



---

**FINANZBERICHT  
ZUM 31 MÄRZ 2011**

# UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

## ERGEBNISRECHNUNG

		01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
Mieterlöse	Mio. €	63,7	41,7
EBITDA	Mio. €	46,4	28,7
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	48,4	21,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	18,2	-9,4
Konzernergebnis	Mio. €	13,0	-8,4
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	10,1	-6,5
Operativer Cash-flow	Mio. €	34,3	10,4
Investitionen	Mio. €	1.587,1	72,3

## BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2011	31.12.2010
Gesamtvermögen	Mio. €	5.924,1	4.379,5
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.837,5	1.659,9
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	3.220,5	2.125,2
Nettoverschuldung	Mio. €	2.747,5	1.723,0
Gearing	%	150	96
Eigenkapitalquote	%	31	38
Anlagendeckung	%	36	44
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.681,4	1.641,8
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.735,6	1.664,9

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.03.2011	31.12.2010
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m <sup>2</sup>	2.514.621	1.476.802
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,2	5,8
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	5.176,1	3.612,2

## AKTIENKENNZAHLEN

		01.01.-31.3.2011	01.01.-31.03.2010
Mieterlöse/Aktie	€	0,72	0,48
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,39	0,12
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,12	-0,07
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,12	-0,07
		31.03.2011	31.12.2010
NNNAV/Aktie	€	19,76	18,95
NAV/Aktie	€	19,14	18,69
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>	%	-34	-37

## AKTIEN

		31.03.2011	31.12.2010
Anzahl der Aktien (31.12.)	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	87.856.060	87.333.896
Ø Kurs/Aktie	€	12,4	9,3
Ultimokurs (31.12.)	€	13,00	11,91
Höchstkurs	€	13,38	11,95
Tiefstkurs	€	11,63	7,01

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

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



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

Der Start in das Geschäftsjahr 2011 begann mit einer für die CA Immo wesentlichen Neuerung: Mit 1.1.2011 wurde die Europolis AG Teil der CA Immo Gruppe. Die Europolis, deren Immobilienvermögen von rd. 1,5 Mrd. € auf die Region Ost- und Südosteuropa fokussiert ist, brachte einerseits eine deutliche Verschiebung der regionalen Gewichtung unserer Geschäftstätigkeit und andererseits eine erfreuliche Stärkung der Ertragskraft der CA Immo Gruppe, welche bereits im vorliegenden Quartalsabschluss sichtbar wird.

Die Europolis prägte jedoch nicht nur die Finanzzahlen des ersten Quartals, auch operativ lag der Schwerpunkt in den ersten Monaten dieses Jahres auf der raschen Umsetzung der Integration der Europolis in den CA Immo Konzern. So wurden bereits die lokalen Einheiten beider Gesellschaften in den einzelnen betroffenen Ländern sowie die Konzernzentralen in Wien zusammengeführt und firmieren nunmehr einheitlich unter „CA Immo“.

Durch diese starke und deutlich gewachsene Plattform sind wir nun sehr gut aufgestellt, um von der zunehmend freundlicheren Tendenz auf den Immobilienmärkten, in

denen wir tätig sind, zu profitieren. Insbesondere in unseren wichtigsten Einzelmärkten Deutschland und Polen kamen vor allem vom Investmentmarkt starke Signale, auch bei den Vermietungen wird allgemein eine Zunahme der Aktivität und der erzielbaren Preise erwartet.

Die Finanzzahlen des ersten Quartals 2011 sind durch die erstmalige Berücksichtigung der Europolis im Konzernabschluss der CA Immo Gruppe geprägt. Insbesondere Dank dieser Akquisition kam es zu einem sprunghaften Anstieg sowohl der Mieterlöse (+53%) als auch des operativen Ergebnisses (EBITDA +62%). In regionaler Hinsicht entfallen mehr als die Hälfte der Umsätze, bzw. des Ergebnisses auf das Segment Ost- und Südosteuropa.

Verkäufe wurden im ersten Quartal nur in untergeordnetem Ausmaß bilanzwirksam, eine Reihe von Transaktionen befand sich jedoch zum Quartalsstichtag kurz vor Abschluss, so dass wir zuversichtlich sind, das Jahres-Verkaufsziel von rd. 300-350 Mio. € zu erreichen. Das Bewertungsergebnis fiel mit rd. 3,5 Mio. € positiv aus, jedoch ist auch hier mit größeren Auswirkungen erst in den Folgequartalen zu rechnen. Insgesamt konnte im

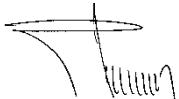
ersten Quartal 2011 ein Konzernergebnis (nach Minderheiten) von 10,1 Mio. € erzielt werden, wozu neben dem durch die Europolis gestärkten laufenden Vermietungsgeschäft auch ein positiver Bewertungseffekt im Zusammenhang mit Zinsabsicherungen in Folge des Anstiegs der Zinskurve beitrug.

Der Net Asset Value je Aktie stieg im ersten Quartal um 2,4 % auf 19,14 € an. Mit rd. 13,0 € lag der Kurs der

CA Immo Aktie – trotz eines weiteren positiven Kursverlaufs – damit weiterhin um rd. 30 % unter dem Net Asset Value.

Auf Basis dieses ersten Quartals gehen wir davon aus, die für das Gesamtjahr gesetzten Ziele – eine Eigenkapitalrendite von zumindest rd. 5 % sowie die Ausschüttung einer Dividende im Ausmaß von rd. 2 % des Net Asset Values – zu erreichen.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

Wien, im Mai 2011

## AKTIE

### Aufnahme der Immotitel in den ATX

Im ersten Quartal 2011 profitierten heimische Immotitel durchwegs von einem positiven Sentiment rund um den Immobiliensektor. Wenngleich das Kaufverhalten der Investoren nach wie vor verhalten wirkt, ist eine Wiederkehr des Vertrauens in die Wirtschaft – vor allem auch in die konjunkturellen Entwicklungen der osteuropäischen Regionen – deutlich spürbar. Für moderate Kursanstiege sowie deutliche Umsatzsteigerungen sorgte ab März 2011 auch die Aufnahme einiger österreichischer Immotitel – darunter auch CA Immo – in den Wiener Leitindex ATX.

### CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie verzeichnete in den ersten drei Monaten einen konstanten Kursanstieg und schloss das erste Quartal 2011 mit 13,00 € bzw. einem Plus von 6,47 % seit Jahresbeginn. Im Vergleich dazu legte der Immobilien-ATX um 2,12 % zu. Der CA Immo-Tiefstkurs lag in den ersten drei Monaten bei 11,63 €, der Höchstkurs bei 13,38 €. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen betrug 324,0 Tsd. Stück Aktien pro Tag (Doppelzählung). Die Börsekapitalisierung stieg von rund 1.046,37 Mio. € zum Jahresende 2010 auf 1.142,13 Mio. €. Die Kursziele der Analysten liegen aktuell in einer Bandbreite von 12,00 € (Kempen & Co) und 15,80 € (Cheuvreux).

### 24. ordentliche Hauptversammlung wählte drei neue Aufsichtsräte

In der diesjährigen 24. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immo standen neben den Punkten „Entlastung des Managements“, „Aufsichtsratsvergütung“ sowie „Wahl des Wirtschaftsprüfers“ auch „Wahlen in den Aufsichtsrat“ auf der Tagesordnung. Nach dem Ausscheiden von Regina Prehofer, Detlef Bierbaum und Horst Pöchhacker wurden Barbara A. Knoflach, Franz Zwickl und Waldemar Jud in den Aufsichtsrat gewählt.

### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

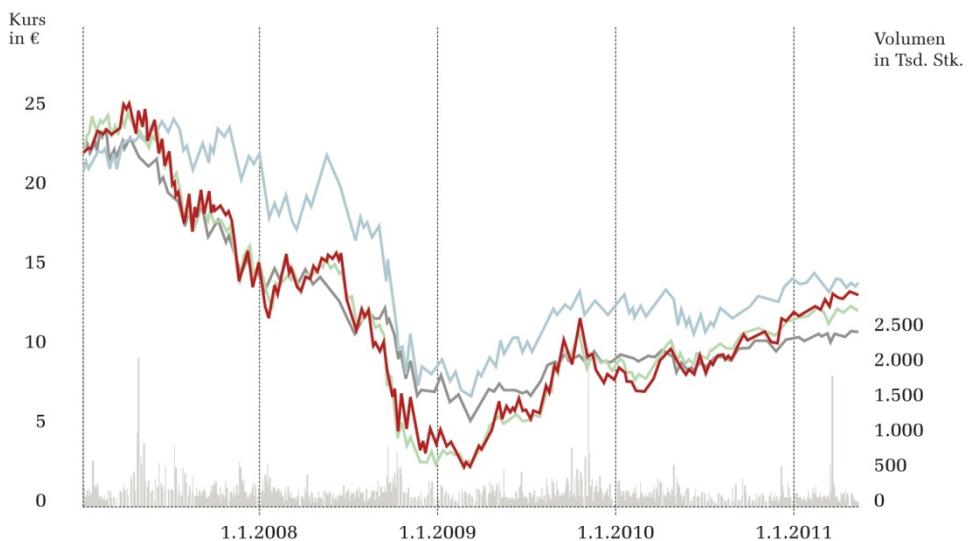
(1.4.2010–31.3.2011)

CA Immo-Aktie	41,46 %
IATX	29,82 %
EPRA	10,37 %
ATX	8,42 %

		31.3.2011	31.12.2010
NNNAV/Aktie	€	19,76	18,95
NAV/Aktie	€	19,14	18,69
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie –1	%	–32	–36
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.333.896
Ø Kurs/Aktie	€	12,38	9,26
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.142,13	1.046,37
Höchstkurs	€	13,38	11,95
Tiefstkurs	€	11,63	7,01
Ultimokurs	€	13,00	11,91

## ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2007 bis 15.5.2011)

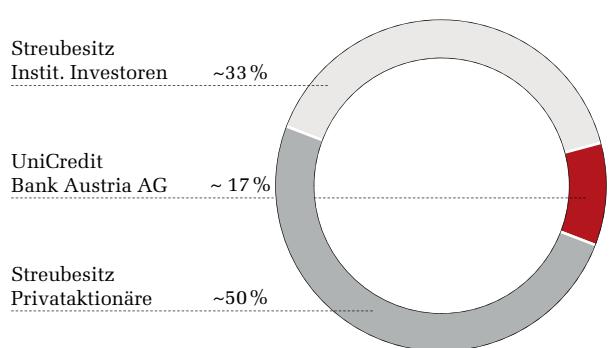
CA Immo    ATX    IATX    EPRA



### Übernahmeangebot der UniCredit Bank Austria AG finalisiert

Ebenfalls im ersten Quartal dieses Geschäftsjahres finalisierte UniCredit Bank Austria AG das am 29.1.2011 veröffentlichte freiwillige öffentliche Übernahmeangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) bezüglich des Erwerbs von CA Immo-Aktien. Der Angebotspreis betrug 12,35 € je Aktie. Das Übernahmeangebot lief bis zum 16.2.2011 und wurde für insgesamt 4.402.326 Aktien angenommen, was einem Anteil von rund 5,01 % am gesamten Grundkapital der Gesellschaft entspricht. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien sowie zusätzlich über die Börse erworbenen CA Immo-Aktien hält UniCredit Bank Austria nunmehr 17,23 % an der CA Immo.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



---

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE**

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

**Investor Relations:**

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

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

**Unternehmenskommunikation:**

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

---

**FINANZKALENDER 2011**

**10. MÄRZ**  
 VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEWINNISSE 2010

**25. AUGUST**  
 HALBJAHRESBERICHT 2011

**10. MAI**  
 ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

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

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

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### Konjunktur

Die weltweite Konjunktur ist in den ersten beiden Monaten des Jahres 2011 trotz zunehmender Konjunkturrisiken, bedingt unter anderem durch die weltweit steigenden Rohstoff- und Nahrungsmittelpreise, erneut angezogen. Im ersten Quartal stieg das BIP im Euro-Währungsgebiet um 2,5 % an, für 2011 wird ein BIP-Wachstum von 1,6 % prognostiziert.

Die konjunkturelle Erholung **Österreichs** ging im ersten Quartal schneller vonstatten als bisher prognostiziert. Die beständig hohen Exporte, bedingt durch die anhaltend stabile Auslandsnachfrage, führten im ersten Drittel 2011 zu einem BIP-Anstieg um 0,6 %. Damit ist im Zeitraum Q1 2010 zu Q1 2011 ein Zuwachs von 3,5 % erreicht worden. Die Inflation stieg laut Österreichischer Nationalbank (OeNB) und Eurostat im März auf 3,3 %. In **Deutschland** dauerte das Wirtschaftswachstum des vergangenen Jahres auch in den ersten drei Monaten 2011 an. Aufgrund der anhaltenden Dynamik wurden auch für Deutschland die Wachstumserwartungen deutlich nach oben korrigiert, so dass für das Gesamtjahr 2011 nun ein BIP-Anstieg um 2,8 % erwartet wird.

In den **mittel- und osteuropäischen Staaten** hat die Konjunktur zum Anfang 2011 - wenn auch in deutlich unterschiedlichem Ausmaß - an Aufschwung gewonnen. Eine eher gedämpfte Entwicklung ist weiter in Ungarn und Rumänien zu verzeichnen, während der BIP-Anstieg in den nach wie vor wachstumsstarken Ländern Polen, Tschechische Republik und Slowakei deutlich positiv ausfiel. Indes blieb die Binnennachfrage wegen der schwachen Arbeitsmarktlage, den staatlichen Konsolidierungsmaßnahmen zum Schuldenabbau sowie der steigenden Verbraucherpreise in den meisten osteuropäischen EU-Staaten verhalten.

### Zinsen

Die Inflationsrate der Euro-Zone überschritt im März mit 2,7 % die von der EZB festgelegte Stabilitätsmarke von 2,0 % deutlich. Dennoch wurden die Refinanzierungssätze (gültig seit 13.05.2009) im ersten Quartal 2011 nicht angetastet. Der Zins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte lag bis Ende März entsprechend bei 1,0 %.<sup>1</sup> Im April reagierte die EZB mit einer Zinserhöhung um 25 Basispunkte auf die weiter steigende Inflation und sicherte damit vorerst die Geldmarktstabilität innerhalb der Eurozone. Weitere Zinserhöhungen im Jahresverlauf stehen aktuell zur Diskussion und werden wohl mittel-

fristig umgesetzt, so dass sich die Finanzierungskosten – auch für Immobilieninvestments – verteuern werden.

### Währungen

Der nominale effektive Wechselkurs des Euro gegenüber den Währungen der 20 wichtigsten Euro-Handelspartner ging im Vergleich zum Gesamtjahresdurchschnitt von 2010 um 0,6 % zurück. Das USD/EUR-Kursverhältnis war im ersten Quartal 2011 von einer deutlichen Volatilität geprägt. Ursache hierfür waren unter anderem wiederkehrende Bedenken hinsichtlich der Tragfähigkeit der öffentlichen Finanzen einiger Euro-Mitgliedsländer. Per 31. März 2011 notierte der Euro bei 1,42 US Dollar. Das Wechselkursverhältnis des Euro zum polnischen Zloty (+0,5 %) sowie zur tschechischen Krone (+4,35 %) nahm im Lauf des ersten Quartals zu, der Wechselkurs von Ungarischer Forint/Euro nahm hingegen um 2,6 % ab.<sup>2</sup>

### Immobilienmärkte<sup>3</sup>

Das Transaktionsvolumen an den **europeischen Investmentmärkten** lag Ende des ersten Quartals 2011 bei 26,7 Mrd. € (+26 % gegenüber dem Vorjahreswert). Großbritannien und Deutschland waren – wie in den Vormonaten - mit einem Anteil von 57 % am Gesamttransaktionsvolumen die umsatzstärksten Investmentstandorte Europas. Das Investmentgeschehen in den CEE-Ländern erreichte in Summe ein Transaktionsvolumen 2,5 Mrd. €, was schwerpunktmäßig auf den Europolis-Kauf durch CA Immo zurückzuführen ist. Vor allem gefragt auf Investorenseite waren risikoaverse Anlageobjekte, so dass der Handel mit Einzelhandelsobjekten mit einem Anteil von 46 % immer noch eine maßgebliche Rolle spielte.

In den 15 wichtigsten west- und osteuropäischen Staaten gingen die **Spitzenrenditen** durchschnittlich um rund 4 Basispunkte gegenüber dem vierten Quartal 2010 auf 5,49 % zurück. Vor allem in den südosteuropäischen Ländern wie Bulgarien, Kroatien und Rumänien, aber auch in Prag zogen die Immobilienwerte weiter an. In den übrigen CA Immo-Standorten zeigten sich die Bürorenditen im ersten Quartal 2011 weitgehend stabil.

### Österreich<sup>4</sup>

Der österreichische Investmentmarkt verzeichnete in den ersten drei Monaten 2011 mit einem Transaktionsvolumen von 200 Mio. € in etwa den gleichen Wert wie im

<sup>2</sup> Europäische Zentralbank, Monatsbericht März 2011

<sup>3</sup> Sämtliche in diesem Kapitel enthaltenen Mietpreise und Renditen sind Näherungswerte und können von individuellen Marktwerten abweichen

<sup>4</sup> CB Richard Ellis 2011, Wiener Büromarkt Q1 2011; Otto Immobilien; EHL Immobilien 2011

<sup>1</sup> Europäische Zentralbank 2011

ersten Quartal 2010. Vornehmlich wurden Mixed-Use-Immobilien, Hotels und Wohnanlagen gehandelt, reine Büroobjekte verzeichneten einen Anteil von 32 %. Umsatzprägend waren mit 60 %-Anteil einheimische Investoren. Durch die positive konjunkturelle Entwicklung der österreichischen Wirtschaft verliert das Anlagemotiv „Sicherheit“ vermehrt an Bedeutung, so dass Investoren sich im Rahmen ihrer Ankaufentscheidungen vom Core-Segment weg bewegen. Entsprechend werden im Jahresverlauf auch Objekte in zweiter Reihe wieder mehr nachgefragt werden und das Transaktionsvolumen in den nächsten Monaten aller Wahrscheinlichkeit nach erneut steigen. Die Spitzenrendite blieb zum Quartalsende stabil bei 5,25 %.

Der Flächenumsatz am **Wiener Bürovermietungsmarkt** kam zu Jahresanfang 2011 nur zögerlich in Fahrt. Rund 50.000 m<sup>2</sup> Bürofläche wurden im ersten Drittel des Jahres vermietet, (-33 % gegenüber dem vierten Quartal 2010). Geprägt war der Markt überwiegend von kleinteiliger Vermietung. Die größte Nachfrage besteht nach Objekten im mittleren Preissegment, die sich durch Flächen- und Energieeffizienz, hohe ökologische Standards, gute Verkehrsbindung und geringe Betriebskosten auszeichnen. Für 2011 wird eine Vermietungsleistung von insgesamt rund 240.000 m<sup>2</sup> erwartet. Die aktuellen Durchschnittsmieten für gute Lagen liegen zwischen 13 und 15 €/m<sup>2</sup>, die Spitzenmieten, die vorwiegend in den innerstädtischen Toplagen des ersten Bezirks erzielt werden, sind entgegen der Vorquartalswerte um 2,2 % gestiegen und lagen Ende März in der Spanne von 21 bis 23,5 €/m<sup>2</sup>. Mit zunehmend knappem Angebot werden die Spitzen- und Durchschnittsmieten voraussichtlich weiter steigen.

Das **Neuflächenangebot** am Wiener Büromarkt ist weiter rückläufig, was sich positiv auf die Flächenabsorption in älteren Bestandsobjekten auswirkt. Bis Quartalsende wurden nur 2.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertig gestellt. Für das Gesamtjahr 2011 wird eine Neuflächenproduktion zwischen 180.000 und 190.000 m<sup>2</sup> erwartet, was den Wert von 2010 geringfügig unterschreitet.

#### **Deutschland<sup>1</sup>**

Am deutschen Investmentmarkt wurden in den ersten drei Monaten 2011 insgesamt 5,7 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert, was einem Umsatzplus von 16 % gegenüber dem ersten Quartal 2010 entspricht. Der Handel mit Einzelhandelsimmobilien stand mit 63 % Anteil im Vordergrund des Transaktionsgeschehens. Der Um-

satzanteil von Büroimmobilien erreichte 15 %, der von Logistikimmobilien 5 %. Der deutsche Markt stieß wieder vermehrt auf das Interesse ausländischer Investoren, die am Transaktionsgeschehen zu 45 % beteiligt waren. In Berlin wurden 544 Mio. €, in München 356 Mio. €, in Frankfurt 312 Mio. € und in Köln 302 Mio. € Transaktionsvolumen umgesetzt. Die Spitzenrenditen zeigten sich im ersten Quartal 2011 weitgehend stabil bis leicht sinkend und lagen Ende März zwischen 4,85 % (München) und 5,3 % (Köln).

Auf dem **deutschen Bürovermietungsmarkt** dauerte in den ersten drei Monaten die positive Marktentwicklung des vergangenen Jahres weiter an. In den CA Immo Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln und München wurden zusammen 509.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. München war mit einem Volumen von 160.000 m<sup>2</sup> (+12%) umsatzführend, gefolgt von Berlin mit 136.000 m<sup>2</sup> (+27 %). Trotzdem erhöhten sich die Leerstände im ersten Jahresdrittel leicht. In Frankfurt stehen nunmehr 2,1 Mio. m<sup>2</sup> Fläche leer, was neben dem hohen Anteil von schwer abbaubarem strukturellen Leerstand auch auf die Fertigstellung einiger Projektentwicklungen zurückzuführen ist. Die Spitzenmieten wiesen im Vergleich zum Vorquartal insgesamt eine leichte Steigung auf, vor allem in Berlin (+ 9 % auf 22 €/m<sup>2</sup>). In Frankfurt und München lag die Spitzenmiete unverändert bei 35 €/m<sup>2</sup> bzw. 30 €/m<sup>2</sup>, in Düsseldorf bei 24 € und in Köln bei 21,6 €/m<sup>2</sup>.

#### **CEE/SEE/CIS<sup>2</sup>**

Am mittel- und osteuropäischen Investmentmarkt wurde von Jänner bis Ende März 2011 ein Transaktionsvolumen von 2,5 Mrd. € (+ 197 % im Vergleich zum ersten Quartal 2010) erzielt, welches vor allem durch den Ankauf der Europolis durch CA Immo generiert wurde. Darüber hinaus lag das Transaktionsvolumen in den meisten Ländern der Region auf sehr niedrigem Niveau. In Polen wechselten neben den Objekten des Europolis-Portfolios weitere Büroobjekte den Besitzer (z.B. Zebra-Tower, Warschau), die Spitzenrendite lag zum Quartalsende unverändert bei 6,25 %. In Prag ging trotz des verhaltenen Investmentgeschehens die Rendite für Top-Objekte gegenüber dem Vorquartal um 25 Basispunkte zurück und liegt zurzeit bei 6,50 %. In den südosteuropäischen Ländern wie Bulgarien, Kroatien, Rumänien, aber auch im krisengeschüttelten Ungarn, waren wieder mehr institutionelle Anleger auf Einkaufstour, die vornehmlich gut vermietete Einzelhandelsobjekte kauften. Entsprechend

<sup>1</sup> BNP Paribas Real Estate 2011; CB Richard Ellis 2011

<sup>2</sup> CB Richard Ellis 2011, EMEA Rents and Yields; EHL 2011, CEE/SEE Real Estate Market Report; Jones Lang LaSalle 2011, CEE Occupier Office Map

gaben - mit Ausnahme von Budapest - in den letzten drei Monaten die Spitzenrenditen zwischen 25 und 50 Basispunkten nach und lagen in Sofia und Belgrad bei 9,50 %, in Bukarest bei 8,50 %, in Zagreb bei 8,30 % und in Budapest unverändert bei 7,50 %.

Die **Bürovermietungsmärkte** in Zentral- und Osteuropa zeigten sich im ersten Quartal 2011 auf unterschiedlichem Niveau, aber mit insgesamt positiver Tendenz. Während am Warschauer Büromarkt durch Vermietungserfolge im ersten Drittel ein leichter Rückgang der Leerstandsquote auf ein Niveau von 7,2 % verzeichnet werden konnte, war am Prager Vermietungsmarkt 2011 ein eher verhaltener Start zu beobachten (Leerstandsquote: 13 %). Auch der vorwiegend strukturell bedingte Leerstand am Budapester Büromarkt (20,5 %) baut sich nur

zögerlich ab. Bratislava erreichte zum Quartalsende eine Leerstandsrate von 9,6 %, am Bukarester Büromarkt standen knapp 18 % der Büroflächen leer. Im Laufe des Jahres ist ein kontinuierlicher Abbau der Leerstandsquoten in den meisten Märkten jedoch realistisch, da sich nur wenige neue Projekte in der Pipeline befinden und die Nachfrage vor allem nach modernen und flächeneffizienten Objekten weiter steigen wird.

Die Spitzenmieten an den osteuropäischen Bürostandorten blieben - mit Ausnahme von Moskau - konstant auf dem Niveau vom Vorquartal: Prag 21 €/m<sup>2</sup>, Bratislava 17 €/m<sup>2</sup>, Budapest 20 €/m<sup>2</sup>, Bukarest 19,5 €/m<sup>2</sup>, Belgrad 14,5-16 €/m<sup>2</sup>, Sofia 14 €/m<sup>2</sup>, Zagreb 15-17 €/m<sup>2</sup> und Warschau 22-25 €/m<sup>2</sup>. In Moskau stieg die Spitzenmiete um 11,8 % auf 55 €/m<sup>2</sup> (950 \$/m<sup>2</sup> p.a.).



MÜNCHEN, Bürogebäude Skygarden

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die CA Immo Gruppe ist in den Regionen Österreich und Deutschland sowie in Osteuropa positioniert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (78 % des Gesamtportfolios) als auch Projektentwicklungen (18 % des Gesamtportfolios), die restlichen rund 4 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmt.

Mit Ablauf des 31.12.2010 wurde der im Juni 2010 mit der Volksbanken Gruppe vereinbart Erwerb von 100 % der Anteile an der Europolis AG vollzogen. Mit dieser Akquisition übernimmt CA Immo ein auf die Region Ost- und Südosteuropa fokussiertes Immobilienportfolio im Wert von rd. 1,5 Mrd. €. Das Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe erhöht sich somit von rd. 3,6 Mrd. € (Stand: 31.12.2010) auf rd. 5,2 Mrd. € zum 31.3.2011.

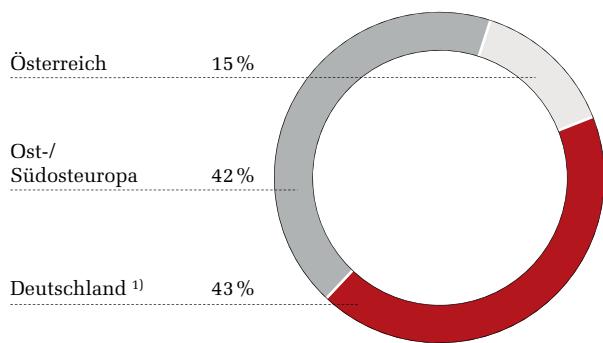
Der Bilanzwert des Bestandsportfolios per 31.3.2011 beträgt rund 4 Mrd. € (31.12.2010: 2,5 Mrd. €), das Portfolio rentiert mit 6,2 %. Die Gruppe erwirtschaftete im ersten Quartal Mieterlöse in Höhe von 63,7 Mio. € (erstes Quartal 2010: 41,7 Mio. €). Der Vermietungsgrad like to like

zum Jahreswechsel liegt per 31.3.2011 unverändert bei 88 %, inkl. der mit der Europolis übernommenen Immobilien ergibt sich eine Vermietungsquote von 85 %.

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,4 Mio. m<sup>2</sup>, wovon rund 55 % in Ländern der CEE und SEE – Region liegen, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 30 % auf Deutschland und zu 15 % auf Österreich. Nach Nutzungsart verteilen sich die Bestandsimmobilien auf rund 52 % Büro- und 38 % auf Gewerbe- und Lagerflächen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 6 % auf Geschäfts-, 3 % Hotelflächen und 1 % auf Wohnflächen.

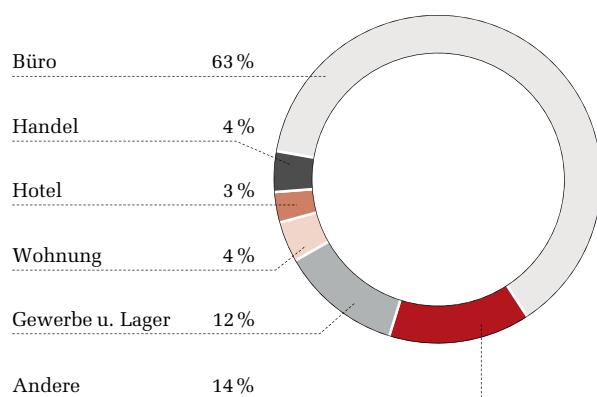
Von den Projektentwicklungen mit einem Wert von insgesamt rund 0,9 Mrd. € entfallen ca. 4 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 80 % auf Deutschland und die restlichen 16 % auf Projekte in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 758 Mio. € entfallen rd. 297 Mio. € auf Projekte, die sich entweder in Bau befinden oder bei denen ein Baubeginn in naher Zukunft geplant ist, sowie 461 Mio. € auf längerfristige Liegenschaftsreserven.

BILANZWERT NACH SEGMENTEN  
(IMMOBILIENVERMÖGEN: 5,2 Mrd. €)



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

BILANZWERT NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN  
(IMMOBILIENVERMÖGEN: 5,2 Mrd. €)



## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN QUARTAL 2011

Die Schwerpunkte der Portfoliobewirtschaftung im ersten Quartal lagen weiterhin auf der Erhöhung der Vermietungsrate bei laufenden und kürzlich fertig gestellten Developments sowie der möglichst effizienten Revitalisierung von Flächen zur weiteren Reduktion der Leerstände in allen regionalen Segmenten der Gruppe. Das im Zuge eines Redevelopments adaptierte Hotel in der Salzburger Fürbergstraße wurde im März fertig gestellt, die kontinuierliche Umsetzung der Projektpipeline verlief plangemäß. Die großen in Umsetzung befindlichen Bauvorhaben der Gruppe konzentrieren sich derzeit vor allem auf deutsche Metropolen wie Frankfurt (Tower 185), München (SKYGARDEN) sowie auf den Bau des Bürohochhauses Tour TOTAL in Berlin.

### DEUTSCHLAND

Per 31.3.2011 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,38 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen (1,33 Mrd. €) wies zum Stichtag einen Vermietungsgrad von 98 % auf und erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 18,0 Mio. €. Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development ergaben sich Mieterlöse in Höhe von 19,4 Mio. €. Sämtliche Deutschland-Aktivitäten der CA Immo werden über die Tochtergesellschaft Vivico Real Estate abgewickelt.

### Projektentwicklungen

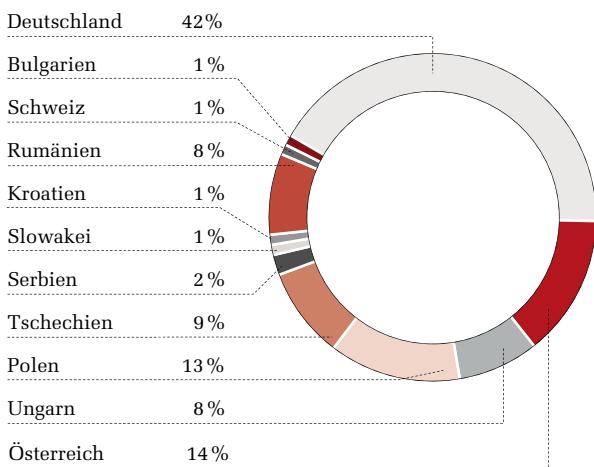
Die Frankfurter Bauaufsicht hat Anfang März die erste Teilbaugenehmigung für das gegenüber dem Bürohochhaus Tower 185 gelegene Einkaufs- und Erlebniszentrum **Skyline Plaza** erteilt. Vivico realisiert das Projekt gemeinsam mit dem Joint Venture Partner ECE. Das Einkaufszentrum mit rund 38.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird über ca. 180 Shops verfügen. Neben ca. 4.500 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche gibt es ebenfalls über einen ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Dachgarten sowie einen ca. 8.500 m<sup>2</sup> großen Fitness- und Wellnessbereich. Das angeschlossene Kongresszentrum soll über Tagungskapazitäten für bis zu 2.400 Personen verfügen, darunter ein großer Konferenzsaal für ca. 1.000 Personen. Noch vor Baubeginn erhielt das im Joint Venture mit ECE geplante Projekt für seine nachhaltige Planung das Vorzertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Der Spatenstich ist für Anfang Juni geplant.

### Verkäufe

In Summe flossen in den ersten drei Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 9,9 Mio. € ins Ergebnis ein, darunter eine Liegenschaft in der Berliner Kolonnenstraße mit rund 6000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Darüber hinaus wurde der Verkauf weiterer Liegenschaften im Ausmaß von rund 10,8 Mio. € vertraglich fixiert, darunter zwei Baufelder im Düsseldorfer Stadtquartier BelsenPark-Oberkassel (3.500 m<sup>2</sup>).

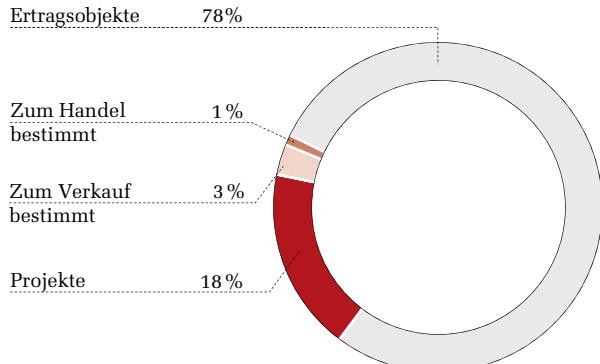
### BILANZWERT NACH LÄNDERN

(IMMOBILIENVERMÖGEN: 5,2 Mrd. €)



### BILANZWERT NACH BILANZPOSITIONEN

(IMMOBILIENVERMÖGEN: 5,2 Mrd. €)



## ÖSTERREICH

### Bestandsimmobilien

Per 31.3.2011 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von rund 684,0 Mio. €. Das Portfolio wies zum Stichtag - aufgrund der wie geplant 2010 erfolgten Flächenrückgabe der Firma Siemens am Areal Erdberger Lände in Wien - einen Vermietungsgrad von 82 % auf (31.12.2010: 82 %). Die Vermietungsquote wird sich mit dem vertraglich fixierten Einzug der Post AG ab August 2011 wieder deutlich erhöhen. Das vermietete Immobilienvermögen erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 9,0 Mio. €. Im ersten Quartal wurden rund 2.820 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet, parallel dazu wurden Flächen im Ausmaß von ca. 6.800 m<sup>2</sup> zurückgestellt.

Unter dem Projektnamen **Lände 3** läuft ein großflächiges Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt auf der Liegenschaft in Wien 3, Erdberger Lände. 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. Aktuell sind intensive Aktivitäten zur Revitalisierung beziehungsweise Nachvermietung der Bestandsflächen im Gange, unter anderem werden die Ausbaurbeiten der von der Post AG ab August 2011 angemieteten, rund 32.000 m<sup>2</sup> fassenden Bestandsfläche durchgeführt. Parallel laufen die Vorbereitungen zur kompletten Revitalisierung eines weiteren Bürokomplexes auf dem Areal mit dem Projektnamen „Silbermöwe“. In den insgesamt neun Etagen des knapp 40 Meter hohen Gebäudes entstehen ab Herbst 2012 weitere moderne und effiziente Büroflächen mit rund 17.500 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche. Die Gestaltung der Infrastruktur und sonstiger Außenbereiche des Areals wird aktuell gemeinsam mit dem Bezirk und dem Magistrat Wien bearbeitet und soll bis Herbst 2011 umgesetzt sein.

### Projektentwicklungen

In der Salzburger Fürbergstraße, angeschlossen an das städtische Einkaufszentrum Zentrum im Berg, stellte CA Immo im März den Bau des neuen Meininger Hotels Salzburg City Center fertig. Die Übergabe an den Betreiber, die deutsche MEININGER Gruppe, erfolgte Mitte März. Auf einer Bruttogrundfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> bietet das Hotel 101 Zimmer in österreichischem 3-Sterne-Standard. Ein weiteres Meininger Hotel mit geplantem Fertigstellungstermin im Oktober 2011 ist in der Rembrandtstraße, 1020 Wien, in Bau, die Gleichenfeier ist für Juni geplant.

Die Budget-Hotelkette Meininger pachtet beide Häuser auf eine Laufzeit von 20 Jahren. Das Investitionsvolumen in beide Liegenschaften beträgt seitens CA Immo rund 12,4 Mio. €.

## OSTEUROPA

Durch die Übernahme der Europolis AG zum Jahreswechsel kam es in den ersten vier Monaten des Jahres zu strukturellen Änderungen in den osteuropäischen Niederlassungen der Gruppe. Die regionalen Gesellschaften von Europolis und CA Immo wurden in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „CA Immo Real Estate Management [Land]“ zusammengeführt, das gesamte Osteuropa-Geschäft der Gruppe wird ab diesem Zeitpunkt unter der Marke CA Immo abgewickelt.

### Bestandsimmobilien

Inklusive des mit der Europolis AG übernommenen Immobilienportfolios verfügte CA Immo in Ost- und Südosteuropa per 31.3.2011 über Bestandsobjekte im Wert von rund 1.988,5 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 33,0 Mio. €. In Summe wurden im ersten Quartal 2011 Neuvermietungen im Ausmaß von rund 25.330 m<sup>2</sup> abgeschlossen, im April konnte ein zusätzlicher Mietvertrag über 4.000 m<sup>2</sup> im Prager Büroobjekt Kavci Hori fixiert werden. Vertragsverlängerungen und Flächenexpansionen bestehender Mieter konnten im Rahmen von rund 107.100 m<sup>2</sup> fixiert werden, davon entfallen knapp 90.000 m<sup>2</sup> auf Logistikflächen sowie 13.280 m<sup>2</sup> auf eine Verlängerung des Ankermieters Nokia Siemens Network (NSN) in der Budapester Büroimmobilie City Gate. Aufgrund des vergleichsweise höheren Leerstands im Portfolio der erstmalen konsolidierten Europolis stand die Vermietungsquote des Bestandsportfolios per 31.3.2011 trotz der guten Vermietungserfolge im ersten Quartal nahezu unverändert bei 80 % (31.12.2010: 81 %).

## NACHTRAGSBERICHT

### Deutschland

Die CA Immo-Tochter Vivico hat sich in einem EU-weiten Ausschreibungsverfahren durchgesetzt und den Zuschlag der Stadt Regensburg für die Entwicklung des Marina-Quartiers erhalten. Das Marina-Quartier umfasst

das ehemalige städtische Schlachthofgelände sowie das umliegende Areal und das Donauufer. Die Planung sieht einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit vor. Vivico wird die rund 7 Hektar große Fläche von der Stadt erwerben, das gesamte Investitionsvolumen wird voraussichtlich 13,6 Mio. € betragen. Als nächster Entwicklungsschritt steht das Bebauungsplanverfahren an.

Mitte April erwarb die GBI AG das rund 8.000 m<sup>2</sup> große Baufeld Süd 1 im Frankfurter Europaviertel erworben. Das Grundstück verfügt über Baurecht für ca. 24.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Die GBI AG plant auf dem Areal unter anderem die Errichtung zweier Hotels. Mit diesem Verkauf wurde das letzte Baufeld im südlichen Bereich der Europa-Allee veräußert.

### Tschechien

Die tschechischen Olympia Shopping Center in Teplice und Mladá Boleslav wurden für einen Gesamtbetrag von etwa 96 Mio. € verkauft. Beide Einkaufszentren sind voll vermietet und waren seit 2003 im Portfolio des C1 Fonds, an dem die CA Immo Tochtergesellschaft Europolis 51 % und die Union Investment Real Estate GmbH über ihren Offenen Immobilienfonds UniImmo Europa 49 % der Anteile hält. Käufer beider Einkaufszentren ist ein tschechischer Investor, die Transaktion erfolgte in Form eines Share Deals und steht noch unter aufschiebenden Bedingungen. Die vermietbare Fläche umfasst im Center Mladá Boleslav 21.884 m<sup>2</sup> und in Teplice 32.157 m<sup>2</sup>.



FRANKFURT, Europaviertel

## ERGEBNISSE

### **Erstmalige Berücksichtigung der Europolis Gruppe**

Seit dem zum 1.1.2011 stattgefundenen Closing des Erwerbs der Europolis AG wird die Europolis Gruppe in den Konzernabschluss der CA Immo einbezogen. Diese Konsolidierung hat, wie im Folgenden anhand der wesentlichen Positionen erläutert wird, deutliche Auswirkungen auf das Bilanz- und Ertragsbild der CA Immo Gruppe. Ein Vergleich des Quartalsabschlusses zum 31.3.2011 zum Vorjahr ist somit nur bedingt aussagekräftig.

### **Umsatzerlöse und Nettoergebnis**

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zum ersten Quartal 2010 einen Anstieg um 52,6% auf 63.656,3 T€. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf die Mieterlöse aus der Europolis Gruppe zurückzuführen. Ohne Berücksichtigung der Europolis wäre ein Rückgang um rd. 4% im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres verzeichnet worden.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland konnten in den ersten drei Monaten 2011 Verkaufserlöse (Trading Income) von 6.582,3 T€ (2010: 13.646,8 T€) erzielt werden. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge in Höhe von – 4.363,9 T€ sowie sonstiger Development-, bzw. Materialaufwand in Höhe von – 402,0 T€ gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Tradingportfolio belief sich somit auf rd. 1.816,4 T€ (2010: – 1.698,2 T€).

Als Ergebnis dieser Entwicklungen stieg das Nettoergebnis (NOI) um 59,9% auf 52.838,8 T€.

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

Das Ergebnis aus Immobilienverkauf in den ersten drei Monaten 2011 betrug 1.454,9 T€ (2010: 2.358,5 T€). Zu diesem Ergebnis trug insbesondere der Verkauf zweier Entwicklungs liegenschaften in Osteuropa, die in Vorpriodien wertberichtigt worden waren, an die bisherigen Projektpartner bei.

### **Indirekte Aufwendungen**

In Folge der Berücksichtigung der indirekten Aufwendungen der Europolis kam es zu einem Anstieg der indirekten Aufwendungen um 20,4% von – 12.170,4 T€ auf – 14.652,2 T€. Dem Anstieg durch die Europolis stand eine Reduktion der indirekten Kosten in der ursprünglichen CA Immo Gruppe im Ausmaß von rd. 7% gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres gegenüber.

Die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ in Höhe von 2.897,1 T€ ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die jenen Teil des internen Vivico Aufwandes neutralisiert, der direkt einzelnen Projektentwicklungen zurechenbar und somit aktivierbar ist.

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

Insbesondere aufgrund der Einbeziehung der Europolis kam es zu einem sprunghaften Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um 61,7%: Der Wert betrug 46.404,1 T€ gegenüber 28.705,5 T€ im Vorjahr.

In Folge der Aufnahme der ausschließlich in Ost- und Südosteuropa tätigen Europolis in den Konsolidierungskreis kam es auch zu einer wesentlichen Verschiebung des relativen Beitrages der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis: Mit einem EBITDA von 25.837,4 T€ verdoppelte sich der relative Anteil des Segments Ost- und Südosteuropa am Konzern-EBITDA im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres auf rd. 56%. Auf Deutschland entfielen 29%, auf Österreich 15%

### **Neubewertungsergebnis**

Das Neubewertungsergebnis betrug in den ersten drei Monaten 2011 3.489,5 T€ (in den ersten drei Monaten 2010: – 6.674,6 T€). Dieses Ergebnis reflektiert positive Neubewertungsergebnisse in Deutschland (4.436,4 T€) sowie Ost-/Südosteuropa (2.059,9 T€) denen ein negatives Ergebnis in Österreich gegenüberstand (– 3.006,7 T€).

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

Insgesamt kam es damit aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 21.486,8 T€ in den ersten drei Monaten 2010 auf 48.439,2 T€ in den ersten drei Monaten 2011.

### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis blieb mit – 30.255,6 T€ gegenüber der Vorjahresperiode (– 30.869,6 T€) weitgehend konstant. Dies ist jedoch das Ergebnis verschiedener zum Teil ge- genläufiger Effekte:

Der Finanzierungsaufwand verzeichnete in Folge der Berücksichtigung der Europolis einen Anstieg um 36,2% auf – 39.976,4 T€. Diesem Anstieg stand jedoch ein positives Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen im Ausmaß von 9.522,6 T€ gegenüber – in der Vergleichsperiode des Vorjahres wurde unter dieser Position ein negatives Ergebnis von – 7.215,3 T€ ausgewiesen.

### **Steuern vom Einkommen**

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für die ersten drei Monate 2011 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 18.183,6 T€ gegenüber – 9.382,8 T€ in den ersten drei Monaten 2010. Von den Steuern vom Einkommen in Höhe von – 5.213,6 T€ (2010: 965,0 T€) entfielen – 1.545,9 T€ auf tatsächliche Steuern, der Rest ergab sich weitgehend aus der Veränderung latenter Steuern.

### **Periodenergebnis**

Mit 12.970,0 T€ konnte ein deutlich positives Periodenergebnis erzielt werden (2010: – 8.417,8 T€). Der Ergebnisan teil Minderheitsgesellschafter lag bei 2.829,9 T€ gegenüber – 1.879,9 T€ in 2010. Der wesentliche Faktor für diesen deutlichen Anstieg der Minderheitsanteile liegt in Tatsache, daß die Europolis Gruppe einen wesentlichen Teil ihres Immobilienvermögens in Joint Ventures mit externen Partnern hält und diesen ein entsprechender Ergebnisbeitrag zuzurechnen ist.

Der Ergebnisan teil für die Aktionäre der Muttergesellschaft in den ersten drei Monaten 2011 betrug 10.140,1 T€, gegenüber – 6.537,9 T€ in den ersten drei Monaten 2010.

### **Cash-flow**

Der operative Cash-flow in den ersten drei Monaten 2011 belief sich auf 34.269,6 T€ (2010: 10.362,7 T€). Die Veränderung reflektiert weitgehend die Veränderung des EBITDA zwischen den Perioden. Auch der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit zeigte gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg von 24.962,6 T€ auf 52.545,1 T€.

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit betrug in den ersten drei Monaten 2011 50.740,1 T€ gegenüber – 70.319,0 T€ in den ersten drei Monaten 2010. Der positive Betrag erklärt sich im Wesentlichen aus der Tatsache, dass der Mittelabfluss für den Erwerb der Europolis bereits am 31.12.2010 erfolgte und somit im Cash-flow aus der Investitionstätigkeit des vierten Quartals 2010 berücksichtigt wurde. In 2011 kam es folglich durch die Konsolidierung der Europolis, welche auch deren liquide Mittel umfasst, zu einem positiven Effekt.

Im Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit lagen die Geldzuflüsse aus Darlehen unter den gezahlten Zinsen sowie den Tilgungen, so daß sich für die ersten drei Monate 2011 ein Betrag von – 30.180,1 T€ ergab (in den ersten drei Monaten 2010 36.604,8 T€).

### **Bilanz – Aktivseite**

Die Konsolidierung der Europolis brachte im Vergleich zur Bilanz zum 31.12.2010 einen Anstieg fast aller Positionen. Insgesamt stieg die Bilanzsumme um rd. 35% auf 5,9 Mrd. € an.

Wesentlichste Aktivposition sind die Bestandsimmobilien (4.007.441,4 T€), deren relativer Anteil an der Gesamtbilanzsumme in Folge der Europolis Konsolidierung von rd. 62% auf nunmehr rd. 68% anstieg. Auf Immobilienvermögen in Entwicklung entfallen 945.304,9 T€.

Einen deutlichen Anstieg von 46.508,9 T€ zum 31.12.2010 auf 167.268,4 T€ zum 31.3.2011 verzeichnete die Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“. Der wesentlichste Zugang zu dieser Bilanzposition, in der jene Immobilien ausgewiesen werden, für die konkrete Verkaufsgespräche geführt werden, bzw. bereits ein Verkauf vereinbart wurde, betraf zwei Objekte in Tschechien mit einem Buchwert von rd. 95.000 T€ für welche zum Quartalsstichtag fortgeschrittene Verkaufsverhandlungen geführt wurden.

Die liquiden Mittel zum 31. März 2011 betrugen 429.851,5 T€ und lagen damit um 75.087,7 T€ über dem Wert zu Beginn des Jahres.

### **Bilanz – Passivseite**

Das Eigenkapital (inklusive nicht beherrschenden Anteilen) verzeichnete in den ersten drei Monaten 2011 einen Anstieg um 10,7% von 1.659.938,5 T€ auf 1.837.528,4 T€. Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung war der Anstieg der nicht beherrschenden Anteile von 18.170,6 T€ auf 156.157,8 T€ in Folge der Berücksichtigung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern an den Teilportfolien der Europolis Gruppe. Weiters kam es zu einem positiven Effekt aus der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen, welcher mit 28.245,80 T€ zum Anstieg des Eigenkapitals beitrug.

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 51,5% auf 3.220.453,9 T€. die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel) von 1.723.027,5 T€ zu Jahresbeginn auf nunmehr 1.883.756,5 T€; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 103,8 % zum 31. Dezember 2010 auf 149,5 % zum 31. März 2011.

### Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive Minderheiten) lag am 31. März 2011 bei 1.681.370,5 T€ (19,14 € je Aktie), was einer Steigerung um 2,4% entspricht. Der NNNAV erreichte per 31. März 2011 den Wert von 1.735.621,8 T€, der NNNAV/Aktie lag bei 19,76 € und somit rd. 4,2% über dem Stand zum 31. Dezember 2010 (18,95 €).

### AUSBLICK

Aus aktueller Sicht ist zu erwarten, dass die positive Ergebnis-Entwicklung auch im weiteren Verlauf des Jahres 2011 anhalten wird. Insbesondere unter Berücksichtigung von für das Gesamtjahr 2011 erwarteten positiven Ergebnisbeiträgen aus Immobilienverkäufen kann das zu Beginn des Jahres kommunizierte Ziel einer Eigenkapitalrendite von zumindest rd. 5 % bestätigt werden.



PRAG, Amazon Court

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

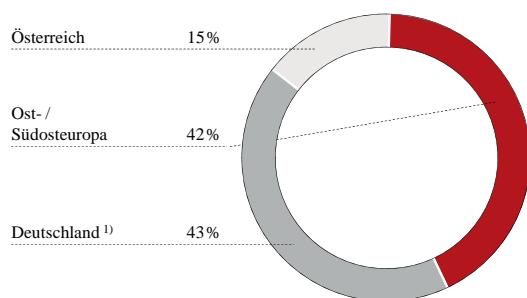
Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
Mieterlöse	63.656,3	41.712,0
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	6.582,3	13.646,8
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	569,1	678,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.824,5	7.680,5
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>87.632,2</b>	<b>63.717,8</b>
Betriebskostenaufwand	-19.578,1	-8.823,3
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-10.374,0	-6.396,9
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien <sup>1)</sup>	-4.765,9	-15.345,0
Aufwand Development-Dienstleistungen	-75,4	-99,8
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>52.838,8</b>	<b>33.052,8</b>
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	60,3%	51,9%
Erlöse aus Immobilienverkauf	12.215,6	9.810,4
Buchwert langfristiges Immobilienvermögen	-10.760,7	-7.451,9
<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>1.454,9</b>	<b>2.358,5</b>
Indirekte Aufwendungen	-14.652,2	-12.170,4
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	2.897,1	3.295,9
Sonstige betriebliche Erträge	3.865,5	2.168,7
<b>EBITDA</b>	<b>46.404,1</b>	<b>28.705,5</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	53,0%	45,1%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-454,4	-396,6
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	-1.000,0	-173,0
<b>Abschreibungen</b>	<b>-1.454,4</b>	<b>-569,6</b>
<b>Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>25,5</b>
Neubewertungsgewinn	7.393,8	13.410,3
Neubewertungsverlust	-3.904,3	-20.084,9
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>3.489,5</b>	<b>-6.674,6</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>48.439,2</b>	<b>21.486,8</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	55,3%	33,7%
Finanzierungsaufwand	-39.976,4	-29.351,8
Kursdifferenzen	-2.414,4	-29,8
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	9.522,6	-7.215,3
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.738,1	3.352,2
Aufwendungen Finanzanlagen	-79,3	-162,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-35,1	2.530,3
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	-11,1	7,5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-30.255,6</b>	<b>-30.869,6</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>18.183,6</b>	<b>-9.382,8</b>
Steuern vom Einkommen	-5.213,6	965,0
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>12.970,0</b>	<b>-8.417,8</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	2.829,9	-1.879,9
<b>davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>10.140,1</b>	<b>-6.537,9</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>€ 0,12</b>	<b>€ -0,07</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>€ 0,12</b>	<b>€ -0,07</b>

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

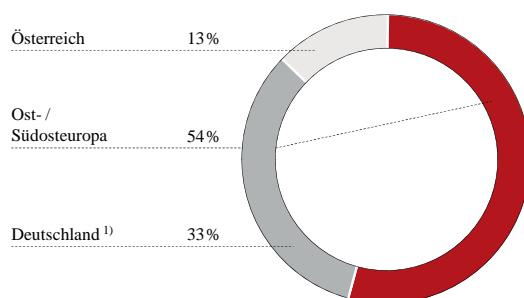
## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
Ergebnis der Periode	12.970,0	-8.417,8
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>		
Bewertung Cash-flow Hedges	33.909,2	-25.764,6
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	376,9	0,0
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	110,9	-282,4
Währungsdifferenzen im Eigenkapital	1.156,0	-2,4
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-5.746,6	4.988,0
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>29.806,4</b>	<b>-21.061,4</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>42.776,4</b>	<b>-29.479,2</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	3.173,7	-2.897,2
<b>davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>39.602,7</b>	<b>-26.582,0</b>

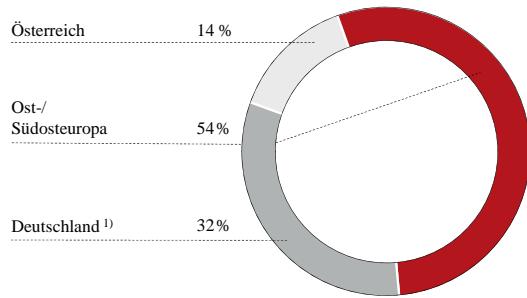
## IMMOBILIENVERMÖGEN



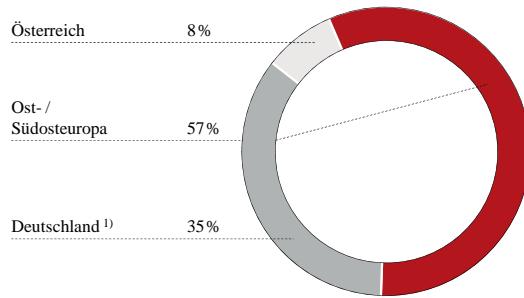
## UMSATZERLÖSE



## NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)



## EBIT



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

## KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2011	31.12.2010	Veränderung
<b>AKTIVA</b>			
Bestandsimmobilien	4.007.441,4	2.716.211,2	
Immobilienvermögen in Entwicklung	945.304,9	790.582,0	
Selbst genutzte Immobilien	13.386,9	13.574,7	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.362,2	1.638,3	
Immaterielle Vermögenswerte	39.597,2	31.467,6	
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	201,2	136.200,0	
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	37.121,7	37.096,0	
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	11.374,1	11.142,4	
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	18.321,8	14.550,9	
Sonstiges Finanzvermögen	1.041,0	8,6	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32.969,1	15.373,4	
Steuerabgrenzung	15.289,1	14.133,3	
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.127.410,6</b>	<b>3.781.978,4</b>	<b>1.345.432,2</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	86,6%	86,4%	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	167.268,4	46.508,9	
Zum Handel bestimmte Immobilien	42.724,0	45.339,0	
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	38.526,4	38.635,9	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	115.570,7	108.383,3	
Wertpapiere	2.784,1	3.853,5	
Liquide Mittel	429.851,5	354.763,8	
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>796.725,1</b>	<b>597.484,4</b>	<b>199.240,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.924.135,7</b>	<b>4.379.462,8</b>	<b>1.544.672,9</b>
			<b>35,3%</b>

## KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2011	31.12.2010	Veränderung
<b>PASSIVA</b>			
Grundkapital	638.713,6	638.713,6	
Kapitalrücklagen	1.061.464,1	1.061.464,1	
Einbehaltene Ergebnisse (inkl. Bewertungsergebnis aus Hedging und sonstige Rücklagen)	-18.807,1	-58.409,8	
Nicht beherrschende Anteile	156.157,8	18.170,6	
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.837.528,4</b>	<b>1.659.938,5</b>	<b>177.589,9</b> <b>10,7%</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	31,0%	37,9%	
Nachrangige Verbindlichkeiten			
Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften	2.019,3	1.996,8	
Rückstellungen	6.611,0	6.238,6	
Anleihen	476.325,2	475.564,8	
Finanzverbindlichkeiten	2.200.448,0	1.412.741,3	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.819,4	37.103,7	
Sonstige Verbindlichkeiten	290.131,9	191.301,5	
Steuerabgrenzung	207.281,1	116.157,5	
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.298.845,6</b>	<b>2.241.104,2</b>	<b>1.057.741,4</b> <b>47,2%</b>
Nachrangige Verbindlichkeiten			
Steuerrückstellungen	37.211,4	59.893,5	
Rückstellungen	93.011,7	58.809,3	
Finanzverbindlichkeiten	432.746,4	236.910,3	
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	2.095,0	1.670,8	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.834,7	25.025,0	
Sonstige Verbindlichkeiten	107.697,7	90.257,6	
Schulden in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	42.440,2	5.853,6	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>787.761,7</b>	<b>478.420,1</b>	<b>309.341,6</b> <b>64,7%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.924.135,7</b>	<b>4.379.462,8</b>	<b>1.544.672,9</b> <b>35,3%</b>

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
<b>Stand am 1.1.2010</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.013.988,3</b>	<b>-31.090,5</b>
Bewertung Cash-flow Hedge	0,0	0,0	0,0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0,0	0,0	0,0
Rücklage aus Währungsumrechnung (Schweiz)	0,0	0,0	0,0
Konzernergebnis 1. Quartal 2010	0,0	0,0	-6.537,9
<b>Gesamtergebnis 1. Quartal 2010</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-6.537,9</b>
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>-37.628,4</b>
<b>Stand am 1.1.2011</b>	<b>638.713,6</b>	<b>1.061.464,1</b>	<b>14.324,8</b>
Bewertung Cash-flow Hedge	0,0	0,0	0,0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	0,0	0,0	0,0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0
Konzernergebnis 1. Quartal 2011	0,0	0,0	10.140,1
<b>Gesamtergebnis 1. Quartal 2011</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10.140,1</b>
Ausschüttung Tochtergesellschaften	0,0	0,0	0,0
Erwerb Europolis AG	0,0	0,0	0,0
<b>Stand am 31.3.2011</b>	<b>638.713,6</b>	<b>1.061.464,1</b>	<b>24.464,9</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> Gesellschaften in der Schweiz, Ukraine und Russland mit anderer funktionaler Währung

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

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
Operativer Cash-flow	34.269,6	10.362,7
Cash-flow aus Nettoumlauvermögen	18.275,5	14.599,9
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>52.545,1</b>	<b>24.962,6</b>
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	50.740,1	-70.319,0
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-30.180,1	36.604,8
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>73.105,1</b>	<b>-8.751,6</b>
Liquide Mittel 1.1.	354.763,8	497.199,3
Währungsdifferenzen	1.982,6	1.406,9
Nettoveränderung der liquiden Mittel	73.105,1	-8.751,6
<b>Liquide Mittel 31.3.</b>	<b>429.851,5</b>	<b>489.854,6</b>

Bewertungs-ergebnis (Hedging)	Rücklage assozierte Unternehmen <sup>1)</sup>	Rücklage aus Währungs-umrechnung <sup>2)</sup>	Anteile der Aktio-näre des Mutter-unternehmens	Nicht beherr-schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>-58.291,6</b>	<b>26,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1.559.005,0</b>	<b>170.155,1</b>	<b>1.729.160,1</b>
-19.890,3	0,0	0,0	-19.890,3	-928,5	-20.818,8
0,0	-151,4	0,0	-151,4	-88,8	-240,2
0,0	0,0	-2,4	-2,4	0,0	-2,4
0,0	0,0	0,0	-6.537,9	-1.879,9	-8.417,8
<b>-19.890,3</b>	<b>-151,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>-26.582,0</b>	<b>-2.897,2</b>	<b>-29.479,2</b>
0,0	0,0	0,0	485,4	-1.149,9	-664,5
<b>-78.181,9</b>	<b>-124,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>1.532.908,4</b>	<b>166.108,0</b>	<b>1.699.016,4</b>
<b>-72.716,4</b>	<b>15,5</b>	<b>-33,7</b>	<b>1.641.767,9</b>	<b>18.170,6</b>	<b>1.659.938,5</b>
28.245,8	0,0	0,0	28.245,8	343,8	28.589,6
0,0	60,8	0,0	60,8	0,0	60,8
0,0	0,0	1.156,0	1.156,0	0,0	1.156,0
0,0	0,0	0,0	10.140,1	2.829,9	12.970,0
<b>28.245,8</b>	<b>60,8</b>	<b>1.156,0</b>	<b>39.602,7</b>	<b>3.173,7</b>	<b>42.776,4</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	-1.216,8	-1.216,8
0,0	0,0	0,0	0,0	136.030,3	136.030,3
<b>-44.470,6</b>	<b>76,3</b>	<b>1.122,3</b>	<b>1.681.370,6</b>	<b>156.157,8</b>	<b>1.837.528,4</b>

## GESCHÄFTSSEGMENTE NACH REGIONEN

Tsd. €	Österreich	Deutschland <sup>1)</sup>	Ost-/Südost-europa	1. Quartal 2011
Mieterlöse	9.114,4	19.419,2	35.122,6	63.656,3
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	6.582,3	0,0	6.582,3
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0,0	569,1	0,0	569,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.320,9	2.035,6	12.468,0	16.824,5
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>11.435,3</b>	<b>28.606,2</b>	<b>47.590,7</b>	<b>87.632,2</b>
Betriebskostenaufwand	-2.932,2	-2.095,1	-14.550,7	-19.578,1
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.260,8	-4.742,4	-4.370,8	-10.374,0
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-4.765,9	0,0	-4.765,9
Aufwand Development-Dienstleistungen	0,0	-75,4	0,0	-75,4
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>7.242,3</b>	<b>16.927,4</b>	<b>28.669,1</b>	<b>52.838,8</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	63,3%	59,2%	60,2%	60,3%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	372,7	240,0	842,1	1.454,9
Indirekte Aufwendungen	-1.076,6	-7.466,8	-6.108,8	-14.652,2
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	0,0	2.897,1	0,0	2.897,1
Sonstige betriebliche Erträge	398,3	1.032,2	2.435,0	3.865,5
<b>EBITDA</b>	<b>6.936,6</b>	<b>13.630,0</b>	<b>25.837,4</b>	<b>46.404,1</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	60,7%	47,6%	54,3%	53,0%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-243,9	-141,2	-69,4	-454,4
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-1.000,0	0,0	-1.000,0
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Neubewertung	-3.006,7	4.436,4	2.059,9	3.489,5
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>3.686,0</b>	<b>16.925,2</b>	<b>27.828,0</b>	<b>48.439,2</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	32,2%	59,2%	58,5%	55,3%
Finanzierungsaufwand <sup>2)</sup>	-5.459,6	-16.368,6	-18.148,2	-39.976,4
Kursdifferenzen	0,0	-595,4	-1.819,0	-2.414,4
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	3.353,4	5.601,5	567,7	9.522,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>2)</sup>	989,3	853,5	895,3	2.738,1
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-79,3	-79,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	-1,5	-33,6	-35,1
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	0,0	-11,1	0,0	-11,1
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>2.569,1</b>	<b>6.403,5</b>	<b>9.211,0</b>	<b>18.183,6</b>
Steuern vom Einkommen	859,9	-175,7	-5.897,8	-5.213,6
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>3.429,0</b>	<b>6.227,8</b>	<b>3.313,2</b>	<b>12.970,0</b>
				<b>31.03.2011</b>
Segmentimmobilienvermögen <sup>3)</sup>	730.150,9	2.138.846,4	2.139.860,0	5.008.857,2
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	5.210,0	64.300,0	97.758,4	167.268,4
Sonstiges Segmentvermögen	59.798,9	339.344,6	296.455,8	695.599,3
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	20,7	37.101,0	37.121,7
Steuerabgrenzung (aktiv)	0,0	9.981,8	5.307,4	15.289,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>795.159,8</b>	<b>2.552.493,4</b>	<b>2.576.482,5</b>	<b>5.924.135,7</b>
Segmentverbindlichkeiten	372.933,0	1.509.939,0	1.959.242,8	3.842.114,8
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Steuerrückstellung	18.493,7	101.368,5	124.630,3	244.492,5
<b>Segmentschulden</b>	<b>391.426,6</b>	<b>1.611.307,5</b>	<b>2.083.873,2</b>	<b>4.086.607,3</b>
<b>Investitionen<sup>4)</sup></b>	<b>8.699,8</b>	<b>38.157,0</b>	<b>1.540.268,6</b>	<b>1.587.125,4</b>
<b>MitarbeiterInnen<sup>5)</sup></b>	<b>47</b>	<b>169</b>	<b>194</b>	<b>410</b>

Österreich	Deutschland <sup>1)</sup>	Ost-/Südost-europa	1. Quartal 2010	
				Summe
10.429,6	20.276,8	11.005,5	41.712,0	
0,0	13.646,8	0,0	13.646,8	
0,0	678,5	0,0	678,5	
1.883,9	2.537,9	3.258,7	7.680,5	
<b>12.313,5</b>	<b>37.140,0</b>	<b>14.264,2</b>	<b>63.717,8</b>	
-2.225,5	-2.510,3	-4.087,5	-8.823,3	
-1.257,7	-4.272,1	-867,0	-6.396,9	
0,0	-15.345,0	0,0	-15.345,0	
0,0	-99,8	0,0	-99,8	
<b>8.830,3</b>	<b>14.912,8</b>	<b>9.309,7</b>	<b>33.052,8</b>	
71,7%	40,2%	65,3%	51,9%	
-2,8	2.361,3	0,0	2.358,5	
-1.284,3	-8.831,6	-2.054,5	-12.170,4	
0,0	3.295,9	0,0	3.295,9	
284,3	1.351,4	533,0	2.168,7	
<b>7.827,5</b>	<b>13.089,8</b>	<b>7.788,2</b>	<b>28.705,5</b>	
63,6%	35,2%	54,6%	45,1%	
-204,9	-172,7	-19,0	-396,6	
0,0	-173,0	0,0	-173,0	
0,0	25,5	0,0	25,5	
-1.338,8	2.749,5	-8.085,3	-6.674,6	
<b>6.283,7</b>	<b>15.519,2</b>	<b>-316,1</b>	<b>21.486,8</b>	
51,0%	41,8%	-	33,7%	
-7.904,9	-16.710,0	-4.736,9	-29.351,8	
6,4	-13,2	-23,0	-29,8	
-3.242,7	-3.890,2	-82,4	-7.215,3	
2.083,9	187,8	1.080,5	3.352,2	
0,0	0,0	-162,7	-162,7	
0,0	0,0	2.530,3	2.530,3	
0,0	7,5	0,0	7,5	
<b>-2.773,5</b>	<b>-4.898,9</b>	<b>-1.710,4</b>	<b>-9.382,8</b>	
-1.599,9	4.961,9	-2.397,0	965,0	
<b>-4.373,4</b>	<b>63,0</b>	<b>-4.107,4</b>	<b>-8.417,8</b>	
				<b>31.12.2010</b>
735.745,5	2.124.694,6	705.266,9	3.565.707,0	
336,0	41.160,0	5.012,9	46.508,9	
40.595,7	367.656,9	307.765,0	716.017,6	
0,0	22,3	37.073,7	37.096,0	
0,0	14.132,4	0,9	14.133,3	
<b>776.677,2</b>	<b>2.547.666,1</b>	<b>1.055.119,4</b>	<b>4.379.462,8</b>	
377.614,6	1.513.429,4	652.429,3	2.543.473,3	
19.019,3	123.771,9	33.259,7	176.051,0	
<b>396.633,9</b>	<b>1.637.201,3</b>	<b>685.689,0</b>	<b>2.719.524,2</b>	
<b>15.394,1</b>	<b>253.931,6</b>	<b>57.341,9</b>	<b>326.667,5</b>	

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz<sup>2)</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen nach Eliminierungen von konzerninternen Zinsaufwendungen/-erträgen gezeigt. Da der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen im Zwischenbericht zum 31.3.2010 den Segmenten vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet wurde, wurden die Angaben des Vorjahres entsprechend angepasst.<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 sowie Zugänge aus Erstkonsolidierung; davon 1.891,9 Tsd. € (31.12.2010: 7.383,5 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.<sup>5)</sup> Stand per 31.3.2011 (31.12.2010), Mitarbeiter von quotenkonsolidierten Unternehmen sind zu 100% einbezogen.

## GESCHÄFTSSEGMENTE NACH BEREICHEN

				1. Quartal 2011
Tsd. €	Bestand	Trading	Development <sup>1)</sup>	Summe
Mieterlöse	60.530,4	292,5	2.833,4	63.656,3
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	6.582,3	0,0	6.582,3
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0,0	0,0	569,1	569,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.930,0	85,0	809,5	16.824,5
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>76.460,4</b>	<b>6.959,8</b>	<b>4.211,9</b>	<b>87.632,2</b>
Betriebskostenaufwand	-18.414,7	-90,8	-1.072,5	-19.578,1
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.007,1	-246,9	-3.119,9	-10.374,0
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-4.765,9	0,0	-4.765,9
Aufwand Development-Dienstleistungen	0,0	0,0	-75,4	-75,4
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>51.038,6</b>	<b>1.856,1</b>	<b>-55,9</b>	<b>52.838,8</b>
NOI in % der Umsatzerlöse	66,8%	26,7%	-	60,3%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	549,0	422,0	483,9	1.454,9
Indirekte Aufwendungen	-6.396,9	-258,4	-7.997,0	-14.652,2
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	10,3	109,0	2.777,7	2.897,1
Sonstige betriebliche Erträge	3.055,3	235,6	574,5	3.865,5
<b>EBITDA</b>	<b>48.256,2</b>	<b>2.364,5</b>	<b>-4.216,6</b>	<b>46.404,1</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	63,1%	34,0%	-	53,0%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-310,6	0,0	-143,8	-454,4
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-1.000,0	0,0	-1.000,0
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Neubewertung	364,8	0,0	3.124,8	3.489,5
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>48.310,3</b>	<b>1.364,5</b>	<b>-1.235,6</b>	<b>48.439,2</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	63,2%	19,6%	-	55,3%
Finanzierungsaufwand <sup>2)</sup>	-31.605,8	-103,8	-8.266,8	-39.976,4
Kursdifferenzen	-1.620,6	-11,4	-782,4	-2.414,4
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	6.313,6	0,0	3.209,0	9.522,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>2)</sup>	1.494,4	14,3	1.229,4	2.738,1
Aufwendungen Finanzanlagen	3,7	0,0	-83,0	-79,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	-35,1	-35,1
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	-9,7	-3,9	2,5	-11,1
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>22.885,9</b>	<b>1.259,7</b>	<b>-5.962,0</b>	<b>18.183,6</b>
Steuern vom Einkommen	-2.246,1	-374,7	-2.592,8	-5.213,6
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>20.639,8</b>	<b>885,0</b>	<b>-8.554,8</b>	<b>12.970,0</b>
				<b>31.3.2011</b>
Segmentimmobilienvermögen <sup>3)</sup>	4.020.828,3	42.724,0	945.304,9	5.008.857,2
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	102.968,4	0,0	64.300,0	167.268,4
Sonstiges Segmentvermögen	403.005,2	15.132,6	277.461,5	695.599,3
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	37.121,7	37.121,7
Steuerabgrenzung (aktiv)	4.936,0	528,1	9.825,0	15.289,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.531.737,9</b>	<b>58.384,8</b>	<b>1.334.013,0</b>	<b>5.924.135,7</b>
Segmentverbindlichkeiten	2.991.269,7	31.376,4	819.468,6	3.842.114,8
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Steuerrückstellung	148.022,8	5.514,1	90.955,6	244.492,5
<b>Segmentschulden</b>	<b>3.139.292,5</b>	<b>36.890,5</b>	<b>910.424,3</b>	<b>4.086.607,3</b>
<b>Investitionen<sup>4)</sup></b>	<b>1.423.498,8</b>	<b>1.891,9</b>	<b>161.734,6</b>	<b>1.587.125,4</b>

Bestand	Trading	Development <sup>1)</sup>	1. Quartal 2010	
			Summe	
37.321,2	2.138,6	2.252,1	41.712,0	
0,0	13.646,8	0,0	13.646,8	
0,0	0,0	678,5	678,5	
6.866,8	340,1	473,6	7.680,5	
<b>44.188,0</b>	<b>16.125,5</b>	<b>3.404,2</b>	<b>63.717,8</b>	
-8.146,4	-271,0	-405,8	-8.823,3	
-4.048,2	-111,9	-2.236,7	-6.396,9	
0,0	-15.345,0	0,0	-15.345,0	
0,0	0,0	-99,8	-99,8	
<b>31.993,4</b>	<b>397,6</b>	<b>661,9</b>	<b>33.052,8</b>	
72,4%	2,5%	19,4%	51,9%	
-76,6	0,0	2.435,0	2.358,5	
-3.477,0	-584,3	-8.109,1	-12.170,4	
21,6	120,0	3.154,3	3.295,9	
1.138,6	856,7	173,3	2.168,7	
<b>29.600,1</b>	<b>790,0</b>	<b>-1.684,5</b>	<b>28.705,5</b>	
67,0%	4,9%	-	45,1%	
-253,5	0,0	-143,2	-396,6	
0,0	-173,0	0,0	-173,0	
0,0	25,5	0,0	25,5	
-7.300,4	0,0	625,8	-6.674,6	
<b>22.046,2</b>	<b>642,5</b>	<b>-1.201,9</b>	<b>21.486,8</b>	
49,9%	4,0%	-	33,7%	
-20.303,3	-245,1	-8.803,4	-29.351,8	
-175,4	0,0	145,6	-29,8	
-5.123,9	0,0	-2.091,4	-7.215,3	
2.476,8	16,0	859,4	3.352,2	
-1,6	0,0	-161,1	-162,7	
0,0	0,0	2.530,3	2.530,3	
3,6	0,0	3,9	7,5	
<b>-1.077,6</b>	<b>413,4</b>	<b>-8.718,6</b>	<b>-9.382,8</b>	
-3.754,5	-374,3	5.093,8	965,0	
<b>-4.832,1</b>	<b>39,0</b>	<b>-3.624,8</b>	<b>-8.417,8</b>	
				<b>31.12.2010</b>
2.729.785,9	45.339,1	790.582,0	3.565.707,0	
336,0	1.250,0	44.922,9	46.508,9	
396.947,6	13.436,3	305.633,8	716.017,6	
0,0	0,0	37.096,0	37.096,0	
2.129,9	763,0	11.240,5	14.133,3	
<b>3.129.199,4</b>	<b>60.788,3</b>	<b>1.189.475,2</b>	<b>4.379.462,8</b>	
1.799.018,9	29.557,2	714.897,2	2.543.473,3	
58.296,3	7.980,0	109.774,7	176.051,0	
<b>1.857.315,2</b>	<b>37.537,2</b>	<b>824.671,8</b>	<b>2.719.524,2</b>	
68.308,3	7.383,5	250.975,7	326.667,5	

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz<sup>2)</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen nach Eliminierungen von konzerninternen Zinsaufwendungen/-erträgen gezeigt. Da der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen im Zwischenbericht zum 31.3.2010 den Segmenten vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet wurde, wurden die Angaben des Vorjahres entsprechend angepasst.<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 sowie Zugänge aus Erstkonsolidierung; davon 1.891,9 Tsd. € (31.12.2010: 7.383,5 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

## ANHANG

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 31.3.2011 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2010 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 31.3.2011 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

### ÄNDERUNG VON AUSWEIS, RECHNUNGSLEGUNGS- UND BERECHNUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 31.3.2011 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 1.1.2011 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende neue bzw. überarbeitete anzuwendende Standards und Interpretationen sind ab dem Geschäftsjahr 2011 anzuwenden: IAS 32 (Änderungen an IAS 32: Klassifikation von Bezugsrechten), IAS 24 (Nahestehende Personen), IFRIC 14 (Beitragsvorauszahlungen bei bestehenden Mindestdotierungsverpflichtungen), IFRIC 19 (Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten), IFRS 1 (Änderungen an IFRS1: Begrenzte Ausnahme bezüglich Vergleichsangaben in IFRS 7 für Erstanwender) und Improvements to IFRS (Mai 2010). Diese haben keine Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immo Gruppe.

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Mit 1.1.2011 fand das Closing der Transaktion über den Erwerb von 100 % der Anteile an der Europolis AG, Wien, statt. Durch diesen Erwerb übernimmt die CA Immo Gruppe Anteile an 102 Gesellschaften in 11 Ländern. Der Kaufpreis beträgt 283.614,0 Tsd. €, wovon 136.000,0 Tsd. € noch nicht bezahlt und bis 2015 gestundet wurden. Der ursprüngliche vorläufige Kaufpreis von 272.000,0 Tsd. € erhöhte sich aufgrund höherer liquider Mittel in der Europolis Gruppe um 11.614,0 Tsd. €.

Weiters erwarb die CA Immo Gruppe (CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften) am 25.1.2011 100 % an der Vivico Berlin MBVD Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main, um 27,5 Tsd. €. Dieser Kaufpreis wurde zur Gänze bezahlt.

Im ersten Quartal wurden die Gesellschaften Log Center d.o.o., Belgrad, und Starohorska Development s.r.o., Bratislava, verkauft. Der Kaufpreis betrug 2.100,0 Tsd. € und wurde zur Gänze bezahlt.

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

Tsd. €	Erwerbe zu Marktwerten	Veräußerungen	Summe
Immobilienvermögen	1.520.341,1	-3.301,9	1.517.039,2
Sonstige Aktiva	174.143,0	-1.709,0	172.434,0
Finanzverbindlichkeiten	-1.119.713,3	0,0	-1.119.713,3
Übrige Verbindlichkeiten	-291.182,0	3.756,7	-287.425,3
<b>Nettovermögen</b>	<b>283.588,9</b>	<b>-1.254,2</b>	<b>282.334,7</b>

Die erstmalige Bilanzierung des Erwerbes der Europolis Gruppe erfolgte gemäß IAS 1.45 auf Basis vorläufiger Beträge. Falls innerhalb des Bewertungszeitraumes, der spätestens am 31.12.2011 endet, neue Informationen hervorkommen, kann dies zu einer rückwirkenden Anpassung der bei der erstmaligen Bilanzierung angesetzten Vermögenswerte und Schulden sowie des Geschäfts- oder Firmenwertes führen.

Die Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaften betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs 32.578,0 Tsd. € (seit 1.1.2011 32.578,0 Tsd. €), das Ergebnis vor Steuern betrug 11.828,6 Tsd. € (seit 1.1.2011 11.828,6 Tsd. €). Die erworbenen Gesellschaften sind mit einem Vermögen von 1.695.393,8 Tsd. € und Verbindlichkeiten von 1.268.318,3 Tsd. € in die Konzernbilanz zum 31.3.2011 einbezogen.

Weiters wurden folgende Gesellschaften gegründet und erstkonsolidiert:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung %	Kapitalein- zahlung Tsd. €
3 Gesellschaften in Deutschland	Managementgesellschaften für Projekte in Deutschland	50,0	75,0
8 Gesellschaften in Deutschland	Durchführung Immobilienentwicklung	100,0	100,0
<b>Summe Kapitaleinzahlungen</b>			<b>175,0</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

Die Bilanzsumme der CA Immo Gruppe betrug zum Stichtag 31.3.2011 5.924.135,7 Tsd. € (31.12.2010: 4.379.462,8 Tsd. €). Im Vergleich zum 31.12.2010 ist das langfristige Vermögen um 35,6 % auf 5.127.410,6 Tsd. € gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Erwerb und die Erstkonsolidierung der Europolis Gruppe zurückzuführen.

Zum 31.3.2011 werden einzelne Vermögenswerte sowie Veräußerungsgruppen als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert. Die Vermögenswerte und Schulden von drei als Veräußerungsgruppen klassifizierten Gesellschaften (share deals) in Tschechien und Deutschland beinhalten Immobilienvermögen in Höhe von 98.270,0 Tsd. €, sonstige Aktiva in Höhe von 2.758,4 Tsd. € und Schulden in Höhe von 42.440,2 Tsd. €. Darüber hinaus werden vier Immobilien in Entwicklung in Deutschland und zwei Bestandsimmobilien in Österreich (jeweils asset deals) mit einem Marktwert von insgesamt 66.240,0 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Zum 31.3.2011 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 31.3.2011 verfügte die CA Immo Gruppe über Wertpapiere in Höhe von 2.784,1 Tsd. € und liquide Mittel in Höhe von 429.851,5 Tsd. €, die in Höhe von 29.287,1 Tsd. € (31.12.2010: 10.707,8 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Sicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung der Kreditgeber erfolgen. Darüber hinaus werden unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

Tsd. €	31.03.2011	31.12.2010
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	28.889,0	7.260,1
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	11.451,2	36.311,5
<b>Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen</b>	<b>40.340,2</b>	<b>43.571,6</b>

Die nachrangigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und nachrangigen Verbindlichkeiten stiegen von insgesamt 2.125.216,4 Tsd. € zum 31.12.2010 auf insgesamt 3.220.453,9 Tsd. € zum 31.3.2011. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten und nachrangigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den Erwerb der Europolis Gruppe zurückzuführen. Die CA Immo-Gruppe hat nunmehr 99,2% EUR-Kredite und Anleihen, 0,6% USD-Kredite und 0,2% CZK-Kredite. Von den zum 31.3.2011 bestehenden Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und nachrangigen Verbindlichkeiten sind 16,6% fix verzinst, 39,8% über Swaps fix verzinst, 9,7% über Caps abgesichert und 33,9% (mit einem Nominale von 1.095.490,6 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 262.632,3 Tsd. € gegenüber, die derzeit nicht als Sicherungsinstrumente eingesetzt werden.

#### Gewinn- und Verlustrechnung

Der Konzernumsatz des ersten Quartals 2011 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum um 23.914,4 Tsd. € bzw. 37,5 % auf 87.632,2 Tsd. € erhöht werden, von denen 32.578,0 Tsd. € aus Umsätzen der Europolis Gruppe resultieren. In den Umsatzerlösen sind 6.582,3 Tsd. € (1. Quartal 2010: 13.646,8 Tsd. €) an Umsatzerlösen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien enthalten.

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

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
<b>Vermietung</b>		
Mieterlöse	63.656,3	41.712,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.824,5	7.680,5
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>80.480,8</b>	<b>49.392,5</b>
Betriebskostenaufwand	-19.578,1	-8.823,3
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-10.374,0	-6.396,9
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>50.528,7</b>	<b>34.172,3</b>
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	62,8%	69,2%
<b>Handel</b>		
Verkaufserlöse	6.582,3	13.646,8
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	-4.363,9	-12.736,1
Sonstiger Developmentaufwand/Materialaufwand	-402,0	-2.608,9
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>1.816,4</b>	<b>-1.698,2</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	27,6%	---
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>		
Umsatzerlöse aus Auftragsfertigung gemäß IAS 11	0,0	662,0
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	569,1	16,5
Sonstiger Materialaufwand	-75,4	-99,8
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>493,7</b>	<b>578,7</b>
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developmenterlöse	86,8%	87,4%
Personalaufwand <sup>1)</sup>	-127,9	-211,7
<b>Wirtschaftliches Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>365,8</b>	<b>367,0</b>

<sup>1)</sup>Personalaufwand ist in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen umfasst den Verkauf der zum 31.12.2010 unter „zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ nach IFRS 5 ausgewiesenen Immobilien, den Verkauf von Immobilien in Österreich und Deutschland, sowie die Realisierung erhaltener Anzahlungen aufgrund von Mehrkomponentengeschäften der Vivico Gruppe.

Die Wertminderung von zum Handel bestimmten Immobilien betrifft ein Objekt in Deutschland.

Das erzielte EBITDA ist im ersten Quartal 2011 im Vorjahresvergleich um rund 61,7% gestiegen und beträgt 46.404,1 Tsd. €. Das EBIT verbesserte sich von 21.486,8 Tsd. € auf 48.439,2 Tsd. €. Die Verbesserung des EBIT resultiert in erster Linie aus der erstmaligen Einbeziehung der Europolis Gruppe.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
Ineffektivität von Zinsswaps	-56,9	-23,7
Bewertung Zinsderivatgeschäfte (nicht realisiert) - Zinsswaps	9.146,3	-7.168,9
Bewertung Zinsderivatgeschäfte (nicht realisiert) - Zinscaps	433,2	-22,7
	<b>9.522,6</b>	<b>-7.215,3</b>

Der Posten „Ineffektivität Zinsswaps“ beinhaltet die im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen, bei denen die Effektivitäten des jeweiligen Cash-flow Hedge 100 % wesentlich überschritten haben. Das positive Ergebnis aus der Bewertung Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht, zurückzuführen.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
Ergebnis aus Wertpapieren	548,6	1.608,0
Bankzinsenerträge	816,0	747,4
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	598,3	874,1
Sonstige Zinserträge	775,2	122,7
	<b>2.738,1</b>	<b>3.352,2</b>

Die Kursdifferenzen in Höhe von – 2.414,4 Tsd. € resultieren im Wesentlichen aus dem Saldo von realisierten und nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in US-Dollar und tschechischen Kronen sowie Guthaben in Schweizer Franken.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betragen 79,3 Tsd. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus Wertberichtigungen auf gewährte Ausleihungen.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	1.153,5	2.247,6
OAO Avielen AG, St. Petersburg	-1.187,1	282,7
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	-1,5	0,0
	<b>-35,1</b>	<b>2.530,3</b>

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
Körperschaftsteuer (tatsächliche Steuer)	-1.968,6	-1.315,2
Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	422,7	-801,7
<b>Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)</b>	<b>-1.545,9</b>	<b>-2.116,9</b>
Steuerquote	8,5%	-
Steuerertrag/-aufwand auf die Bewertung von Zinsderivatgeschäften	5.476,6	-1.599,1
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	-490,7	-342,0
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	-8.653,6	5.023,0
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>-5.213,6</b>	<b>965,0</b>

Der tatsächliche Körperschaftsteueraufwand fällt im Wesentlichen im Segment Ost-/Südosteuropa bzw. der tatsächliche Gewerbesteuerertrag (aufgrund von Anpassungen in Vorjahren) in Deutschland an.

### Cash-flow

Die verkürzte Konzerngeldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
Operativer Cash-flow	34.269,6	10.362,7
Cash-flow aus Nettoumlauvermögen	18.275,5	14.599,9
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>52.545,1</b>	<b>24.962,6</b>
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	50.740,1	-70.319,0
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-30.180,1	36.604,8
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>73.105,1</b>	<b>-8.751,6</b>
Liquide Mittel 1.1.	354.763,8	497.199,3
Währungsdifferenzen	1.982,6	1.406,9
Nettoveränderung der liquiden Mittel	73.105,1	-8.751,6
<b>Liquide Mittel 31.3.</b>	<b>429.851,5</b>	<b>489.854,6</b>

Der Fonds der liquiden Mittel beinhaltet zum 31.3.2011 auch Bankguthaben in Höhe von 29.287,1 Tsd. € (31.12.2010: 10.707,8 Tsd. €), über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann.

Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit ist in Höhe von 50.740,1 Tsd. € positiv. Dies ist im Wesentlichen auf den Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel aufgrund des Erwerbes der Europolis Gruppe zurückzuführen. Dieser stellt sich im Detail wie folgt dar:

Tsd. €	<b>1. Quartal 2011</b>
Kaufpreise für Erwerbe (für Europolis AG vorläufig)	-283.641,7
abzüglich Anzahlung in Vorjahren	136.000,0
abzüglich Stundung Kaufpreis	136.000,0
Zahlungsmittelzufluss aus Erstkonsolidierungen	124.294,0
<b>Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel</b>	<b>112.652,3</b>

Weiters wurden im 1. Quartal 2011 Investitionen ins Immobilienvermögen in Höhe von 46.419,8 Tsd. € getätigt, Steuern für den Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen in Höhe von 24.200,8 Tsd. € gezahlt sowie weitere Zahlungen in Höhe von 8.708,4 Tsd. € geleistet.

### Ergebnis je Aktie

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

	<b>1. Quartal 2011</b>	<b>1. Quartal 2010</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	10.140,1
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>0,115</b>
		<b>-0,075</b>

Das verwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	<b>1. Quartal 2011</b>	<b>1. Quartal 2010</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060
<b>Verwässerungseffekt:</b>		
Wandelschuldverschreibung	Stück	11.657.829
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien</b>	<b>Stück</b>	<b>99.513.889</b>
		<b>87.258.600</b>
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	10.140,1
<b>Verwässerungseffekt:</b>		
Effektivverzinsung auf Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	1.939,8
abzüglich Steuern	Tsd. €	-485,0
<b>Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>11.595,0</b>
		<b>-6.537,9</b>
<b>verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>0,117</b>
		<b>-0,075</b>

## 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. €	31.3.2011	31.12.2010
<b>Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	6.222,8	6.174,5
Megapark o.o.d., Sofia	3.365,6	3.298,8
Pannonia Shopping Center Kft., Györ	1.735,7	1.669,1
PBP IT- Services Sp.z.o.o., Warschau	50,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>11.374,1</b>	<b>11.142,4</b>
<b>Ausleihungen an assoziierte Unternehmen</b>		
OAO Avilen AG, St. Petersburg	18.321,8	14.550,9
<b>Summe</b>	<b>18.321,8</b>	<b>14.550,9</b>
<b>Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.619,9	24.618,7
SKYGARDEN Arnulfspark GmbH & Co. KG, Grünwald	8.891,0	8.948,3
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	2.005,5	1.796,0
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg	891,1	319,8
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	649,8	444,7
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	191,7	191,7
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	130,7	64,4
Log Center, Belgrad	0,0	1.127,6
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	0,0	1.041,3
Sonstige	146,7	83,4
<b>Summe</b>	<b>38.526,4</b>	<b>38.635,9</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o., Warschau	1.520,0	0,0
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	300,0	300,0
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	168,9	167,4
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	0,0	1.138,6
Sonstige	106,1	64,8
<b>Summe</b>	<b>2.095,0</b>	<b>1.670,8</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. Im ersten Quartal 2011 wurden 79,3 Tsd. € (1. Quartal 2010: 83,0 Tsd. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Bank Austria/UniCredit Gruppe ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit rund 17 % Beteiligung der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie einen Teil der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank, im Detail mit folgenden Anteilen:

**Konzern-Bilanz – Anteil Bank Austria/UniCredit Gruppe:**

Tsd. €	31.3.2011	31.12.2010
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	20,2%	25,3%
Offene Forderungen	218.845,4	159.722,7
Offene Verbindlichkeiten <sup>1)</sup>	-651.833,1	-538.020,8
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	-65.660,8	-95.394,7
Marktwert der Zinscapgeschäfte	179,6	0,0

<sup>1)</sup> Die Erhöhung der offenen Verbindlichkeiten resultiert in Höhe von 113.236,7 Tsd. € aus dem Erwerb der Europolis Gruppe zum 1.1.2011.

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – Anteil Bank Austria/UniCredit Gruppe:**

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
Nettozinsaufwand (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)		
- CA Immo AG	-4.212,1	-4.191,7
- übrige Konzerngesellschaften der CA Immo Gruppe	-8.430,6	-6.622,5

**Konzern-Geldflussrechnung – Anteil Bank Austria/UniCredit Gruppe:**

Tsd. €	1. Quartal 2011	1. Quartal 2010
Neuaufnahmen von Bankkrediten	1.262,6	7.010,7
Tilgungen von Bankkrediten	-2.463,6	-9.394,2

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 31.3.2011 Haftungsverhältnisse in Höhe von 24.625,0 Tsd. € (31.12.2010: 24.870,3 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 2.945,0 Tsd. € (31.12.2010: 3.374,0 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen gegebene Mietgarantien in Höhe von 54,0 Tsd. € (31.12.2010: 64,0 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000,0 Tsd. € (31.12.2010: 2.000,0 Tsd. €) und eine Bürgschaft in Höhe von 800,0 Tsd. € (31.12.2010: 800,0 Tsd. €).

Zum 31.3.2011 bestehen für Ost-/Südosteuropa Haftungsverhältnisse gegenüber finanzierenden Banken in Höhe von 2.400,0 Tsd. € (31.12.2010: 1.905,0 Tsd. €).

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.000,0 Tsd. € angekündigt (unveränderter Stand im Vergleich zum 31.12.2010). Die CA Immo Gruppe stuft deren Erfolgsaussichten als gering ein. Da ein Zahlungsabfluss für nicht wahrscheinlich gehalten wird, wurde keine bilanzielle Vorsorge getroffen.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Deutschland in Höhe von 99.050,0 Tsd. € (31.12.2010: 146.570,0 Tsd. €), in Österreich in Höhe von 6.229,1 Tsd. € (31.12.2010: 10.818,3 Tsd. €) und in Ost-/Südosteuropa in Höhe von 20.950,7 Tsd. € (31.12.2010: 23.450,0 Tsd. €). Anteilige sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Ost-/Südosteuropa in Gesellschaften, welche „at equity“ in die Konzernbilanz einbezogen werden, bestehen in Höhe von 9.451,5 Tsd. € (31.12.2010: 3.735,0 Tsd. €).

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

---

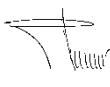
#### WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Anfang April 2011 hat die CA Immo Gruppe das vor kurzem fertiggestellte Meininger Hotel Salzburg City Center an den Betreiber, die deutsche MEININGER Gruppe, übergeben. Der Pachtvertrag läuft 20 Jahre.

Anfang April wurde ein Vertrag über die Veräußerung der Anteile an einem Gemeinschaftsunternehmen sowie an einer Immobilie in Entwicklung in der Schweiz unterzeichnet. Mitte Mai wurden Verträge über die Veräußerung der Anteile an zwei vollkonsolidierten tschechischen Unternehmen paraphiert. Das Closing der jeweiligen Verträge findet zu einem späteren Zeitpunkt statt.

Wien, 16.5.2011

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Wolfram Fromwald



Bernhard H. Hansen



---

## KONTAKT

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

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

Unternehmenskommunikation  
Susanne Steinböck  
Silke Gregoritsch  
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: 638.713.556,20€  
Aktienanzahl: 87.856.060 Stück

## DISCLAIMER

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

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

## IMPRESSUM

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

