>16)</sup>

<sup>14)</sup> Vgl. BNP Paribas Real Estate, Investmentmärkte: Fulminanter Jahresstart, April 2010

<sup>15)</sup> Vgl. BNP Paribas Real Estate, Büromarkt-Kennzahlen Ende 1. Quartal 2010

<sup>16)</sup> Vgl. CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields, Q1 2010

## 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 (68 % des Gesamtportfolios) als auch Projektentwicklungen (29 % des Gesamtportfolios), rund 3 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt.

Zum Stichtag 31.3.2010 verfügt die Gruppe über ein Immobilienvermögen von rund 3,6 Mrd. € (Stand 31.12.2009: 3,5 Mrd. €).

Der Bilanzwert des Bestandsportfolios per 31.3.2010 beträgt rund 2,4 Mrd. €, das Portfolio rentiert mit 6,1 %<sup>1)</sup>. Im Vergleich zum Jahreswechsel liegt der Vermietungsgrad per 31.3.2010 bei 92 %<sup>2)</sup> (31.12.2009: 94 %<sup>2)</sup>). Inklusive der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projekt fertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center ergibt sich eine Vermietungsquote zum 31.3.2010 von 89 % (31.12.2009: 91 %<sup>1)</sup>). Ca. 46 % der Bestandsimmobilien liegen in Deutschland, z.B. das Hessen Portfolio mit einer vermietbaren Fläche von 450.000 m<sup>2</sup>,

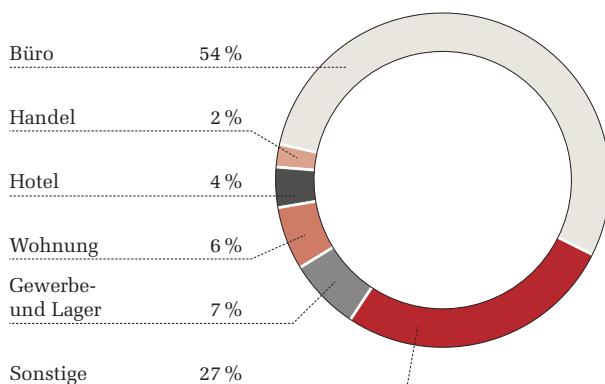
vermietet an das Land Hessen mit einer durchschnittlichen Mietvertragsrestdauer von über 20 Jahren. Die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 29 % auf Österreich und zu 25 % auf Ertragsimmobilien der CA Immo International in Ländern der CEE und SEE Region. Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag eine Gesamtnutzfläche von 1,4 Mio. m<sup>2</sup>, wovon rund 60 % auf Büro- und 24 % auf Gewerbe- und Lagerflächen entfallen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 7 % auf Geschäfts-, 5 % Hotelflächen, 3 % auf Wohnflächen und zu 1 % auf sonstige Flächen.

Von den Projektentwicklungen mit einem Wert von insgesamt 1,0 Mrd. € entfallen ca. 3 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 90 % auf Deutschland und die restlichen 7 % auf Projekte der CA Immo International in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 917 Mio. € entfallen rd. 390 Mio. € auf Projekte die sich entweder in Bau befinden oder bei denen ein Baubeginn in naher Zukunft geplant ist, sowie 527 Mio. € auf längerfristige Liegenschaftsreserven.

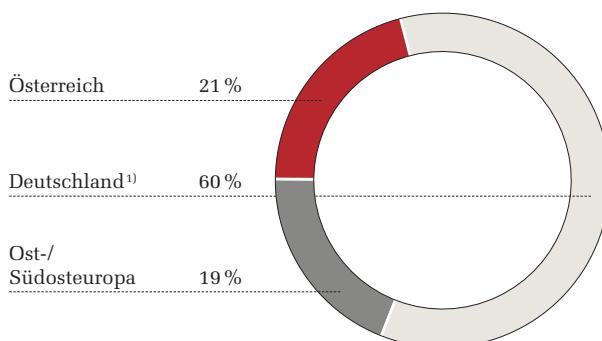
<sup>1)</sup> inkl. der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projekt fertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

<sup>2)</sup> exkl. der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projekt fertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

BILANZWERT  
NACH HAUPTNUTZUNGSART



BILANZWERT  
NACH REGION



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

## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN QUARTAL 2010

Schwerpunkte der Portfoliobewirtschaftung im ersten Quartal lagen einerseits auf der Erhöhung der Vermietungsrate bei laufenden und kürzlich fertig gestellten Developments sowie der möglichst effizienten Revitalisierung von Flächen zur weiteren Reduktion der Leerstände in allen regionalen Segmenten der Gruppe. Die kontinuierliche Umsetzung der Projektpipeline verläuft weiterhin plangemäß, die großen in Umsetzung befindlichen Bauvorhaben der Gruppe konzentrieren sich derzeit vor allem auf deutsche Metropolen wie Frankfurt (Tower 185) und München (SKYGARDEN) sowie auf Warschau (Poleczki Business Park).

### DEUTSCHLAND

Per 31.3.2010 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,23 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen (1,12 Mrd. €) wies zum Stichtag einen Vermietungsgrad von 95 % auf und erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 16 Mio. €. Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Seg-

ment Development ergaben sich Mieterlöse in Höhe von 20,3 Mio. €.

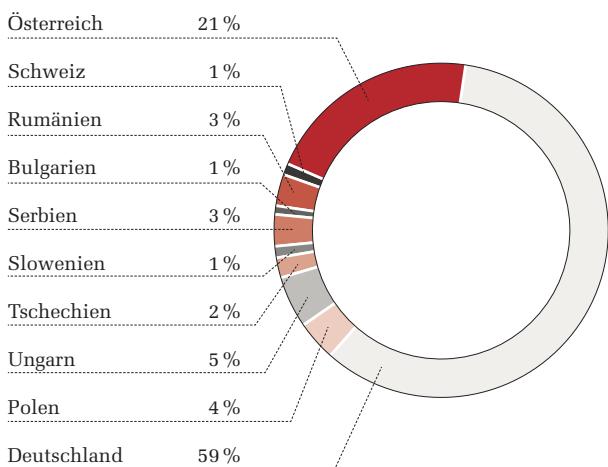
### Vermietungen

Im ersten Quartal des laufenden Jahres konnte in Berlin eine Großanmietung verlängert und erweitert werden. Prolongiert wurde der Vertrag mit dem Hauptmieter der Königlichen Direktion, dem Transportunternehmen Bombardier Transportation. Das Unternehmen verlängert den Mietvertrag über rund 15.000 m<sup>2</sup> um sechs Jahre und mietet zusätzlich rund 1.530 m<sup>2</sup> an. Seit dem Jahr 2005 hat der Weltmarktführer in der Schienenverkehrsindustrie seinen Hauptsitz in der Königlichen Direktion.

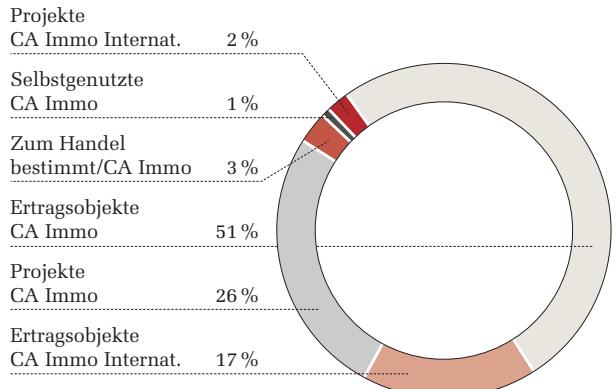
### Projektentwicklungen

Im Münchener Arnulfpark® wurde Richtfest für das Bürogebäude SKYGARDEN gefeiert. Das gemeinsam von Vivico und der OFB Projektentwicklung realisierte Gebäude verfügt über rd. 33.000 m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogrundfläche. Noch vor Beginn des Baus hatte PricewaterhouseCoopers einen Vertrag über rd. 17.500 m<sup>2</sup> Mietfläche geschlossen. Das Unternehmen wird 2011 mit seiner rund 900 Mitarbeiter umfassenden Münchener Dependance in den SKYGARDEN einziehen.

BILANZWERT  
NACH LÄNDERN



BILANZWERT  
NACH BILANZPOSITIONEN



## ÖSTERREICH

### Bestandsimmobilien

Per 31.3.2010 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von rund 702,5 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen wies zum Stichtag – aufgrund der wie geplant im ersten Quartal erfolgten Flächenrückgabe der Firma Siemens am Areal Erdberger Lände in Wien – einen Vermietungsgrad von 86 % auf (31.12.2009: 91,8 %) und erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 10,4 Mio. €. Im ersten Quartal 2010 wurden Neuvermietungen im Ausmaß von rund 3.000 m<sup>2</sup> erreicht. An einer Vielzahl von Objekten werden aktuell Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Leerstände weiter zu reduzieren und den Gesamtzustand des Bestandsportfolios nachhaltig zu optimieren.

Unter dem Projektnamen **Lände 3** wurde Anfang 2010 ein großflächiges Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt auf der Liegenschaft in Wien 3, Erdberger Lände, gestartet. Das dort bestehende Areal mit einem Flächenvolumen von insgesamt rund 80.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche war bis Februar 2010 vollständig an Siemens vermietet. Seit März übersiedelt Siemens wie geplant

in mehreren Etappen an einen eigenen, neu entwickelten Standort. Damit wurden Ende Februar 33.200 m<sup>2</sup> Büronutzfläche frei, weitere rund 30.700 m<sup>2</sup> folgen Ende August. Die restlichen Flächen im Ausmaß von rund 18.000 m<sup>2</sup> sind langfristig an Siemens (bis 2014) bzw. einen Tankstellenbetreiber (bis 2030) vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen für den gesamten Komplex beliefen sich 2009 auf 9,7 Mio. €, für 2010 werden Einnahmen in Höhe von 5 Mio. € erwartet.

Die Aktivitäten zur Nachnutzung bzw. Revitalisierung des Geländes und Neupositionierung des Standorts sind in vollem Gange und reichen von rascher Nachvermietung der hochwertigeren Flächen über die Revitalisierung einzelner älterer Baukörper bis hin zur Neuerrichtung von Gebäudeteilen mit Wohnnutzung auf jenen Flächen, die bis auf weiteres noch an Siemens vermietet bleiben. Ziel des mehrjährigen Projekts ist eine optimale Flächenausnutzung und damit nachhaltige Sicherung und weitere Aufwertung des Standorts an der Erdberger Lände. Als erster Schritt zur Revitalisierung eines Teils der bestehenden, bereits von Siemens zurückgestellten Nutzfläche erfolgte im Mai die Einreichung des Revitalisierungsplans innerhalb der Bausperre an die zuständigen Dienststellen



LÄNDE 3  
Wien, Erdberger Lände, Visualisierung

des Magistrates der Stadt Wien. Nach Erhalt der entsprechenden Bewilligungen beginnen die Projektarbeiten.

Die im Juli 2009 gestartete Revitalisierung des **Ein-kaufszentrums „Galleria Landstraße“** verläuft planmäßig. Aktuell befindet sich Phase zwei in Umsetzung, die die Modernisierung der allgemeinen Mall-Flächen, eines Teils der Mietflächen sowie der Fassade beinhaltet. Bestehende und potenzielle Mieter reagieren positiv auf die Veränderungen in der Galleria, die 15.500 m<sup>2</sup> vermietbare Center-Fläche sind bereits zu rund 90 % an über 40 Fachgeschäfte vermietet. Ein attraktiver Branchenmix ist gewährleistet, über die Restflächen laufen konkrete Verhandlungen. Sämtliche Umbauarbeiten werden im kommenden Herbst fertig gestellt sein, die Eröffnung der „neuen“ Galleria ist im Oktober 2010 geplant.

---

## OST- UND SÜDOSTEUROPA

### Bestandsimmobilien

Per 31.3.2010 verfügte CA Immo International in Ost- und Südosteuropa über Bestandsobjekte im Wert von rund 598,1 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 287.970 m<sup>2</sup> erzielte in den ersten drei Monaten 2010 Mieterlöse von 11,0 Mio. €. In Summe wurden in den ersten drei Monaten 2010 Neuvermietungen im Ausmaß von rund 4.780 m<sup>2</sup> sowie Vertragsverlängerungen und Flächenexpansionen bestehender Mieter im Rahmen von rund 8.450 m<sup>2</sup> fixiert.

Der Vermietungsgrad der Bestandsimmobilien in Ost-europa liegt im Like-to-like Vergleich zum Jahreswechsel 2009 nahezu unverändert bei 92 % (31.12.2009: 91 %). Inkl. der im Jahr 2009 neu in das Bestandsportfolio der CA Immo International übernommenen Gebäude Sava Business Center (Belgrad), Capital Square (Budapest) und Dunacenter (Györ) beträgt der Like-to-like Vermie-tungsgrad zum Stichtag 31.3.2010 rund 84 % (82 % per 31.12.2009).



ARNULFPARK®  
München, Baustelle Skygarden

## Projektentwicklungen

CA Immo International fokussierte sich im ersten Quartal 2010 auf die Weiterentwicklung bereits begonnener Projekte in Osteuropa.

Der Bau des **Poleczki Business Park** mit einer Nutzfläche von insgesamt 200.000 m<sup>2</sup> in Warschau/Polen schreitet zügig voran. Die Fertigstellung der Phase eins – bestehend aus zwei Gebäudeblöcken – ist für das zweite Quartal 2010 geplant. Die Nachfrage am Büroimmobilienmarkt Warschau entwickelt sich erfreulich, sodass auch für den Poleczki Business Park ein deutlicher Nachfrageranstieg bei den Vermietungen spürbar geworden ist. Der Vermietungsgrad liegt per 31.3.2010 über 75 %, die Bauphase zwei befindet sich derzeit in Vorbereitung. Die ersten Mieter werden per 1. Juni einziehen.

In Russland ist CA Immo International an zwei Projektentwicklungen beteiligt: Zu 50 % am **Maslov Tower** in Moskau und über den Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe zu 25 % am Projekt **Airport City St. Petersburg**. Beide Projekte sind unverändert deutlich von den schwierigen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Russland betroffen. Die Bereitschaft für Fremdfinanzierungen und Vorvermietungen ist nach wie vor beschränkt, diesbezügliche Gespräche sind aber im Gange.

Auf einem Teilgrundstück der Büroimmobilie Bratislava Business Center befindet sich mit dem **BBC 1 Plus** eine Erweiterung des Gebäudes in Entwicklung. Zum Ende des zweiten Quartals 2010 wird voraussichtlich mit dem Bau des Projektes begonnen.

## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2010 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

### Deutschland

Im Frankfurter Europaviertel ist das zweite Wohngebäude fertig gestellt worden: Das Ensemble **CITY COLOURS** umfasst 112 Miet- und 51 Eigentumswohnungen. Die Mietwohnungen wurden in Gänze an die deutsche Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) veräußert. Von den Eigentumswohnungen sind bisher rund 85 % verkauft. CITY COLOURS wird gemeinsam von Vivico und der Realgrund entwickelt.

Für den Bebauungsplan des Düsseldorfer Projektes **BelsenPark®**, wurde der Satzungsbeschluss gefasst und damit Baurecht geschaffen. Der BelsenPark® ist als gemischt genutztes Stadtquartier konzipiert. Rund um einen etwa 20 Hektar großen Park entstehen in den nächsten Jahren insgesamt rund 550 Wohnungen für alle Altersgruppen. Eine Fußgängerzone mit Geschäften und Büros ergänzt das Quartierskonzept. Voraussichtlich im Herbst 2010 wird das Gelände für die Bebauung vorbereitet, aktuell läuft die Vermarktung des Areals.

### Osteuropa

In Rumänien errichtet CA Immo International gemeinsam mit einem deutsch/rumänischen Joint Venture Partner den **Retail Park Sibiu**, ein zweigeschossiges Einkaufszentrum mit anschließenden Fachmarktgebäuden. Ein 9.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche fassendes Gebäude wurde Ende April fertig gestellt und an die Baumarktkette Obi vermietet. Aktuell werden Gespräche für die nächste Bauphase geführt.

## ERGEBNISSE

### **Umsatzerlöse und Nettoergebnis**

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2009 einen Rückgang um 7,6 % auf 41,7 Mio. €. Wesentliche Ursache für diese Entwicklung war der Wegfall der Mieterlöse aus den im Laufe des Jahres 2009 erfolgten Verkäufen.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland konnten in den ersten drei Monaten 2010 Verkaufserlöse (Trading Income) von 13,6 Mio. € (2009: 5,2 Mio. €) erzielt werden. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge in Höhe von 12,7 Mio. € sowie sonstiger Development-, bzw. Materialaufwand in Höhe von 2,6 Mio. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Tradingportfolio belief sich somit auf rd. -1,7 Mio. € (2009: 0,5 Mio. €).

Als Ergebnis dieser Entwicklungen ging das Nettoergebnis (NOI) um 13,7 % auf 33,1 Mio. € zurück.

### **Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen**

Das Ergebnis aus Immobilienverkauf im ersten Quartal 2010 betrug 2,4 Mio. € (2009: 2,3 Mio. €) und entfiel fast zur Gänze auf Deutschland.

### **Indirekte Aufwendungen**

Bei den indirekten Aufwendungen kam es zu einem Anstieg um 12,7 % von 10,8 Mio. € auf 12,2 Mio. €. Dieser Anstieg ist unter anderem auf höhere Aufwendungen für Beratungsleistungen zurückzuführen. Die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ in Höhe von 3,3 Mio. € ist als Gelegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die jenen Teil des internen Vivico Aufwandes neutralisiert, der direkt einzelnen Projektentwicklungen zurechenbar und somit aktivierbar ist.

### **Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)**

Insbesondere aufgrund des geringeren Ergebnis aus Immobilienverkäufen kam es zu einem Rückgang des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 21,0 %: Der Wert betrug 28,7 Mio. € gegenüber 36,4 Mio. € im Vorjahr.

### **Neubewertungsergebnis**

Das Neubewertungsergebnis betrug in den ersten drei Monaten 2010 -6,7 Mio. € (in den ersten drei Monaten 2009: -51,6 Mio. €).

Der wesentliche Faktor für das Neubewertungsergebnis waren Abwertungen im Segment Ost- und Südosteuropa in Höhe von insgesamt 8,1 Mio. €, welche zum Großteil

auf die im Portfolio befindlichen Hotelobjekte in Tschechien und Slowenien entfielen. Mit -1,3 Mio. € wurde im Segment Österreich ebenfalls ein leicht negatives Neubewertungsergebnis erzielt. Dem stand ein positives Neubewertungsergebnis von 2,7 Mio. € in Deutschland gegenüber.

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

Aufgrund der oben beschriebenen Faktoren kam es in den Segmenten Österreich und Deutschland gegenüber der Vorjahresperiode zu einem Rückgang des EBIT von -30,6 %, bzw. -42,2 %. Im Segment Ost- und Südosteuropa kam es hingegen aufgrund des deutlich geringeren Neubewertungsverlustes zu einer Verbesserung des EBITs von -52,8 Mio. € auf -0,3 Mio. €. Insgesamt kam es damit zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von -16,9 Mio. € in den ersten drei Monaten 2009 auf +21,5 Mio. € in den ersten drei Monaten 2010.

### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis erreichte in den ersten drei Monaten 2010 -30,9 Mio. € im Vergleich zu -34,9 Mio. € in den ersten drei Monaten 2009. Diese Entwicklung ist das Resultat aus einem Anstieg des Finanzierungsaufwands um 10,8 % auf -29,4 Mio. € in Folge der im Laufe des vierten Quartals 2009 ausgegebenen Anleihen sowie einem weiteren negativen Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen in Folge des weiteren Rückgangs des Euribors (Q1 2010: -7,2 Mio. €, Q1 2009: -5,5 Mio. €). Diesen negativen Entwicklungen stand eine deutliche geringere Belastung aus Kursdifferenzen (Q1 2010: -0,03 Mio. €, Q1 2009: -2,1 Mio. €) sowie eine Verbesserung des Ergebnis aus Finanzinvestitionen (Q1 2010: 3,4 Mio. €, Q1 2009: 0,3 Mio. €) in Folge eines höheren Veranlagungsvolumens sowie Kurserholungen bei Wertpapieren gegenüber. Weiters kam es im Vorjahr zu einem negativen Ergebnis aus assoziierten Unternehmen in Höhe von -0,9 Mio. €, während 2010 ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 2,5 Mio. € erzielt werden konnte.

### **Steuern vom Einkommen**

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für die ersten drei Monate 2010 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von -9,4 Mio. € gegenüber -51,8 Mio. € in den ersten drei Monaten 2009. Bei den Steuern vom Einkommen kam es zu positiven Beiträgen aus der Veränderung der latenten Steuern, die die tatsächliche Steuer überkompensierte, so dass es insgesamt

zu einem positiven Steuerergebnis von +1,0 Mio. € kam (Q1 2009: -2,8 Mio. €)

#### **Periodenergebnis**

Der Periodenverlust reduzierte sich von -51,8 Mio. € auf -9,4 Mio. €. Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft in den ersten drei Monaten 2010 betrug -6,5 Mio. €, gegenüber -33,6 Mio. € in den ersten drei Monaten 2009.

#### **Cash-flow**

Der operative Cash-flow in den ersten drei Monaten 2010 belief sich auf 10,4 Mio. € (2009: 30,8 Mio. €). Ein wesentlicher Grund für den Rückgang lag in einem deutlichen Anstieg der liquiditätswirksamen Steuerzahlungen. Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit betrug in den ersten drei Monaten 2010 -70,3 Mio. € gegenüber -15,1 Mio. € in den ersten drei Monaten 2009 und reflektiert damit das gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhte laufende Bauvolumen.

Dementsprechend erhöhte sich auch die Neuaufnahme von Finanzierungen deutlich, so dass sich nach Berücksichtigung der gezahlten Zinsen der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit im ersten Quartal 2010 auf +36,6 Mio. € belief (in den ersten drei Monaten 2009 - 18,0 Mio. €)

#### **Bilanz – Aktivseite**

Auf der Aktivseite kam es in den ersten drei Monaten 2010 gegenüber der Situation zum 31. Dezember 2009

nur zu geringen Änderungen, die sich im Wesentlichen auf den laufenden Bau-Fortschritt bei Immobilienvermögen in Entwicklung ergaben. Die liquiden Mittel zum 31. März 2010 betrugen 489,9 Mio. € und lagen damit knapp (-1,5 %) unter dem Wert zu Beginn des Jahres. Die Bilanzsumme stieg um rd. 1,3 % auf 4,4 Mrd. € an.

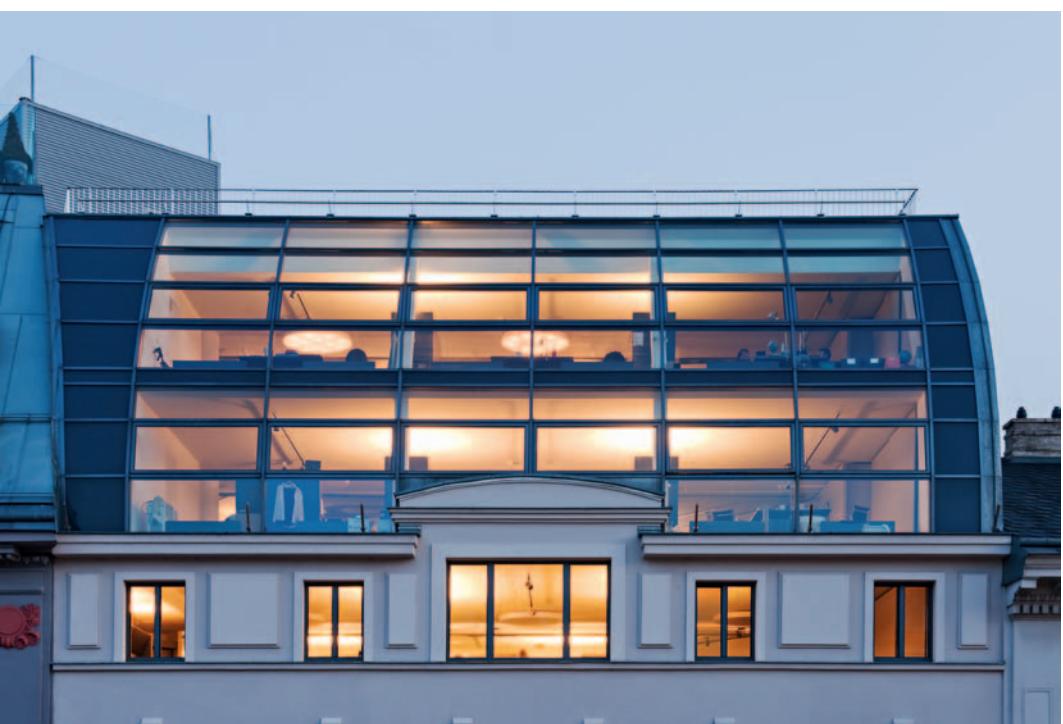
#### **Bilanz – Passivseite**

Das Eigenkapital (inklusive Anteile im Fremdbesitz) ging in den ersten drei Monaten 2010 um 1,7 % von 1.729,2 Mio. € auf 1.699,0 Mio. € zurück. Neben dem Periodenergebnis ist dies insbesondere auf einen deutlichen Rückgang der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen zurückzuführen, welche mit -19,9 Mio. € zum Rückgang des Eigenkapitals beitrug.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 3,6 % auf 1.429,6 Mio. €, die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich von 124,3 Mio. € auf 136,0 Mio. €. Insgesamt erhöhte sich die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel) seit Jahresbeginn leicht um 4,6 % auf 1.540,5 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 85 % zum 31. Dezember 2009 auf 91 % zum 31. März 2010.

#### **Net Asset Value**

Der NNNAV betrug zum 31. März 2010 1.576,5 Mio. €, der NNNAV/Aktie lag bei 18,07 €. Gegenüber dem Referenzwert vom 31.12.2009 bedeutet dies ein Minus von 2,2 %.



MARIAHILFER STRASSE 17, Wien

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Mieterlöse	41.712,0	45.163,1
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	13.646,8	5.184,9
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	678,5	403,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.680,5	6.877,1
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>63.717,8</b>	<b>57.629,0</b>
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl. Betriebskostenaufwand)	-15.220,2	-14.477,9
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien <sup>1)</sup>	-15.345,0	-4.705,9
Aufwand Development-Dienstleistungen	-99,8	-160,6
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>33.052,8</b>	<b>38.284,6</b>
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	51,9 %	66,4 %
 Erlöse aus Immobilienverkauf	 9.810,4	 12.270,7
Buchwert langfristiges Immobilienvermögen	-7.451,9	-9.947,3
<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>2.358,5</b>	<b>2.323,4</b>
 Indirekte Aufwendungen	 -12.170,4	 -10.794,8
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	3.295,9	3.303,8
Sonstige betriebliche Erträge	2.168,7	3.235,9
<b>EBITDA</b>	<b>28.705,5</b>	<b>36.352,9</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	45,1 %	63,1 %
 Abschreibungen langfristiges Vermögen	 -396,6	 -446,8
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	-173,0	-1.172,6
<b>Abschreibungen</b>	<b>-569,6</b>	<b>-1.619,4</b>
 <b>Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien</b>	 <b>25,5</b>	 <b>0,0</b>
 Neubewertungsgewinn	 13.410,3	 40.761,8
Neubewertungsverlust	-20.084,9	-92.382,2
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>-6.674,6</b>	<b>-51.620,4</b>
 <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	 <b>21.486,8</b>	 <b>-16.886,9</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	33,7 %	-
 Finanzierungsaufwand	 -29.351,8	 -26.490,0
Kursdifferenzen	-29,8	-2.062,8
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-7.215,3	-5.536,7
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	3.352,2	256,1
Aufwendungen Finanzanlagen	-162,7	-93,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.530,3	-933,9
Ergebnisannteil von KG-Gesellschaftern im Fremdbesitz	7,5	-9,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-30.869,6</b>	<b>-34.870,6</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-9.382,8</b>	<b>-51.757,5</b>
Steuern vom Einkommen	965,0	-2.768,5
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-8.417,8</b>	<b>-54.526,0</b>
davon Ergebnisannteil Minderheitsgesellschafter	-1.879,9	-20.958,4
<b>davon Ergebnisannteil Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>-6.537,9</b>	<b>-33.567,6</b>
 <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	 <b>-€ 0,07</b>	 <b>-€ 0,39</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>-€ 0,07</b>	<b>-€ 0,39</b>

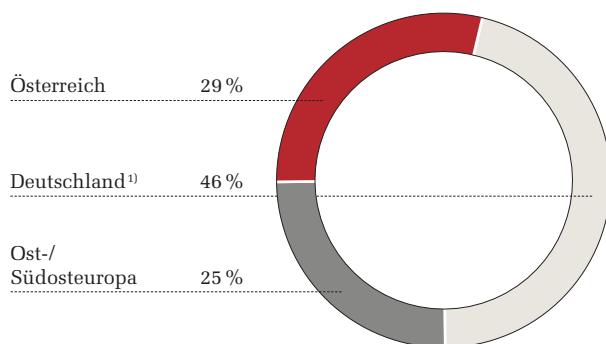
<sup>1)</sup> Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien beinhaltet den Buchwert des verkauften Vorratsvermögens und sonstigen Developmentaufwand im Zusammenhang mit den zum Handel bestimmten Immobilien, jedoch nicht Bestandsveränderungen.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurden für den Vergleichszeitraum 1. Quartal 2009 angepasst. Es wurde eine Umgliederung von Erträgen aus der Bestandsveränderung von Tsd. € 1.875,1 vom Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien zu den aktivierten Eigenleistungen/ Bestandsveränderung vorgenommen.

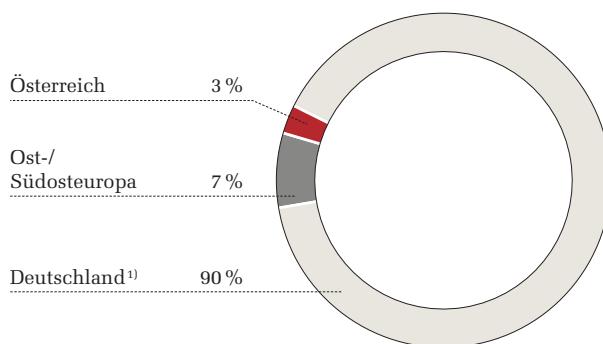
## KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Ergebnis der Periode		-8.417,8	-54.526,0
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>			
Bewertung Cash-flow Hedges		-25.764,6	-38.976,7
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-282,4	367,8
Währungsdifferenzen im Eigenkapital		-2,4	3,0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		4.988,0	8.371,6
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>		<b>-21.061,4</b>	<b>-30.234,3</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>-29.479,2</b>	<b>-84.760,3</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter		-2.897,2	-22.213,3
<b>davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>-26.582,0</b>	<b>-62.547,0</b>

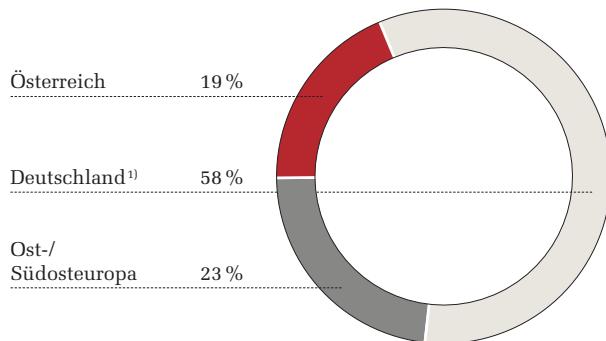
## BESTANDSIMMOBILIEN



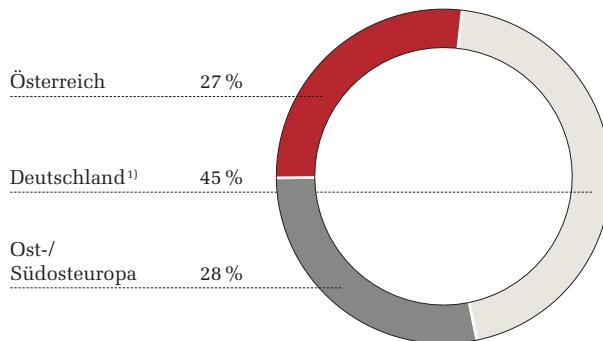
## SONSTIGES IMMOBILIENVERMÖGEN



## UMSATZERLÖSE



## NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2010	31.12.2009	Veränderung
<b>AKTIVA</b>			
Bestandsimmobilien	2.417.426,5	2.409.589,1	
Immobilienvermögen in Entwicklung	1.015.995,0	962.459,0	
Selbst genutzte Immobilien	14.074,7	14.247,9	
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	543,6	543,6	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.807,5	1.939,4	
Immaterielle Vermögenswerte	39.202,5	39.529,1	
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	200,0	200,0	
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	40.532,2	38.242,1	
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	25.436,9	24.983,4	
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	13.645,5	11.867,8	
Sonstige Ausleihungen	0,0	40,0	
Sonstiges Finanzvermögen	16,6	7,3	
Steuerabgrenzung	27.073,0	24.606,3	
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.595.954,0</b>	<b>3.528.255,0</b>	<b>67.699,0</b> <b>1,9%</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	82,3 %	81,8 %	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.384,0	6.020,1	
Zum Handel bestimmte Immobilien	112.677,2	122.902,4	
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	40.947,1	40.034,4	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	118.627,3	109.290,6	
Wertpapiere	8.449,2	6.948,2	
Liquide Mittel	489.854,6	497.199,3	
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>771.939,4</b>	<b>782.395,0</b>	<b>-10.455,6</b> <b>-1,3%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.367.893,4</b>	<b>4.310.650,0</b>	<b>57.243,4</b> <b>1,3%</b>

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2009</b>			
Gesamtergebnis 1. Qu. 2009	0,0	0,0	0,0
Veränderung latente Steuer eigene Anteile	0,0	0,0	217,1
Kauf Anteile CAIIAG <sup>3)</sup>	0,0	2.303,9	0,0
<b>Stand am 31.3.2009</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.009.274,7</b>	<b>-11.644,2</b>
<b>Stand am 1.1.2010</b>			
Gesamtergebnis 1. Qu. 2010	0,0	0,0	0,0
Kauf Anteile CAIIAG <sup>3)</sup>	0,0	485,4	0,0
<b>Stand am 31.3.2010</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.014.473,7</b>	<b>0,0</b>

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

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

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

## KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2010	31.12.2009	Veränderung	
<b>PASSIVA</b>				
Grundkapital	634.370,0	634.370,0		
Kapitalrücklagen	1.014.473,7	1.013.988,3		
Einbehaltene Ergebnisse (inkl. Bewertungsergebnis aus Hedging und sonstige Rücklagen)	-115.935,3	-89.353,3		
Anteile im Fremdbesitz	166.108,0	170.155,1		
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.699.016,4</b>	<b>1.729.160,1</b>	<b>-30.143,7</b>	<b>-1,7%</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	38,9 %	40,1 %		
Anteile im Fremdbesitz aus Kommanditgesellschaften	2.422,8	2.437,6		
Rückstellungen	625,3	522,4		
Anleihen	473.244,9	472.525,3		
Finanzverbindlichkeiten	1.429.623,3	1.379.668,4		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.761,6	40.815,8		
Sonstige Verbindlichkeiten	182.206,0	173.823,1		
Steuerabgrenzung	123.875,1	129.788,0		
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.253.759,0</b>	<b>2.199.580,6</b>	<b>54.178,4</b>	<b>2,5 %</b>
Steuerrückstellungen	57.447,2	82.292,0		
Rückstellungen	66.314,0	57.082,6		
Finanzverbindlichkeiten	135.963,5	124.276,3		
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	16.368,8	15.225,9		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.295,5	24.901,0		
Sonstige Verbindlichkeiten	113.729,0	78.131,5		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>415.118,0</b>	<b>381.909,3</b>	<b>33.208,7</b>	<b>8,7 %</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.367.893,4</b>	<b>4.310.650,0</b>	<b>57.243,4</b>	<b>1,3 %</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs-ergebnis (Hedging)	Rücklage assozierte Unternehmen <sup>1)</sup>	Rücklage aus Währungs-umrechnung <sup>2)</sup>	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile im Fremdbesitz	Eigenkapital (gesamt)
45.824,5	-52.133,2	-219,2	2,1	1.622.953,7	231.700,4	1.854.654,1
-33.567,6	-29.219,9	237,5	3,0	-62.547,0	-22.213,3	-84.760,3
0,0	0,0	0,0	0,0	217,1	0,0	217,1
0,0	0,0	0,0	0,0	2.303,9	-2.999,3	-695,4
12.256,9	-81.353,1	18,3	5,1	1.562.927,7	206.487,8	1.769.415,5
-31.090,5	-58.291,6	26,8	2,0	1.559.005,0	170.155,1	1.729.160,1
-6.537,9	-19.890,3	-151,4	-2,4	-26.582,0	-2.897,2	-29.479,2
0,0	0,0	0,0	0,0	485,4	-1.149,9	-664,5
-37.628,4	-78.181,9	-124,6	-0,4	1.532.908,4	166.108,0	1.699.016,4

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH REGIONEN

Tsd. €	1. Quartal 2010				1. Quartal 2009			
	Österreich	Deutsch- land <sup>1)</sup>	Ost-/Süd- osteuropa	Summe	Österreich	Deutsch- land <sup>1)</sup>	Ost-/Süd- osteuropa	Summe
Mieterlöse	10.429,6	20.276,8	11.005,5	41.712,0	12.041,3	23.321,3	9.800,5	45.163,1
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	13.646,8	0,0	13.646,8	0,0	5.184,9	0,0	5.184,9
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	678,5	0,0	678,5	0,0	403,9	0,0	403,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	1.883,9	2.537,9	3.258,7	7.680,5	1.684,4	2.474,3	2.718,4	6.877,1
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>12.313,5</b>	<b>37.140,0</b>	<b>14.264,2</b>	<b>63.717,8</b>	<b>13.725,7</b>	<b>31.384,4</b>	<b>12.518,9</b>	<b>57.629,0</b>
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl. Betriebskostenaufwand)	-3.483,2	-6.782,4	-4.954,5	-15.220,1	-3.788,8	-6.772,2	-3.916,9	-14.477,9
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-15.345,0	0,0	-15.345,0	0,0	-4.705,9	0,0	-4.705,9
Aufwand Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	-99,8	0,0	-99,8	0,0	-160,6	0,0	-160,6
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>8.830,3</b>	<b>14.912,8</b>	<b>9.309,7</b>	<b>33.052,8</b>	<b>9.936,9</b>	<b>19.745,7</b>	<b>8.602,0</b>	<b>38.284,6</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	71,7 %	40,2 %	65,3 %	51,9 %	72,4 %	62,9 %	68,7 %	66,4 %
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	-2,8	2.361,3	0,0	2.358,5	18,5	2.304,9	0,0	2.323,4
Indirekte Aufwendungen	-1.284,3	-8.831,6	-2.054,5	-12.170,4	-1.234,4	-7.257,6	-2.302,8	-10.794,8
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	0,0	3.295,9	0,0	3.295,9	0,0	3.303,8	0,0	3.303,8
Sonstige betriebliche Erträge	284,3	1.351,4	533,0	2.168,7	621,0	2.346,1	268,8	3.235,9
<b>EBITDA</b>	<b>7.827,5</b>	<b>13.089,8</b>	<b>7.788,2</b>	<b>28.705,5</b>	<b>9.342,0</b>	<b>20.442,9</b>	<b>6.568,0</b>	<b>36.352,9</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	63,6 %	35,2 %	54,6 %	45,1 %	68,1 %	65,1 %	52,5 %	63,1 %
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-204,9	-172,7	-19,0	-396,6	-234,2	-193,7	-18,9	-446,8
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-173,0	0,0	-173,0	0,0	-1.172,6	0,0	-1.172,6
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	25,5	0,0	25,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Neubewertung	-1.338,8	2.749,5	-8.085,3	-6.674,6	-55,7	7.758,6	-59.323,3	-51.620,4
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>6.283,7</b>	<b>15.519,2</b>	<b>-316,1</b>	<b>21.486,8</b>	<b>9.052,1</b>	<b>26.835,2</b>	<b>-52.774,2</b>	<b>-16.886,9</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	51,0 %	41,8 %	-	33,7 %	66,0 %	85,5 %	-	-
Finanzierungsaufwand <sup>2)</sup>	-18.686,8	-16.793,9	-7.398,9	-42.879,7	-19.120,9	-18.451,9	-8.606,0	-46.178,8
Kursdifferenzen	6,4	-13,2	-23,0	-29,8	68,1	206,4	-2.337,3	-2.062,8
Ergebnis aus Derivativgeschäften	-3.242,7	-3.890,2	-82,4	-7.215,3	-4.680,1	-856,6	0,0	-5.536,7
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>2)</sup>	12.865,9	271,7	3.742,5	16.880,1	12.128,5	2.542,6	5.273,8	19.944,9
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-162,7	-162,7	0,0	0,0	-93,6	-93,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	2.530,3	2.530,3	0,0	0,0	-933,9	-933,9
Ergebnisannteil von KG-Gesellschaftern im Fremdbesitz	0,0	7,5	0,0	7,5	0,0	-9,7	0,0	-9,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-2.773,5</b>	<b>-4.898,9</b>	<b>-1.710,4</b>	<b>-9.382,8</b>	<b>-2.552,3</b>	<b>10.266,0</b>	<b>-59.471,2</b>	<b>-51.757,5</b>
Steuern vom Einkommen	-1.599,9	4.961,9	-2.397,0	965,0	-2.308,4	-10.050,8	9.590,7	-2.768,5
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-4.373,3</b>	<b>62,9</b>	<b>-4.107,4</b>	<b>-8.417,8</b>	<b>-4.860,7</b>	<b>215,2</b>	<b>-49.880,5</b>	<b>-54.526,0</b>
<b>31.3.2010</b>					<b>31.12.2009</b>			
Segmentimmobilienvermögen <sup>3)</sup>	737.500,9	2.149.134,1	674.082,0	3.560.717,0	737.149,6	2.098.617,4	673.975,0	3.509.742,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	1.384,0	0,0	1.384,0	1.975,1	4.045,0	0,0	6.020,1
Sonstiges Segmentvermögen	299.834,1	272.785,0	165.568,0	738.187,2	303.582,6	263.626,1	164.830,8	732.039,5
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	0,0	22,3	40.509,9	40.532,2	0,0	22,2	38.219,9	38.242,1
Steuerabgrenzungen (aktiv)	0,0	26.887,3	185,8	27.073,0	0,0	24.580,0	26,3	24.606,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.037.335,0</b>	<b>2.450.212,6</b>	<b>880.345,7</b>	<b>4.367.893,4</b>	<b>1.042.707,3</b>	<b>2.390.890,7</b>	<b>877.052,0</b>	<b>4.310.650,0</b>
Segmentverbindlichkeiten	625.552,2	1.424.554,5	437.448,0	2.487.554,7	614.452,8	1.325.239,1	429.718,0	2.369.409,9
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellung	27.653,4	129.486,8	24.202,1	181.322,3	27.881,0	161.518,1	22.680,9	212.080,0
<b>Segmentschulden</b>	<b>653.205,6</b>	<b>1.554.021,3</b>	<b>461.650,1</b>	<b>2.668.877,0</b>	<b>642.333,8</b>	<b>1.486.757,2</b>	<b>452.398,9</b>	<b>2.581.489,9</b>
<b>Investitionen<sup>4)</sup></b>	<b>1.961,6</b>	<b>62.165,8</b>	<b>8.197,2</b>	<b>72.324,6</b>	<b>8.227,7</b>	<b>175.734,5</b>	<b>90.905,3</b>	<b>274.867,5</b>
<b>MitarbeiterInnen<sup>5)</sup></b>	<b>49</b>	<b>191</b>	<b>96</b>	<b>336</b>	<b>49</b>	<b>193</b>	<b>90</b>	<b>332</b>

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz    <sup>2)</sup> Der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen werden den Segmenten vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet. Der Finanzierungsaufwand und das Ergebnis aus Finanzinvestitionen sind daher nur in Summe mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.    <sup>3)</sup> Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.    <sup>4)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon Tsd. € 2.658,3 (31.12.2009; Tsd. € 24.477,4) in zum Handel bestimmte Immobilien.    <sup>5)</sup> Stand per 31.3.2010 (31.12.2009), Mitarbeiter von quotenkonsolidierten Unternehmen sind zu 100 % einbezogen.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftssegment Deutschland wurden für den Vergleichszeitraum 1. Quartal 2009 angepasst. Es wurde eine Umgliederung von Erträgen aus der Bestandsveränderung von Tsd. € 1.875,1 vom Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien zu den aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung vorgenommen.

## GESCHÄFTSSEGMENTE NACH BEREICHEN

Tsd. €	1. Quartal 2010				1. Quartal 2009			
	Bestand	Trading	Development <sup>1)</sup>	Summe	Bestand	Trading	Development <sup>1)</sup>	Summe
Mieterlöse	37.321,2	2.138,6	2.252,1	41.712,0	39.335,2	2.780,4	3.047,5	45.163,1
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	13.646,8	0,0	13.646,8	0,0	5.184,9	0,0	5.184,9
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	0,0	678,5	678,5	0,0	0,0	403,9	403,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.866,8	340,1	473,6	7.680,5	5.917,2	421,7	538,2	6.877,1
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>44.188,0</b>	<b>16.125,5</b>	<b>3.404,2</b>	<b>63.717,8</b>	<b>45.252,4</b>	<b>8.387,0</b>	<b>3.989,6</b>	<b>57.629,0</b>
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl. Betriebskostenaufwand)	-12.194,7	-382,9	-2.642,6	-15.220,1	-11.767,4	-885,8	-1.824,7	-14.477,9
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-15.345,0	0,0	-15.345,0	0,0	-4.705,9	0,0	-4.705,9
Aufwand Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	0,0	-99,8	-99,8	0,0	0,0	-160,6	-160,6
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>31.993,4</b>	<b>397,6</b>	<b>661,9</b>	<b>33.052,8</b>	<b>33.485,0</b>	<b>2.795,3</b>	<b>2.004,3</b>	<b>38.284,6</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	72,4 %	2,5 %	19,4 %	51,9 %	74,0 %	33,3 %	50,2 %	66,4 %
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	-76,6	0,0	2.435,0	2.358,5	32,8	0,0	2.290,6	2.323,4
Indirekte Aufwendungen	-3.477,0	-584,3	-8.109,1	-12.170,4	-3.319,3	-375,7	-7.099,8	-10.794,8
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	21,6	120,0	3.154,3	3.295,9	0,0	1.875,1	1.428,7	3.303,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.138,6	856,7	173,3	2.168,7	1.200,3	212,2	1.823,4	3.235,9
<b>EBITDA</b>	<b>29.600,1</b>	<b>790,0</b>	<b>-1.684,5</b>	<b>28.705,5</b>	<b>31.398,8</b>	<b>4.506,9</b>	<b>447,2</b>	<b>36.352,9</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	67,0 %	4,9 %	---	45,1 %	69,4 %	53,7 %	11,2 %	63,1 %
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-253,5	0,0	-143,2	-396,6	-304,4	0,0	-142,4	-446,8
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-173,0	0,0	-173,0	0,0	-1.172,6	0,0	-1.172,6
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	25,5	0,0	25,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Neubewertung	-7.300,4	0,0	625,8	-6.674,6	-49.019,3	0,0	-2.601,1	-51.620,4
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>22.046,2</b>	<b>642,5</b>	<b>-1.201,9</b>	<b>21.486,8</b>	<b>-17.924,9</b>	<b>3.334,3</b>	<b>-2.296,3</b>	<b>-16.886,9</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	49,9 %	4,0 %	-	33,7 %	-	39,8 %	-	-
Finanzierungsaufwand <sup>2)</sup>	-32.285,3	-245,1	-10.349,3	-42.879,7	-36.483,0	-1.055,0	-8.640,8	-46.178,8
Kursdifferenzen	-175,4	0,0	145,6	-29,8	-1.834,7	1,5	-229,6	-2.062,8
Ergebnis aus Derivativgeschäften	-5.123,9	0,0	-2.091,4	-7.215,3	-5.045,5	0,0	-491,2	-5.536,7
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>2)</sup>	14.458,7	16,0	2.405,4	16.880,1	19.784,0	5,1	155,8	19.944,9
Aufwendungen Finanzanlagen	-1,6	0,0	-161,1	-162,7	0,0	0,0	-93,6	-93,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	2.530,3	2.530,3	0,0	0,0	-933,9	-933,9
Ergebnisannteil von KG-Gesellschaftern im Fremdbesitz	3,6	0,0	3,9	7,5	-6,1	-2,1	-1,5	-9,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-1.077,6</b>	<b>413,4</b>	<b>-8.718,5</b>	<b>-9.382,8</b>	<b>-41.510,2</b>	<b>2.283,8</b>	<b>-12.531,1</b>	<b>-51.757,5</b>
Steuern vom Einkommen	-3.754,5	-374,3	5.093,8	965,0	4.056,9	683,3	-7.508,7	-2.768,5
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-4.832,1</b>	<b>39,0</b>	<b>-3.624,7</b>	<b>-8.417,8</b>	<b>-37.453,3</b>	<b>2.967,1</b>	<b>-20.039,8</b>	<b>-54.526,0</b>
<b>31.3.2010</b>				<b>31.12.2009</b>				
Segmentimmobilienvermögen <sup>3)</sup>	2.432.044,8	112.677,2	1.015.995,0	3.560.717,0	2.424.380,5	122.902,4	962.459,1	3.509.742,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	1.384,0	1.384,0	2.155,0	0,0	3.865,1	6.020,1
Sonstiges Segmentvermögen	494.221,6	4.424,6	239.541,0	738.187,2	484.159,3	10.189,4	237.690,8	732.039,5
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	40.532,2	40.532,2	0,0	0,0	38.242,1	38.242,1
Steuerabgrenzungen (aktiv)	7.849,3	914,1	18.309,6	27.073,0	4.155,9	987,3	19.463,1	24.606,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.934.115,7</b>	<b>118.015,9</b>	<b>1.315.761,8</b>	<b>4.367.893,4</b>	<b>2.914.850,7</b>	<b>134.079,1</b>	<b>1.261.720,2</b>	<b>4.310.650,0</b>
Segmentverbindlichkeiten	1.797.438,1	45.330,9	644.785,7	2.487.554,7	1.763.643,6	44.133,1	561.633,2	2.369.409,9
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellung	62.349,3	7.404,7	111.568,3	181.322,3	56.858,7	17.609,9	137.611,4	212.080,0
<b>Segmentschulden</b>	<b>1.859.787,4</b>	<b>52.735,6</b>	<b>756.354,0</b>	<b>2.668.877,0</b>	<b>1.820.502,3</b>	<b>61.743,0</b>	<b>699.244,6</b>	<b>2.581.489,9</b>
<b>Investitionen<sup>4)</sup></b>	<b>5.025,0</b>	<b>2.658,3</b>	<b>64.641,2</b>	<b>72.324,6</b>	<b>20.808,7</b>	<b>24.477,4</b>	<b>229.581,4</b>	<b>274.867,5</b>

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz      <sup>2)</sup> Der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen werden den Segmenten vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet. Der Finanzierungsaufwand und das Ergebnis aus Finanzinvestitionen sind daher nur in Summe mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.      <sup>3)</sup> Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.      <sup>4)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftssegment Trading wurden für den Vergleichszeitraum 1. Quartal 2009 angepasst. Es wurde eine Umgliederung von Erträgen aus der Bestandsveränderung von Tsd. € 1.875,1 vom Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien zu den aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung vorgenommen.

## VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Operativer Cash-flow	10.362,7	30.814,9
Cash-flow aus Nettoumlauvermögen	14.599,9	-1.413,3
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>24.962,6</b>	<b>29.401,7</b>
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-70.319,0	-15.139,6
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	36.604,8	-17.983,8
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-8.751,6</b>	<b>-3.721,7</b>
Liquide Mittel 1.1.	497.199,3	321.380,3
Währungsdifferenzen	1.406,9	-2.685,5
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-8.751,6	-3.721,7
<b>Liquide Mittel 31.3.</b>	<b>489.854,6</b>	<b>314.973,1</b>

ERTRAGSTEUERN Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Körperschaftsteuer (tatsächliche Steuer)	-1.315,2	-3.460,4
Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	-801,7	-3.430,2
<b>Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)</b>	<b>-2.116,9</b>	<b>-6.890,6</b>
Steueraufwand im Zusammenhang mit der Bewertung eigener Aktien	0,0	-217,1
Steueraufwand auf die Bewertung von Derivatgeschäften	-1.599,1	-2.908,9
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	-342,0	-3.956,9
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	5.023,0	11.205,0
<b>Steuerertrag/Steueraufwand</b>	<b>965,0</b>	<b>-2.768,5</b>

# ANHANG

## ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Quartalsabschluss zum 31.3.2010 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Geschäftsbericht 2009 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.3.2010 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

## ÄNDERUNG VON AUSWEIS-, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 31.3.2010 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2010 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet.

Neue bzw. überarbeitete anzuwendende Standards und Interpretationen:

Standard/ Interpretati- onen	Inhalt	Auswirkungen auf den Quartalsabschluss der CA Immo Gruppe
IAS 39	<b>Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung</b> Die Änderungen konkretisieren die Grundsätze der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Die Änderungen betreffen die Voraussetzungen zur Qualifikation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft einer Sicherungsbeziehung. Ferner werden Zweifelsfragen bezüglich der Absicherung von einseitigen Risiken geklärt.	keine
IFRS 1 (revised)	<b>Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards</b> Neu strukturierte Fassung des IFRS 1, in welcher veraltete Übergangsleitlinien gestrichen und geringfügige Textänderungen vorgenommen wurden.	keine
IFRS 2	<b>Aktienbasierte Vergütungen</b> Die Änderungen betreffen konzernweite anteilsbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich.	keine
IFRS 3 (revised)/ IAS 27	<b>Unternehmenszusammenschlüsse</b> Geänderte Vorschriften zur Bilanzierung von Unternehmenserwerben. Insbesondere werden der Anwendungsbereich von IFRS 3 und die Bilanzierung von sukzessiven Anteilserwerben geändert. Ferner räumt IFRS 3 (revised) ein Wahlrecht ein: Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter können mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit dem anteiligen Nettovermögen bewertet werden. Mit der überarbeiteten Fassung von IAS 27 hat der IASB insbesondere die Vorschriften zur Bilanzierung von Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns geändert: Transaktionen, durch die ein Mutterunternehmen seine Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung aufzugeben, sind künftig als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen zu bilanzieren. Neu geregelt wurde auch die Bilanzierung im Falle des Verlustes einer beherrschenden Stellung gegenüber einem Tochterunternehmen: Der Standard legt fest, wie ein Endkonsolidierungserfolg berechnet und eine nach Teilveräußerung verbleibende Restbeteiligung am ehemaligen Tochterunternehmen bewertet werden muss.	Die Änderung des IFRS 3 /IAS 27 hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe, da auch bisher Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen bilanziert wurden.
IFRIC 12	<b>Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen</b> Regelt die Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen private Unternehmen mit der öffentlichen Hand Verträge abschließen, die auf die Erfüllung hoheitlicher Aufgaben gerichtet sind. Das private Unternehmen nutzt dabei Infrastruktur, die in der Verfügungsmacht der öffentlichen Hand verbleibt.	keine

Standard/ Interpretati- onen	Inhalt	Auswirkungen auf den Quartalsabschluss der CA Immo Gruppe
IFRIC 15	<b>Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien</b> Regelt die Bilanzierung von Immobilienverkäufen, bei denen es vor Abschluss der Bauarbeiten zum Vertragsabschluss mit dem Erwerber kommt. Die Interpretation klärt insbesondere, unter welchen Voraussetzungen IAS 11 bzw. IAS 18 anzuwenden ist und zu welchem Zeitpunkt die Umsatzerlöse zu realisieren sind.	Der IFRIC 15 hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe, weil die Klarstellung des IFRIC 15 die bisherige Bilanzierung bestätigte.
IFRIC 16	<b>Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb</b> Es werden Zweifelsfälle im Zusammenhang mit der Währungssicherung eines ausländischen Geschäftsbetriebs geklärt.	keine
IFRIC 17	<b>Sachdividenden für Eigentümer</b> Regelt die Bilanzierung von Sachdividenden an Eigentümer eines Unternehmens.	keine
IFRIC 18	<b>Übertragung von Vermögenswerten von Kunden</b> Regelt die Bilanzierung von Vermögenswerten, die Kunden einem Unternehmen übertragen, damit sie an ein Netz angeschlossen werden oder dauerhaften Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen erhalten.	keine

#### Umgliederungen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erstes Quartal 2009

Die CA Immo Gruppe hat in den Konzernzwischenabschlüssen 2009 die Bestandsveränderung der zum Handel bestimmten Immobilien saldiert mit dem Buchwertabgang bzw. direktem Materialaufwand ausgewiesen. Da die Bestandsveränderung jedoch die Aktivierung der indirekten Aufwendungen der zum Handel bestimmten Immobilien betrifft, wird die Bestandsveränderung nunmehr – wie im Geschäftsbericht für 2009 dargestellt – gemeinsam mit den aktivierten Eigenleistungen nach dem Nettoergebnis (NOI) dargestellt. Aus diesem Grund wurde für die Vergleichbarkeit gemäß IAS 1 der Betrag in Höhe von Tsd. € 1.875,1 im ersten Quartal 2009 umgegliedert.

#### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Mit Erwerbstag 1.3.2010 erwarb die CA Immo Gruppe (CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften) 50 % der Mainzer Hafen GmbH, Mainz, zu einem Kaufpreis in Höhe von Tsd. € 12,5, der zur Gänze bezahlt wurde.

Weiters wurde die Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München, und die Lokhalle München GmbH, München, veräußert. Der Verkaufspreis für diese Gesellschaften betrug Tsd. € 4,0.

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

	Tsd. €	Erwerbe (Buchwert = Marktwert)	Verkäufe	Summe
Sonstige Aktiva	0,0	0,0	-427,4	-427,4
Liquide Mittel	7,6	7,6	-24,0	-16,4
Finanzverbindlichkeiten	-12,5	-12,5	0,0	-12,5
Rückstellungen	0,0	0,0	15,8	15,8
Übrige Verbindlichkeiten	-5,6	-5,6	12,6	7,0
<b>Nettovermögen</b>	<b>-10,5</b>	<b>-10,5</b>	<b>-423,0</b>	<b>-433,5</b>

Die Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaft betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs Tsd. € 0,0 (seit 1.1.2010 Tsd. € 0,0), das Ergebnis vor Steuern betrug Tsd. € -7,7 (seit 1.1.2010 Tsd. € -23,0). Die erworbene Gesellschaft ist mit einem Vermögen von Tsd. € 7,7 und Verbindlichkeiten von Tsd. € 13,9 in die Konzernbilanz zum 31.3.2010 einbezogen.

Weiters wurden folgende Gesellschaften gegründet und erstkonsolidiert:

- Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz
- CAII Projektmanagement GmbH, Wien
- CAII Projektbeteiligungs GmbH, Wien

Die Kapitaleinzahlungen für die gegründeten Gesellschaften betragen in Summe Tsd. € 52,5.

Im ersten Quartal 2010 wurden die CA Immo Office Park d.o.o., Belgrad, und die CA Immo Projekt d.o.o., Zagreb, liquidiert.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

Die Bilanzsumme der CA Immo Gruppe betrug zum Stichtag 31.3.2010 Tsd. € 4.367.893,4. Im Vergleich zum 31.12.2009 ist das langfristige Vermögen um 1,9% auf Tsd. € 3.595.954,0 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Baufortschritt bei den Immobilien in Entwicklung zurückzuführen.

Zum 31.3.2010 wurde eine Immobilie in Entwicklung mit einem Verkehrswert von Tsd. € 1.384,0 (31.12.2009: vier Liegenschaften in Höhe von Tsd. € 6.020,1) als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert. Zum 31.3.2010 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 31.3.2010 verfügte die CA Immo Gruppe über Wertpapiere in Höhe von Tsd. € 8.449,2 und liquide Mittel in Höhe von Tsd. € 489.854,6, die in Höhe von Tsd. € 116.952,8 (31.12.2009: Tsd. € 12.062,5) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Davon betrifft ein Betrag in Höhe von Tsd. € 104.900,0 Bankguthaben, die im Hinblick auf das am 24.3.2010 bekanntgegebene freiwillige Übernahmeangebot der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für die im Streubesitz befindlichen Aktien der CA Immo International AG, Wien, zur Sicherstellung der Finanzierung des zu leistenden Angebotspreises auf einem eigens eingerichteten Konto hinterlegt wurden. Diese Verwendung des Bankguthabens ist bis zum Ende der Angebotsfrist

beschränkt (siehe „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“: Verlängerung der Annahmefrist des Übernahmeangebotes bis 16.8.2010).

Die übrigen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung in Höhe von Tsd. € 12.052,8 (31.12.2009: Tsd. € 12.062,5) 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. € 25.160,3 (31.12.2009: Tsd. € 24.374,7) ausgewiesen, die eine Laufzeit von mehr als drei Monaten haben.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen von insgesamt Tsd. € 1.503.944,7 zum 31.12.2009 auf insgesamt Tsd. € 1.565.586,8 zum 31.3.2010, davon sind 99,3% EUR-Kredite, 0,2% USD-Kredite und 0,5% CZK-Kredite. Von den zum 31.3.2010 bestehenden Finanzverbindlichkeiten sind 2,2% fix verzinst, 76,7% über Swaps fix verzinst und 21,1% variabel verzinst.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Der Konzernumsatz des ersten Quartals 2010 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum um Tsd. € 6.088,8 auf Tsd. € 63.717,8 erhöht werden. Hierin sind Tsd. € 13.646,8 (1. Qu. 2009: Tsd. € 5.184,9) an Umsatzerlösen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien der Vivico Gruppe enthalten.

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

Tsd. €

#### Vermietung

	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Mieterlöse	41.712,0	45.163,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.680,5	6.877,1
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>49.392,5</b>	<b>52.040,2</b>
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl. Betriebskostenaufwand)	-15.220,2	-14.477,9
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>34.172,3</b>	<b>37.562,3</b>
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	69,2 %	72,2 %

#### Handel

Verkaufserlöse	13.646,8	5.184,9
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	-12.736,1	-4.057,9
Sonstiger Developmentaufwand/Materialaufwand <sup>1)</sup>	-2.608,9	-648,0
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>-1.698,2</b>	<b>479,0</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	-	9,2 %

#### Ergebnis aus Development-Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Auftragsfertigung gemäß IAS 11	662,0	403,9
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	16,5	0,0
Sonstiger Materialaufwand	-99,8	-160,6
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>578,7</b>	<b>243,3</b>
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developmenterlöse	87,4 %	60,2 %

<sup>1)</sup> Für den Vergleichszeitraum 1. Quartal 2009 wurde eine Umgliederung in Höhe von Tsd. € 1.875,1 vom sonstigen Developmentaufwand/Materialaufwand zu den aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderungen vorgenommen.

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

Das erzielte EBITDA des ersten Quartals 2010 beträgt Tsd. € 28.705,5. Das EBIT verbesserte sich von Tsd. € –16.886,9 auf Tsd. € 21.486,8.

Das Ergebnis aus Derivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Ineffektivität von Zinsswaps	–23,7	0,0
Bewertung Derivatgeschäfte (nicht realisiert) – Zinsswaps	–7.168,9	–5.536,7
Bewertung Derivatgeschäfte (nicht realisiert) – Zinscaps	–22,7	0,0
	<b>–7.215,3</b>	<b>–5.536,7</b>

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

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Ergebnis aus Wertpapieren	1.608,0	–2.332,2
Bankzinsenerträge	747,4	1.252,7
Zinserträge aus Ausleihungen an assozierte und Gemeinschaftsunternehmen	874,1	760,3
Sonstige Zinserträge	122,7	575,3
	<b>3.352,2</b>	<b>256,1</b>

Die Kursdifferenzen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Wertänderung Devisentermingeschäfte	160,4	–93,8
Kursdifferenzen realisiert	–477,1	–354,7
Kursdifferenzen aus der Bewertung	286,9	–1.614,3
	<b>–29,8</b>	<b>–2.062,8</b>

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

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal	
	2010	2009
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	2.247,6	1.452,3
OAO Avielen AG, St. Petersburg	282,7	–2.386,2
	<b>2.530,3</b>	<b>–933,9</b>

Der tatsächliche Steueraufwand fällt im Wesentlichen im Segment Deutschland an. Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten und der ausgewiesenen Steuergutschrift ist vor allem auf nicht steuerwirksame Kursdifferenzen und auf nicht aktivierte Steuerabgrenzungen auf Verlustvorträge zurückzuführen.

#### Cash-flow

Der Fonds der liquiden Mittel beinhaltet zum 31.3.2010 auch Bankguthaben in Höhe von Tsd. € 116.952,8 (31.12.2009: Tsd. € 12.062,5), über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann.

Die gezahlten Steuern werden im vorliegenden Quartalsabschluss erstmals nach ihrer wesentlichen Verursachung aufgeteilt. Im Geschäftsjahr 2008 und 2009 wurden – vor allem in Deutschland – viele steuerpflichtige Verkäufe des langfristigen Immobilienvermögens getätigt, für die Ertragsteuern als Rückstellung berücksichtigt wurden, die nunmehr zahlungswirksam werden. Im ersten Quartal 2010 werden gezahlte Steuern damit nicht nur dem operativen Cash-flow zugeordnet, sondern erstmals in Höhe von Tsd. € 17.548,0 (1. Qu. 2009: Tsd. € 0,0) im Cash-flow aus Investitionstätigkeit gezeigt. Die übrigen gezahlten Steuern sind im operativen Cash-flow enthalten.

#### 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. €	31.3.2010	31.12.2009
<b>Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Triastron Investments Limited, Nicosia	16.535,1	16.156,5
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	6.530,0	6.481,6
Pannonia Shopping Center Kft., Györ	1.186,9	1.180,3
Log Center d.o.o., Belgrad	1.165,0	1.165,0
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	19,9	0,0
<b>Summe</b>	<b>25.436,9</b>	<b>24.983,4</b>
<b>Ausleihungen an assoziierte Unternehmen</b>		
OAO Avielen AG, St. Petersburg	13.645,5	11.867,8
<b>Summe</b>	<b>13.645,5</b>	<b>11.867,8</b>
<b>Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	28.319,4	27.701,5
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	8.687,2	8.483,8
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	1.536,0	2.060,1
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	915,3	822,7
EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG, Oberhaching	783,0	0,0
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	300,2	0,0
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	170,3	0,0
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	54,3	22,8
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	0,0	781,1
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	0,0	157,4
Sonstige	181,1	5,0
<b>Summe</b>	<b>40.946,8</b>	<b>40.034,4</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	8.223,1	7.612,0
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	3.292,0	2.846,8
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	1.574,8	1.523,6
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co KG, München	1.132,1	941,5
EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG, Oberhaching	1.000,0	0,0
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	629,0	626,3
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	388,0	319,5
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	106,3	106,3
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	0,0	1.228,9
Sonstige	23,5	21,0
<b>Summe</b>	<b>16.368,8</b>	<b>15.225,9</b>

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Objekt- bzw. Projektgesellschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen.

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierten Unternehmen dienen der Finanzierung der Projektgesellschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten

in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt Tsd. € 5.018,6. Im Geschäftsjahr wurden Tsd. € 83,0 (1. Qu. 2009: Tsd. € 93,6) aufwandwirksam erfasst.

Die Bank Austria/UniCredit Gruppe ist Hausbank der CA Immo Gruppe. Die CA Immo Gruppe wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie einen Teil der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank.

**Konzern-Bilanz:**

Tsd. €	31.3.2010	31.12.2009
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	25,9 %	26,8 %
Offene Forderungen / Verbindlichkeiten	-136.650,0	-149.966,8
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	-103.532,7	-79.405,5

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:**

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Nettozinsaufwand der CA Immo AG (inkl. Zinserträge, Swap-aufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)		
- CA Immo AG	-4.191,7	-3.356,8
- übrige Konzerngesellschaften der CA Immo AG	-6.622,5	-6.350,6

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

**SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN**

In der Vivico Gruppe bestehen zum 31.3.2010 Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 22.359,3 (31.12.2009: Tsd. € 22.033,0) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von Tsd. € 3.498,2 (31.12.2009: Tsd. € 4.765,3). Darüber hinaus bestehen gegebene Mietgarantien in Höhe von Tsd. € 211,0 (31.12.2009: Tsd. € 211,0). Des Weiteren wurden Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von Tsd. € 2.053,7 (31.12.2009: Tsd. € 2.285,0) und eine Bürgschaft in Höhe von Tsd. € 800,0 (31.12.2009: Tsd. € 800,0) abgegeben.

Zum 31.3.2010 bestehen für Ost-/Südosteuropa Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 1.905,0 (31.12.2009: Tsd. € 1.905,0) für ein quotenkonsolidiertes Unternehmen in der Slowakei.

Die anteiligen Eventualverbindlichkeiten von assoziierten Unternehmen, die die CA Immo Gruppe gemeinschaftlich mit den anderen Eigentümern eingegangen ist, betragen Tsd. € 3.360,0 (31.12.2009: Tsd. € 3.360,0) und beziehen sich auf die hypothekarische Besicherung eines langfristigen Kredites.

Im Vorjahr 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 31.3.2010 keine bilanzielle Vorsorge getroffen.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Derzeit finden sowohl in Österreich als auch in Deutschland steuerliche Betriebsprüfungen statt. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen durch die jeweiligen nationalen Steuerverwaltungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

**WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 20.4.2010 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Streubesitzaktionäre der CA Immo International AG, Wien, zum Erwerb ihrer Aktien veröffentlicht. Der Angebotspreis betrug € 6,50 je Aktie. Das Übernahmeangebot konnte bis zum 11.5.2010 angenommen werden. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien verfügt die CA Immo Gruppe mit 11.5.2010

über 39.523.967 CA Immo International AG Aktien, dies entspricht einem Anteil von rund 90,94 % am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG. Für die übrigen Aktionäre der CA Immo International AG verlängert sich damit die Annahmefrist des Übernahmeangebotes bis 16.8.2010.

Im April 2010 erfolgte eine weitere Ziehung des nicht ausgenutzten genehmigten Kapitals des CA Immo New Europe Property Fund S.C.A. SICAR, Luxemburg, in Höhe von Tsd. € 3.120,0.

Ende April 2010 wurde das Wohnbauprojekt Süd 4 im Europaviertel, Frankfurt am Main, fertig gestellt und an die Endinvestoren übergeben.

Der Düsseldorfer Stadtrat hat Anfang Mai 2010 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan des BelsenPark, einer Stadtentwicklung mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen in Düsseldorf, beschlossen. Ebenso erfolgte im Mai 2010 der Verkauf einer Liegenschaft in

Deutschland, die als „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ ausgewiesen wurde.

Hinsichtlich des bestehenden Vertragsverhältnisses mit City Deco, Prag, wurde durch die CA Immo Gruppe der Rücktritt aus dem Vertrag erklärt.

Wien, 17.5.2010

Der Vorstand



Bernhard H. Hansen



Bruno Ettenauer



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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 (31.3.2010): 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 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, **Produktion:** 08/16