

---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. SEPTEMBER 2012

# UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

## ERGEBNISRECHNUNG

|   |        | 01.01.-30.9.2012 | 01.01.-30.9.2012 |
|---|--------|------------------|------------------|
| Mieterlöse                                      | Mio. € | 212,2            | 193,7            |
| EBITDA  | Mio. € | 174,7            | 160,1            |
| Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)          | Mio. € | 176,8            | 200,6            |
| Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)               | Mio. € | 59,2             | 66,5             |
| Konzernergebnis                                 | Mio. € | 37,8             | 38,9             |
| Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens | Mio. € | 39,0             | 30,7             |
| Operativer Cash-flow                            | Mio. € | 153,7            | 136,9            |
| Investitionen                                   | Mio. € | 181,2            | 1.702,2          |

## BILANZKENNZAHLEN

|   |        | 30.09.2012 | 31.12.2011 |
|---|--------|------------|------------|
| Gesamtvermögen  | Mio. € | 5.910,7    | 5.916,6    |
| Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)               | Mio. € | 1.800,5    | 1.809,5    |
| Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | Mio. € | 3.422,1    | 3.400,9    |
| Nettoverschuldung                                     | Mio. € | 3.172,5    | 3.047,1    |
| Gearing   | %      | 176        | 168        |
| Eigenkapitalquote                                     | %      | 30,5       | 30,6       |
| Anlagendeckung  | %      | 34,4       | 34,7       |
| Net asset value (NAV)                                 | Mio. € | 1.671,8    | 1.684,6    |
| Substanzwert (NNNAV)                                  | Mio. € | 1.729,3    | 1.742,3    |

## KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

|   |        | 30.09.2012 | 31.12.2011 |
|---|--------|------------|------------|
| Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) | m²     | 2.602.771  | 2.531.068  |
| Bruttorendite Bestandsimmobilien              | %      | 6,3        | 6,3        |
| Bilanzwert der Immobilien                     | Mio. € | 5.354,5    | 5.222,2    |

## AKTIENKENNZAHLEN

|                                    |   | 01.01.-30.9.2012 | 01.01.-30.9.2012 |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Mieterlöse/Aktie                   | € | 2,42             | 2,20             |
| Operativer Cash Flow/Aktie         | € | 1,75             | 1,56             |
| Unverwässertes Ergebnis/Aktie      | € | 0,44             | 0,35             |
| Verwässertes Ergebnis/Aktie        | € | 0,44             | 0,35             |
|                                    |   | 30.09.2012       | 31.12.2011       |
| NNNAV/Aktie                        | € | 19,68            | 19,83            |
| NAV/Aktie                          | € | 19,03            | 19,17            |
| Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 | % | -56              | -58              |
| Dividende                          | € | 0,38             | -                |
| Dividendenrendite                  | % | 4,4              | -                |

## AKTIEN

|                                  |        | 30.9.2012  | 31.12.2011 |
|----------------------------------|--------|------------|------------|
| Anzahl der Aktien zum Stichtag   | Stk.   | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Ø Anzahl Aktien zum Stichtag     | Stk.   | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Ø Kurs/Aktie                     | €      | 8,04       | 10,96      |
| Börsekaptialisierung (Stichtag ) | Mio. € | 752,31     | 728,06     |
| Höchstkurs                       | €      | 8,92       | 13,45      |
| Tiefstkurs                       | €      | 7,06       | 7,02       |
| Ultimokurs                       | €      | 8,56       | 8,29       |
| Dividendenrendite                | %      | 4,4        | -          |

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



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

Die ersten neun Monate dieses Jahres brachten für CA Immo in allen operativen Geschäftsbereichen positive Ergebnisse. Etliche eigene **Projektentwicklungen** wurden fertig gestellt und ins Bestandsportfolio übernommen; im dritten Quartal konnte unter anderem das von CA Immo errichtete Bürohochhaus Tour TOTAL am Berliner Hauptbahnhof an den Mieter übergeben werden. Diese neuen, gut vermieteten Bestandsimmobilien trugen maßgeblich zum Anstieg der laufenden Mieterträge um rund 10 % im Vergleich zur Vorjahresperiode bei.

### Neue Mieter erhöhen laufende Erträge

Auch die internationalen **Vermietungsaktivitäten** verliefen überaus erfolgreich. Im November konnten wir die Robert Bosch AG als Mieter für das rund 21.500 m<sup>2</sup> fassende Bürogebäude Silbermöwe an der Erdberger Lände für eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren gewinnen. Damit kann CA Immo die in diesem Jahr bisher mit Abstand größte Neuvermietung am Wiener Büromarkt für sich verbuchen. Doch auch in Tschechien und Rumänien wurden im dritten Quartal großvolumige Mietverträge abgeschlossen bzw. verlängert.

### Immobilienverkäufe deutlich über Buchwerten fixiert

Darüber hinaus haben wir positive Marktzyklen für gewinnbringende Liegenschaftsverkäufe genutzt. Die Erlöse aus diesen Transaktionen beliefen sich in den ersten neun Monaten auf rund 66,9 Mio. €, der gesamte Ergebnisbeitrag aus Verkäufen betrug rd. 9,9 Mio. €. Verkauft wurden vor allem unbebaute Entwicklungsliegenschaften in Berlin. Das Closing des im August 2012 vereinbarten Verkaufs des Warsaw Financial Center mit einem Volumen von rd. 210 Mio. € (wovon anteilig 50 % auf CA Immo entfallen) erfolgte im November. Die Transaktion wird sich somit positiv auf das Ergebnis des 4. Quartals 2012 niederschlagen. Die aus den Verkäufen freigesetzten Mittel werden vorrangig zur Schuldenreduktion eingesetzt, wodurch sich unsere Eigenkapitalquote weiter erhöhen und das Risikoprofil reduzieren wird.

### ERGEBNISSE DER ERSTEN NEUN MONATE 2012

Aufgrund höherer Mieterlöse sowie geringerer direkter Immobilienkosten konnte das Nettomietergebnis gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um +13,9 % auf 187,1 Mio. € gesteigert werden. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Beitrag von fertig gestellten Projektentwicklungen zurückzuführen, insbesondere wirkte

sich der mit Beginn des Jahres 2012 zur Gänze in das Bestandsportfolio übernommene Tower 185 aus.

Das operative Ergebnis (EBITDA) stieg im Vergleich zum Vorjahr um +9,1 % auf 174,7 Mio. €. In regionaler Hinsicht entfällt rund die Hälfte dieses Ergebnisses auf das Segment Osteuropa.

Das Bewertungsergebnis lag bei 5,8 Mio. € und ist das Resultat von Aufwertungen in Deutschland, die Wertminderungen in Osteuropa überkompensierten. Die Abwertungen in Osteuropa sind jedoch auch im Zusammenhang mit einem positiven Einmal-Effekt in Höhe von 20,8 Mio. € aus der Restrukturierung von Projektfinanzierungen zu sehen, der im Finanzergebnis enthalten ist.

In Folge dieses Effekts belief sich das Finanzergebnis auf –117,6 Mio. € (2011: -134,1 Mio. €). Die wesentlichste Position im Finanzergebnis, der Finanzierungsaufwand, stieg aufgrund der zusätzlichen Zinsen für die fertiggestellten Entwicklungsprojekte um rd. 6,3 % auf -128,4 Mio. € an.

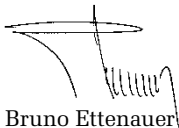
Insgesamt konnte in den ersten neun Monaten 2012 das für die Aktionäre maßgebliche Konzernergebnis nach Minderheiten im Vergleich zur Vorjahresperiode um 27 % auf 39,0 Mio. € deutlich gesteigert werden.

---

#### AUSBLICK

Die Erhöhung unserer Profitabilität und Eigenkapitalquote wird auch in den kommenden Perioden unser vorrangiges Ziel sein. Die weitere Fokussierung unseres Portfolios auf bestehende Kernregionen und die Assetklasse Büro wird weiter vorangetrieben. Dank der oben erwähnten guten operativen Entwicklungen erwarten wir trotz nach wie vor herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen für unser Unternehmen ein insgesamt zufriedenstellendes positives Jahresergebnis.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Florian Nowotny



Bernhard H. Hansen

Wien, am 16. November 2012

## AKTIE

### Wachsendes Vertrauen und Niedrigzinspolitik bringen positive Performance an den Aktienmärkten

Die sich seit Juni dieses Jahres an den internationalen Kapitalmärkten abzeichnenden positiven Trends setzten sich kontinuierlich im dritten Quartal fort. Das wieder wachsende Vertrauen in die Aktienmärkte brachte sämtlichen breiten Indizes in Europa und den USA – und damit auch dem ATX – eine Aufwärtsbewegung, die sich bis Ende des Jahres fortsetzen sollte. Auch der Immobiliensektor profitierte deutlich von diesem günstigen Kapitalmarktumfeld. Generell erfreuten sich Wohntitel über deutliche Kurssteigerungen, aber auch der Gewerbeimmobiliensektor konnte insbesondere seit Anfang September deutlich zulegen. Nichts desto trotz verzeichnen österreichische Immotitel nach wie vor hohe Bewertungsabschläge; und dies trotz guter Fundamentaldaten. Begründet wird dies durch das generell schwache Wirtschaftsklima und die Sorge um die Refinanzierungsfähigkeit der einzelnen Unternehmen; insbesondere jener mit hohem Osteuropa-Engagement. Auf die weitere Performance des Immobiliensektors positiv auswirken könnte sich jedoch der Trend zu stetig fallenden Geldmarktsätzen; denn angesichts der schwachen Konjunkturaussichten ist von einer Fortsetzung der Niedrigzinspolitik der EZB auszugehen.

### CA Immo-Aktie

Die CA Immo-Aktie eröffnete das laufende Geschäftsjahr mit einem Kurs von 8,29 € und unterlag in den ersten neun Monaten deutlichen Kursschwankungen. Die

Spitzen lagen in einer Bandbreite von 7,06 € (Tiefstkurs) Mitte Juni und 8,92 € (Höchstkurs) Ende September des Jahres; der Ultimokurs per 30.9.2012 betrug 8,56 €. Der Abschlag zum NAV betrug damit zum Stichtag 30.9.2012 – 55,00 %. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele der Analysten liegen in einer Bandbreite von 7,30 € (Rabobank) und 12,00 € (SRC Research). Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen verringerte sich gleichermaßen mit dem Handelsvolumen an der Wiener Börse und betrug rund 222,5 Tsd. Stück Aktien pro Tag (Doppelzählung). Im Vergleich dazu belief sich dieser Wert im Vorjahr auf 326,7 Tsd. Stück Aktien. Die Börs kapitalisierung betrug zum Stichtag 752,31 Mio. € (31.12.2011: 728,06 Mio. €).

### Aktionärsstruktur

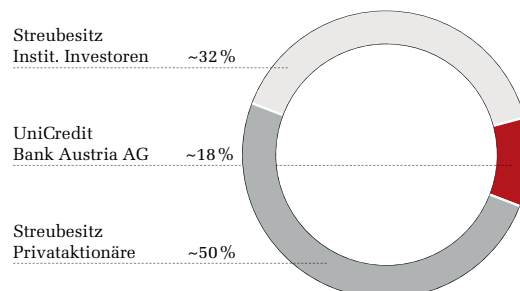
Das Grundkapital der CA Immo beträgt zum Bilanzstichtag 638.713.556,20 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.856.056 Stück Inhaberaktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren. Rund 18 % des Grundkapitals sowie die Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5 % halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 82 % des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen (rund 32 %) und privaten Investoren (rund 50 %). Die Gesellschaft hält zum Stichtag 30.9.2012 keine eigenen Aktien.

#### 9-MONATS-PERFORMANCEVERGLEICH

(1.1.2012–30.9.2012)

|               |        |
|---------------|--------|
| CA Immo-Aktie | 2,43%  |
| IATX          | 8,09%  |
| EPRA          | 14,28% |
| ATX           | 7,66%  |

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR



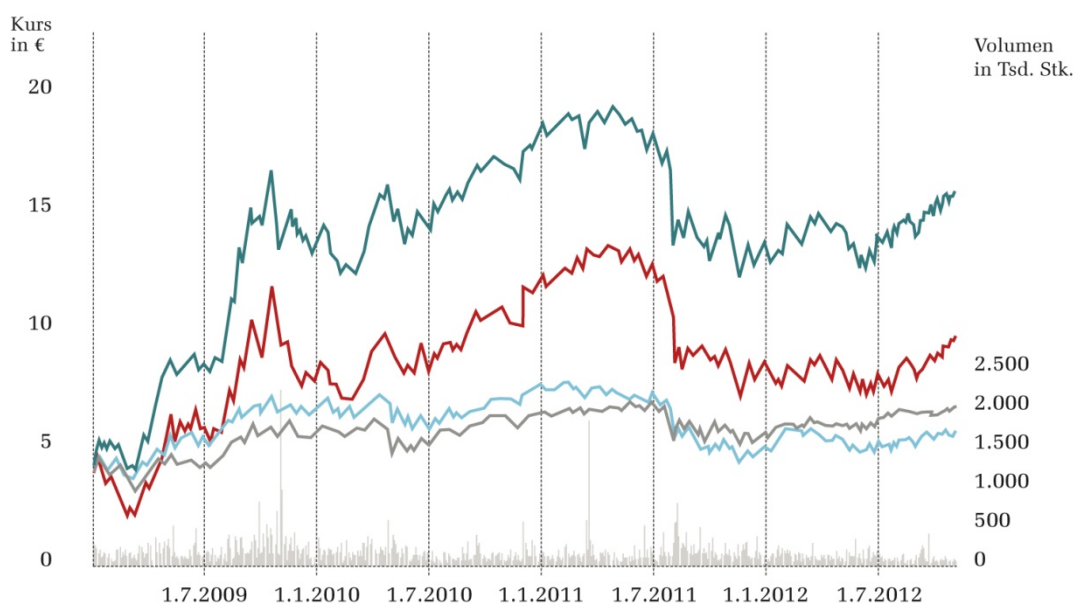
## AKTIENKENNZAHLEN

|   |        | 30.09.2012 | 31.12.2011 |
|---|--------|------------|------------|
| NNNAV/Aktie                                   | €      | 19,68      | 19,83      |
| NAV/Aktie                                     | €      | 19,03      | 19,17      |
| Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie – <sup>1)</sup> | %      | –55,00     | –56,78     |
| Anzahl der Aktien zum Stichtag                | Stk.   | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Ø Anzahl Aktien zum Stichtag                  | Stk.   | 87.856.060 | 87.856.060 |
| Ø Kurs/Aktie                                  | €      | 8,04       | 10,96      |
| Börskapitalisierung (Stichtag )               | Mio. € | 752,31     | 728,06     |
| Höchstkurs                                    | €      | 8,92       | 13,45      |
| Tiefstkurs                                    | €      | 7,06       | 7,02       |
| Ultimokurs                                    | €      | 8,56       | 8,29       |
| Dividende                                     | €      | 0,38       | -          |
| Dividendenrendite                             | %      | 4,4        | -          |

1) vor latenten Steuern

## ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 6.11.2012)

CA Immo ATX IATX EPRA



## 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:                       | Raiffeisen Centrobank AG                                    |
| Market Maker:                     | Crédit Agricole Cheuvreux S.A., Erste Group Bank AG         |
| Börsenkürzel / ISIN:              | CAI / AT0000641352  |
| Reuters:                          | CAIV.VI   |
| Bloomberg:                        | CAI:AV  |
| Aktionärstelefon (in Österreich): | 0800 01 01 50   |
| E-Mail:                           | <a href="mailto:ir@caimmo.com">ir@caimmo.com</a>            |
| Website:                          | <a href="http://www.caimmo.com">www.caimmo.com</a>          |

**Investor Relations:**

Claudia Hainz

T: +43 1 532 59 07-502

F: +43 1 532 59 07-595

[Claudia.Hainz@caimmo.com](mailto:Claudia.Hainz@caimmo.com)**Unternehmenskommunikation:**

Susanne Steinböck

T: +43 1 532 59 07-533

F: +43 1 532 59 07-595

[Susanne.Steinboeck@caimmo.com](mailto:Susanne.Steinboeck@caimmo.com)

## FINANZKALENDER 2013

**20. MÄRZ**

VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2012

**28. AUGUST**

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2013

**7. MAI**

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**27. NOVEMBER**

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2013

**29. MAI**

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2013

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Vor allem die anhaltende Schuldenkrise sowie die nachlassende Konjunktur der Schwellenländer haben das globale Wirtschaftswachstum seit dem 2. Quartal eingebremst. Die Folgen der Finanzkrise lasten weiterhin auf Wachstum und Beschäftigung in der EU.

### Konjunktur<sup>1</sup>

Die EU-Kommission hat ihre Prognose für das Wirtschaftswachstum in der EU für dieses und das kommende Jahr deutlich nach unten korrigiert. Die gemeinsame Wirtschaftskraft der EU-Länder wird 2012 gemäß der aktuellen Herbstprognose um 0,3 % schrumpfen. Im Mai war die EU-Kommission noch von einem Nullwachstum in diesem und einem deutlichen Plus von 1,3 % im kommenden Jahr ausgegangen. Für 2013 werden nun eine schrittweise Rückkehr zu Wachstum und ein Anstieg des BIP um 0,4 % erwartet, wenngleich weiterhin erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen EU-Ländern bestehen werden. Das bisherige konjunkturelle Zugpferd Deutschland verliert zunehmend an Schwung, dennoch wird für 2012 ein leichtes Wachstum der deutschen Wirtschaft von 0,8 % prognostiziert, das sich 2013 auf gleichem Niveau fortsetzen soll. Angesichts der abgeschwächten Wirtschaftstätigkeit rechnet die EU Kommission mit einer EU-Arbeitslosenquote von 10,5 % im Jahr 2012.

Die Inflationsrate hat im August 2012 ihren Abwärtstrend auf einem Niveau von 2,6 % vorläufig beendet. Seit der Senkung um 25 Basispunkte im Juli 2012 liegt der Leitzins der Europäischen Zentralbank mit 0,75 % auf historisch niedrigem Niveau. Auch am unbesicherten Geldmarkt sanken die Zinssätze weiter. Der durchschnittliche monatliche Zinssatz für unbesichertes Dreimonatsgeld (Euribor) lag jüngst bei 0,19 %. Im Bereich der Kreditfinanzierung wird dieser Trend weiterhin durch steigende Liquiditätsaufschläge der Banken und dadurch höhere Zinsmargen konterkariert. Das Umfeld für Projektfinanzierungen ist vor allem in den CA Immo-Märkten Ungarn, Rumänien, Serbien, Kroatien und Bulgarien nach wie vor angespannt, weil sich einige Banken komplett aus der CEE-SEE-Region zurückziehen.

### Immobilienmärkte<sup>2</sup>

Im dritten Quartal 2012 wurden europaweit 28,4 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert, was in etwa dem Vorjahreswert entspricht. Gut vermietete Core-Büroimmobilien waren bei den Investoren nach wie vor am beliebtesten, das Angebot wird in dieser Kategorie allerdings immer knapper. In Deutschland ging das Investmentvolumen (5,1 Mrd. €) im Vorjahresvergleich um 10 % zurück. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. € erfuhren auch die CEE-Staaten deutliche Umsatzverluste gegenüber dem Vorjahreswert (-47 %).

An den 15 wichtigsten west- und osteuropäischen Märkten stagnierten die Büro-Spitzenrenditen auf einem durchschnittlichen Niveau von 5,6 %. Auch kam es in den CA Immo-Märkten zu keinem nennenswerten Mietpreisanstieg. Der gesamte Flächenumsatz ging im Jahresvergleich um ca. 13 % zurück. Zu den Umsatzgewinnern zählen u.a. die Standorte Wien und Warschau.

Weitere Ausführungen zu den Immobilienmärkten in Österreich, Deutschland und Osteuropa und deren Wechselwirkung auf das operative Geschäft der CA Immo finden Sie im Kapitel „Portfolioentwicklung“.

### Ausblick

Die Schrumpfung der europäischen Wirtschaft dürfte laut Prognosen mindestens noch bis Jahresende andauern, wodurch auch für die Immobilienwirtschaft ein weiterhin schwierigeres operatives Umfeld zu erwarten ist.

Positiven Einfluss auf den Immobilieninvestmentmarkt nimmt dagegen die anhaltende Niedrigzinsslage: Veranlagung in langfristig vermietete Core Immobilien als alternatives Investment mit moderaten Risiken steht bei Investoren nach wie vor im Fokus. Demnach werden bei weiter sinkenden Zinsen die Nachfrage im Immobiliensektor und damit die Preise entsprechend steigen. Die Bildung von Immobilienblasen ist jedoch in den CA Immo-Märkten bisher nicht erkennbar, da die Finanzierung von Immobilien-Assets wegen restriktiver Vorgaben der Banken erschwert wird und damit marktregulierend wirkt.

<sup>1</sup> Europäische Kommission, Herbstprognose 2012

<sup>2</sup> CBRE, European Investment Quarterly, Q3 2012, CBRE, EMEA Rents and Yields Q3 2012; Deka Immobilien Monitor, Ausgabe 3/2012



## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die CA Immo Gruppe ist in Deutschland, Österreich und Osteuropa investiert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (82% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (14% des Gesamtportfolios), die restlichen rund 4% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Das gesamte **Immobilienvermögen** der CA Immo Gruppe liegt zum Stichtag 30.9.2012 bei 5,4 Mrd. € (31.12.2011: 5,2 Mrd. €).

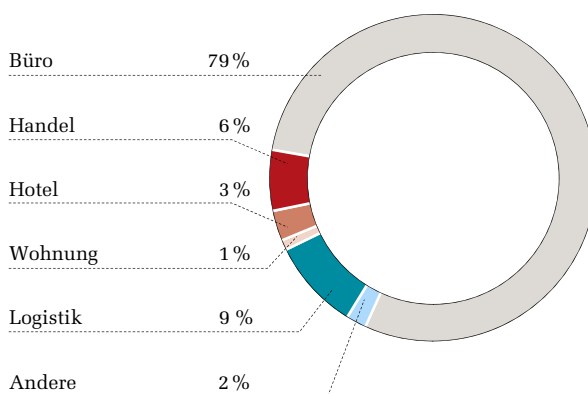
Das **Bestandsportfolio** der Gruppe weist per 30.9.2012 einen Bilanzwert von rund 4,4 Mrd. € auf (31.12.2011: 4,2 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,6 Mio. m<sup>2</sup>. Rund 53% des Bestands liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 34% auf Deutschland und zu 13% auf Österreich. Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten neun Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 212,2 Mio. € (Vergleichszeitraum 2011: 193,7 Mio. €). Der **Vermietungsgrad** like to like zum Jahreswechsel liegt per 30.9.2012 nahezu unverändert bei 88%. Inklusive des per 31.3.2012 zur Gänze in den Bestand übernommenen Tower 185 liegt die Vermietungsquote bei 87%; das Portfolio rentiert mit 6,3%.

Das **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 736,5 Mio. € (31.12.2011: 934,4 Mio. €) teilt sich zu ca. 7% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Österreich, 74% entfal-

len auf Deutschland und die restlichen 19% auf die CEE und SEE-Länder sowie die CIS. Die deutliche Reduktion der Bilanzposition Immobilienvermögen in Entwicklung im Vergleich zum 31.12.2011 liegt in der gegen Ende des ersten Quartals erfolgten Übernahme des fertig gestellten Frankfurter Tower 185 ins Bestandsportfolio begründet. Vom deutschen Immobilienvermögen in Entwicklung im Gesamtbilanzwert von 541,3 Mio. € entfallen rd. 155,5 Mio. € auf Projekte, die sich in Bau befinden, sowie 385,8 Mio. € auf Grundstücksreserven.

### BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN

NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 4,4 Mrd. €)



### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2012 (BILANZWERTE)

| in Mio. €              | Bestandsimmobilien | Immobilienvermögen<br>in Entwicklung | Immobilien im<br>Umlaufvermögen | Immobilienvermögen | Immobilienvermögen<br>in % |
|------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Österreich             | 683                | 53                                   | 0                               | 737                | 14 %                       |
| Deutschland            | 1.827              | 541                                  | 104                             | 2.473              | 46 %                       |
| Tschechien             | 336                | 8                                    | 0                               | 344                | 6 %                        |
| Ungarn                 | 410                | 12                                   | 0                               | 423                | 8 %                        |
| Polen                  | 551                | 36                                   | 104                             | 691                | 13 %                       |
| Rumänien               | 370                | 37                                   | 0                               | 407                | 8 %                        |
| Sonstige               | 232                | 48                                   | 0                               | 280                | 5 %                        |
| <b>CA IMMO</b>         | <b>4.410</b>       | <b>737</b>                           | <b>208</b>                      | <b>5.354</b>       | <b>100,0 %</b>             |
| <b>Anteil am</b>       |                    |                                      |                                 |                    |                            |
| <b>Gesamtportfolio</b> | <b>82 %</b>        | <b>14 %</b>                          | <b>4 %</b>                      | <b>100 %</b>       |                            |

<sup>1</sup> inkl. selbstgenutzte Immobilien

## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM DRITTEN QUARTAL 2012

### DEUTSCHLAND

#### Allgemeine Marktentwicklung <sup>1</sup>

Deutschland behauptet sich in der andauernden Eurokrise nach wie vor als stabiler Anlagemarkt. Trotzdem ging am Investmentmarkt das Transaktionsvolumen für deutsche Gewerbeimmobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im dritten Quartal um 10 % auf 5,1 Mrd. € zurück. Wäre das Angebot an Core-Assets in Top-Lagen ausreichend, läge der Umsatz vermutlich deutlich höher, denn die Nachfrage ist unverändert hoch. Büroimmobilien blieben mit rund 42 % Anteil die gefragteste Assetklasse. Die Spitzenrenditen liegen konstant zwischen 4,95 % (Berlin) und 4,7 % (München).

Eher Verhalten zeigte sich im dritten Quartal auch der **deutsche Büovermietungsmarkt**. Trotz eines im Jahresvergleich rückläufigen Flächenumsatzes an den Big-Six Standorten (-12 %) konnten die Leerstände wegen der anhaltend hohen Flächenabsorption sukzessive abgebaut werden. Die Spitzenmieten im Top-Segment blieben stabil.

#### Bestandsportfolio

Per 30.09.2012 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,9 Mrd. € (31.12.2011: 1,5 Mrd. €). Der zum Jahreswechsel fertig gestellte Hochbau des Tower 185 wurde zum 31.3.2012 ins Bestandsportfolio übernommen. Infolge dessen liegt der Vermietungsgrad des Bestandsimmobilienvermögens zum Stichtag 30.09.2012 mit 87 % deutlich unter dem Wert zum 31.12.2011 (92 %). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 74,3 Mio. € lukriert (Vergleichsperiode 2011: 58,9 Mio. €), davon 25,3 Mio. € im dritten Quartal. Von Juli bis September wurden in Deutschland rund 12.240 m² Fläche neu vermietet.

In München konnten im Juli weitere Mietverträge für das Bürogebäude **SKYGARDEN** im Arnulfpark sowie für das Büro- und Geschäftsgebäude **AMBIGON** im Schlossviertel Nymphenburg über insgesamt rund 2.300 m² abgeschlossen werden. Mit den aktuellen Vermietungen steigt die Vermietungsquote des jüngst fertig gestellten Gebäudes SKYGARDEN auf rund 82 %; die aktuelle Vermietungsquote des AMBIGON liegt - inkl. eines weiteren im

November abgeschlossenen Mietvertrags über rund 1.000 m² - bei ca. 60 %.

#### Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.9. investierte CA Immo 2012 118,8 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 389,5 Mio. € in Bau, der Bilanzwert der Immobilien in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 541,3 Mio. €.

Im September wurde der Rohbau des künftigen Sitzes von **Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland (MBVD)** in Berlin-Friedrichshain fertig gestellt. Auf einer Bruttogrundfläche von 33.000 m² werden in dem als Green Building umgesetzten Neubau ab Mitte nächsten Jahres der Vertrieb und der Service für die Fahrzeuge der Marken Mercedes-Benz, smart, Maybach und Fuso in Deutschland gesteuert.

Im **Stadtquartier Europacity am Berliner Hauptbahnhof** hat CA Immo derzeit mehrere Projekte in Umsetzung: Die künftige Deutschlandzentrale des Mineralölunternehmens TOTAL, der **TOUR TOTAL**, wurde im September als erstes in einer Reihe von Bauprojekten an dem Standort zeit- und budgetgerecht fertig gestellt und an den Mieter übergeben. Das als Green Building konzipierte Gebäude gegenüber dem Berliner Hauptbahnhof umfasst 16 Büroetagen mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von rund 18.000 m². Ende Oktober feierte CA Immo in der Europacity die Rohbau-Fertigstellung des größten zur Steigenberger Gruppe gehörenden **InterCityHotels**. Das Hotel ist mit acht Geschossen und 410 Zimmern als Haus der gehobenen Mittelklasse konzipiert und umfasst eine BGF von 19.800 m²; das Investitionsvolumen liegt bei rund 53 Mio. €.

Für die Projektentwicklung des Baufeldes MK7 in der **Berliner Europacity** konnte CA Immo drei Mietverträge über rund 7.400 m² abschließen. Damit liegt die Vorvermietungsquote für das dort geplante Bürohaus, welches über rund 21.860 m² oberirdische BGF verfügen soll, bei rund 40 %. Die Realisierung des Projekts wird somit weiter vorangetrieben.

Im Oktober startete CA Immo den Bau des ersten Bürogebäudes im **Düsseldorfer Stadtquartier Belsenpark**. Das Gebäude Belmundo ist bereits vor Baustart zu 70 % vermietet und wird als Green Building realisiert. Insgesamt wird Belmundo auf fünf Vollgeschossen eine BGF von

<sup>1</sup> BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland Q3 2012

rund 10.500 m<sup>2</sup> aufweisen; das Investitionsvolumen liegt bei knapp über 30 Mio. €.

Mitte November feierten die Projektpartner CA Immo, ECE und Allianz im SKYLINE PLAZA Richtfest. Die Eröffnung des 38.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Shoppingcenters im **Frankfurter Europaviertel** ist für Ende August 2013 vorgesehen. Neben rund 180 Shops sowie dem größten Foodcourt Frankfurts verfügt das SKYLINE PLAZA über einen rund 9.200 m<sup>2</sup> großen Wellness- und Spa-Bereich sowie ca. 2.400 Parkplätze. Das Shopping-Center ist bereits zu über 90 % vermietet. Das gesamte Investitionsvolumen für das Einkaufszentrum beträgt rund 360 Mio. €; die Allianz wird sich nach Fertigstellung mit einem Anteil von 80 % am Skyline Plaza beteiligen. Verkäufer sind die CA Immo Deutschland GmbH und ECE, die beide jeweils 10 % an der Immobilie halten werden.

Der Stadtrat von **Regensburg** hat Ende Oktober den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für das von CA Immo entwickelte **Marina Quartier** gefasst. Der Entwurf sieht für das gemischt genutzte neue Quartier auf ca. 7 Hektar Grundstücksfläche die Entwicklung von rund 450 Stadthäusern und Wohnungen mit einer BGF von ca. 50.000 m<sup>2</sup> sowie weitere 21.500 m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzungen (Büro, Hotel, etc.) vor.

Im April schloss CA Immo mit PATRIZIA Immobilien AG ein Joint Venture für die gemeinsame Realisierung der **Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte in München**. Insgesamt umfasst das Joint Venture eine Grundstücksfläche von ca. 29.000 m<sup>2</sup> mit einer aktuell geplanten Geschossfläche von rd. 45.500 m<sup>2</sup> für Wohnungen und rund 18.500 m<sup>2</sup> für Büros. Die notwendigen Rückbaumaßnahmen sind mittlerweile abgeschlossen. Das Bebauungsverfahren ist in der Umsetzung und die Planreife ist für Mitte des kommenden Jahres vorgesehen.

### Verkäufe

In Summe flossen in den ersten neun Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 56,7 Mio. € in das Ergebnis ein. Verkauft wurden vor allem Grundstücke mit hohem Wohnbaupotenzial in Berlin, darunter das weitläufige Areal in Lichterfelde-Süd, das Entwicklungsprojekt Flottwell-Living am neuen Gleisdreieck-Park, zwei Grundstücke in der Berliner Europacity sowie das Entwicklungsgebiet an der Lehrter Straße nördlich des Berliner Hauptbahnhofes. Insgesamt wurden in Berlin rund eine Mio. m<sup>2</sup> Gesamtfläche mit Gewinn verkauft.

## ÖSTERREICH

### Allgemeine Marktentwicklung <sup>2</sup>

Der österreichische Investmentmarkt nahm - nach einem eher schwachen ersten Halbjahr - im dritten Quartal 2012 an Fahrt auf. Insgesamt wurden rund 600 Mio. € in österreichische Gewerbeimmobilien investiert. Bis zum Jahresende wird ein Transaktionsvolumen von rund 1,5 Mrd. € erwartet. Gehandelt wurden zum Großteil (59 %) Einzelhandelsobjekte, gefolgt von Büroimmobilien (21,5 %). Besonders in der Hauptstadt Wien werden Immobilien sukzessive teurer. Die Spitzenrendite für Büroobjekte in Top-Lagen sank im dritten Quartal nochmals leicht auf knapp über 5 %.

Der **Wiener Bürovermietungsmarkt** liegt mit einer Vermietungsleistung von insgesamt rund 200.000 m<sup>2</sup> (davon rund 50.000 m<sup>2</sup> im dritten Quartal) in den ersten neun Monaten in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate wird aufgrund des gestiegenen Fertigstellungsvolumens bis Jahresende voraussichtlich auf knapp 7 % weiter ansteigen. Die Spitzenmiete ist gegenüber dem zweiten Quartal 2012 stabil, die Durchschnittsmieten liegen Teilmarkt abhängig unverändert zwischen 8,75 €/m<sup>2</sup> und rund 20 €/m<sup>2</sup>.

### Bestandsportfolio

Per 30.09.2012 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 683,4 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 93% (31.12.2011: 91%). Das Bestandsimmobilienvermögen erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 29,7 Mio. € (davon 10,0 Mio. € im dritten Quartal).

Im November konnte CA Immo die bisher mit Abstand größte Neuvermietung am Wiener Büromarkt im Jahr 2012 erzielen: Die Robert Bosch AG mietet die gesamte Fläche (21.500 m<sup>2</sup> BGF) des Bürogebäudes Silbermöwe im Quartier Lände 3 an der Erdberger Lände für eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren an. Das rund 40 m und 10 Etagen hohe Bürogebäude wird seit Sommer 2011 umfassend und unter Einhaltung strenger Nachhaltigkeitskriterien revitalisiert; eine ÖGNI-Zertifizierung ist in Vorbereitung.

Im Oktober wurde eine Mietvertragsverlängerung über 6.850 m<sup>2</sup> mit der Bekleidungskette C&A im **Geschäftsbäude Erlachgasse** bis 2020 vereinbart.

<sup>2</sup> CBRE, Marktbericht Wiener Büromarkt Q3 2012; EMEA Rents and Yields Q3 2012

### Verkäufe

In den ersten neun Monaten flossen in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 10,1 Mio. € in das Ergebnis ein.

---

## OSTEUROPA

### Allgemeine Marktentwicklung <sup>3</sup>

Das **Investmentgeschehen** an den mittel- und osteuropäischen Märkten ging im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal um 47 % zurück und erreichte ein Volumen von 1,7 Mrd. €. Dieses reduzierte Transaktionsvolumen ist einerseits auf ein eingeschränktes Angebot an Core-Objekten (Polen, Tschechien), andererseits auf die rückläufige gesamtwirtschaftliche Performance bzw. unsichere politische Lage einzelner Länder zurück zu führen (z.B. Ungarn, SEE-Länder). Sichtbar wird diese Entwicklung u.a. in Bukarest, wo die Spitzenrendite für Büro-Assets zum Vorquartal um 25 Basispunkte auf 8,25 % stieg. An den übrigen CA Immo Standorten lagen die Spitzenrenditen stabil zwischen 6,25 % in Warschau und 9,50 % in Belgrad.

An den **CEE-/SEE-Bürovermietungsmärkten** schlug sich die schwache Konjunktur in Form eines weiterhin rückläufigen Flächenumsatzes nieder. Die eingeschränkte Kreditvergabe und daraus resultierende moderate Bautätigkeit wirkte sich in den meisten Märkten zwar marktstabilisierend aus, dennoch nahm die Leerstandsquote nahezu in allen mittel- und osteuropäischen Ländern weiter zu. Die Spitzenmieten blieben indessen konstant auf dem Niveau des Vorquartals.

### Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 30.9.2012 über Bestandsobjekte im Wert von rund 1,9 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 102,9 Mio. € (Vergleichsperiode 2011: 103,0 Mio. €), davon 34,3 Mio. € im dritten Quartal. Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag unverändert zum Jahresende 2011 bei 85 %. In Summe wurden im dritten Quartal Mietverträge im Ausmaß von rund 180.400 m<sup>2</sup> (davon knapp 108.000 m<sup>2</sup> Logistikflächen) abgeschlossen, rund 34.100 m<sup>2</sup> waren Büro-Neuvermietungen.

In den Bukarester Bestandsgebäuden Riverplace und Opera Center 2 konnten im dritten Quartal Mietverträge über 14.000 m<sup>2</sup> Bürofläche langfristig verlängert werden. Internationale Ankermieter wie Computer Generated Solutions und ORANGE ROMANIA sichern damit eine fast 100%ige Vermietungsquote des rumänischen CA Immo-Portfolios.

In **Tschechien** gewann CA Immo internationale Ankermieter für vier Prager Büroobjekte und ein Einkaufszentrum. Insgesamt wurden im Oktober 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und knapp 2.000 m<sup>2</sup> Retailfläche neu vermietet.

### Verkäufe

Nachdem CA Immo und Pramerica Real Estate Investors Anfang August eine Vereinbarung über den Verkauf ihrer jeweils 50 %-Anteile am **Warsaw Financial Center (WFC)** unterzeichneten, erfolgte Mitte November das Closing für die Transaktion. Der Verkaufspreis für 100 % liegt bei rund 210 Mio. €. Ein Konsortium aus der Allianz (87,5 %) und Curzon Capital Partners III, einem von Tristan Capital Partners (12,5 %) geleiteten Fonds, übernimmt das moderne, rund 50.000 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche fassende Bürohochhaus im Warschauer Central Business District.

### Projektentwicklungen

Die Bauarbeiten am Bürogebäude **Bratislava Business Center 1 Plus** (BBC 1 Plus) wurden im dritten Quartal fertig gestellt. Zudem konnten in diesem Zeitraum Henkel (3.600 m<sup>2</sup>), Nestle (1.000 m<sup>2</sup>) und Astra Insurance (200 m<sup>2</sup>) als Mieter gewonnen werden, sodass der Vermietungsgrad des Gebäudes aktuell bei rund 50 % liegt. BBC 1 Plus umfasst 13 Stockwerke mit einer vermietbaren Nutzfläche von rund 15.900 m<sup>2</sup> sowie eine Parkgarage mit 313 Parkplätzen und liegt in infrastrukturell sehr guter Lage direkt im Business District der slowakischen Hauptstadt.

Noch in diesem Jahr wird die zweite Bauphase des **Warschauer Poleczki Business Park**, die zwei Bauteile mit insgesamt 21.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche umfasst, fertig gestellt. Der 9.500 m<sup>2</sup> fassende Bauteil B1 ist zu über 90 % vermietet, die Flächen wurden im dritten Quartal an die Ankermieter Tetra Pak und Astellas Pharma übergeben. Für den 11.500 m<sup>2</sup> fassenden Bauteil C1 liegt bereits die Betriebsbewilligung vor, der Innenausbau wird bis Jahresende fertig gestellt. Die beiden viergeschossigen Gebäude waren die ersten Immobilien, die in Polen mit einem Precertificate der LEED Core and Shell Zertifizierung in Gold ausgezeichnet wurden.

---

<sup>3</sup> CBRE, EMEA Rents and Yields Q3 2012





Silbermöwe, Lände 3: Größte Neuvermietung am Wiener Büromarkt 2012

## ERGEBNISSE

### Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zur Vorjahresperiode einen Anstieg um 9,5 % auf 212.175 Tsd. €.

Der Mietzuwachs resultiert in erster Linie aus der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten in Deutschland.

Die dem vermieteten Immobilienvermögen zuzurechnenden direkten Bewirtschaftungskosten verzeichneten einen Rückgang um – 14,9 % von – 29.497 Tsd. € auf – 25.100 Tsd. €, was zum Großteil auf geringere Instandhaltungsaufwendungen sowie einen Einmal-Effekt (Forderungswertberichtigung) im ersten Halbjahr 2011 zurückzuführen ist.

Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug der direkten Bewirtschaftungskosten stieg von 164.214 Tsd. € auf 187.075 Tsd. €. Neben dem absoluten Anstieg konnte somit auch die Marge (Nettommietergebnis relativ zu Mieterlösen) von 84,8 % auf 88,2 % deutlich verbessert werden.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften (dies betrifft das Segment Deutschland) konnten in den ersten neun Monaten 2012 Verkaufserlöse von 6.332 Tsd. € (2011: 20.540 Tsd. €) erzielt werden. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio belief sich auf 3.977 Tsd. € (2011: 4.717 Tsd. €).

Aufgrund des Ausbaus des Servicegeschäfts der Konzerntochter omniCon stiegen die Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen für Dritte auf 2.866 Tsd. €, gegenüber 1.703 Tsd. € im Vorjahr. Das Ergebnis aus den Development-Dienstleistungen für Dritte betrug 1.312,0 Tsd. € (2011: 428 Tsd. €).

Die direkten Immobilienaufwendungen für jene Liegenschaften, die dem Immobilienvermögen in Entwicklung zuzurechnen sind, gingen aufgrund von Projektfertigstellungen von – 3.670 Tsd. € auf – 2.832 Tsd. € zurück.

Als Ergebnis dieser Entwicklungen konnte das Nettoergebnis (NOI) in den ersten neun Monaten 2012 gegenüber dem Vorjahr um 14,5 % auf 189.791 Tsd. € gesteigert werden.

### Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

In den ersten drei Quartalen 2012 wurden Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens von 60.634 Tsd. € erzielt, wovon der Großteil auf unbebaute

Liegenschaften in Deutschland entfiel. Der Ergebnisbeitrag daraus betrug 5.891 Tsd. € (2011: 16.203 Tsd. €).

### Indirekte Aufwendungen

Der Rückgang der indirekten Aufwendungen um – 5,9 % von – 31.001 Tsd. € auf – 29.172 Tsd. € ist im Wesentlichen auf Einsparungen im Personalaufwand sowie auf geringere Rechtsanwalts- und sonstige Beratungskosten zurückzuführen.

### Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Die höheren Mieterlöse führten auch zu einem Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um 9,1 % auf 174.698 Tsd. € gegenüber 160.105 Tsd. € im Vorjahr. Mit einem EBITDA von 90.304 Tsd. € (2011: 86.495 Tsd. €) hat das Segment Osteuropa mit rd. 52 % den größten Anteil am Konzern-EBITDA.

### Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug zum Bilanzstichtag 30.9.2012 5.751 Tsd. € (Vorjahr: 46.392 Tsd. €). Regional betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Aufwertungen von 32.024 Tsd. € in Deutschland sowie Abwertungen im Segment Osteuropa (– 24.904 Tsd. €) sowie Österreich (– 1.369 Tsd. €) zusammen.

Die positiven Effekte in Deutschland sind insbesondere auf die Fertigstellung des Tower185 und die damit verbundene Umgliederung vom Immobilienvermögen in Entwicklung zu den Bestandsimmobilien zurückzuführen. Das negative Ergebnis in Osteuropa beinhaltet zu einem wesentlichen Teil Abwertungen auf Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine, welche im Zusammenhang mit der im Finanzergebnis beschriebenen Restrukturierung der jeweiligen Projektfinanzierungen stehen.

### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug 176.847 Tsd. € und lag damit unter dem entsprechenden Vorjahreswert (200.602 Tsd. €). Regional gesehen stand dem bewertungsbedingten Rückgang des EBITs im Segment Osteuropa von 85.018 Tsd. € auf 64.550 Tsd. € bzw. im Segment Deutschland auf 94.475 Tsd. € (gegenüber 100.639 Tsd. € in 2011) eine deutliche Steigerung in Österreich (Anstieg von 19.705 Tsd. € in 2011 auf 24.812 Tsd. €) gegenüber.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis lag bei – 117.607 Tsd. € gegenüber – 134.056 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand verzeichnete infolge der Berücksichtigung von Zinsen für neu fertiggestellte Objekte (Tower185, Skygarden und Ambigon) einen Anstieg um 6,3 % auf – 128.446 Tsd. €.

Bereits im ersten Quartal 2012 erfolgte eine Restrukturierung der Finanzierungen zweier Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine, in deren Folge die CA Immobilien Anlagen AG die an die jeweiligen Projektgesellschaften aushaftenden Kredite von der finanzierenden Bank unter dem Nominalwert erwarb. Daraus resultierte ein bilanzieller Effekt in Höhe von 20.764 Tsd. €, der jedoch im Zusammenhang mit dem oben beschriebenen negativen Bewertungsergebnis der betroffenen Liegenschaften zu sehen ist.

Weiters ist im Finanzergebnis zum 30.9.2012 ein negativer Ergebnisbeitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen in Höhe von – 10.119 Tsd. € (30.9.2011: – 17.443 Tsd. €) enthalten. Insgesamt handelt es sich bei dem Ergebnis aus diesen Derivatgeschäften zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen (6.113 Tsd. €) lag leicht unter dem Niveau des Vorjahres (7.596 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen in Höhe von – 6.573 Tsd. € entfällt zum Großteil auf Wertberichtigungen von Ausleihungen an Joint Venture Gesellschaften.

Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen (2012: 1.869 Tsd. €, 2011: – 395 Tsd. €) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM.

### Steuern vom Einkommen

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für die ersten drei Quartale 2012 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 59.240 Tsd. € gegenüber 66.546 Tsd. € in 2011. Die Steuern vom Einkommen in Höhe von – 21.488 Tsd. € (2011: – 27.695 Tsd. €) sind der Saldo aus 3.117 Tsd. € Ertrag aus tatsächlichen Steuern (die in erster Linie im Zusammenhang mit einer Verschiebung der Versteuerung aufgedeckter stiller Reserven aus Veräußerungen auf kommende Perioden in Deutschland steht) und einem Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern.

### Periodenergebnis

Mit 37.752 Tsd. € lag das Periodenergebnis knapp unter jenem des Vorjahres (2011: 38.851 Tsd. €). Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Gesellschaftern lag bei – 1.249 Tsd. € gegenüber 8.182 Tsd. € in 2011 und entfiel im Wesentlichen auf das den Joint Venture Partnern in den Teil-Portfolien der Europolis zuzurechnende Ergebnis, welches aufgrund der Abwertungen negativ ausfiel. Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft für die ersten neun Monate 2012 lag bei 39.001 Tsd. € und verzeichnete somit eine klare Steigerung gegenüber 2011 (30.669 Tsd. €).

### FFO – Funds from Operations

Die Funds from Operations vor Steuern (FFO) beliefen sich auf 77.071,0 Tsd. € gegenüber 41.218,4 Tsd. € im Vorjahreszeitraum. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr erklärt sich insbesondere aus dem oben dargestellten höheren EBITDA bzw. aus dem positiven Beitrag aus den tatsächlichen Steuern im ersten Halbjahr 2012.

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

| Mio. €  | 1.-3. Quartal<br>2012 | 1.-3. Quartal<br>2011 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ergebnis vor Steuern vor<br>Minderheitenbeteiligungen <sup>1)</sup> | 59,2                  | 66,5                  |
| Abschreibungen  | 3,6                   | 5,9                   |
| Neubewertungsergebnisse   | –5,8                  | –46,4                 |
| Kursdifferenzen   | 1,2                   | 1,7                   |
| Korr. At-Equity-Ergebnis  | –1,0                  | 1,2                   |
| Bewertung Finanzinstrumente   | 16,7                  | 19,3                  |
| <b>Funds from Operations vor<br/>Steuern</b>                        | <b>74,0</b>           | <b>48,3</b>           |
| Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)                                  | 3,1                   | –7,0                  |
| <b>Funds from Operations</b>  | <b>77,1</b>           | <b>41,2</b>           |

### Bilanz – Aktivseite

Auf der Aktivseite kam es seit dem 31.12.2011 nur zu geringen Änderungen. Die größten Auswirkungen resultierten aus der Umgliederung des Tower185 von Immobilienvermögen in Entwicklung zur Bilanzposition „Bestandsimmobilien“, die dadurch von 4.183.202 Tsd. € auf 4.369.431 Tsd. € anstieg.

Das gesamte Immobilienvermögen – also Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien – lag zum Periodenende bei 5.354.491 Tsd. €, dies entspricht einem Anstieg von rd. 2,5 %.

Die liquiden Mittel lagen zum 30.9.2012 bei 249.617 Tsd. €; der Rückgang gegenüber dem Stand zu Jahresbeginn (353.778 Tsd. €) ergab sich insbesondere aus laufenden Investitionen in Developmentprojekte sowie der Ausschüttung der Dividende im zweiten Quartal.

#### Bilanz – Passivseite

##### Eigenkapital

Das Eigenkapital (inklusive der nicht beherrschenden Anteile) verzeichnete in den ersten neun Monaten einen Rückgang um – 0,5 % von 1.809.455 Tsd. € auf 1.787.654 Tsd. €. Neben dem oben beschriebenen Periodenergebnis sowie der Ausschüttung der Dividende in Höhe von 33.385 Tsd. € trug zu dieser Entwicklung auch ein negativer Effekt aus der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen bei. Zum 30.9.2012 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis dieser Cash-flow Hedges bei – 111.059 Tsd. €, was einer Verschlechterung gegenüber dem Stand zum 31.12.2011 um – 18.037 Tsd. € entspricht.

##### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 0,6 % auf 3.422.070 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (Finanzver-

bindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel) stieg seit dem Jahresbeginn von 3.047.120 Tsd. € auf 3.172.453 Tsd. €.

#### Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 30.9.2012 bei 1.671,8 Mio. € (19,03 € je Aktie), was einem Rückgang gegenüber dem Wert zum Beginn des Jahres um – 0,8 % entspricht. Diese Veränderung reflektiert neben dem Periodenergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital, insbesondere die Ausschüttung der Dividende. In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt.

Da der Kurs der CA Immo-Aktie zum Bilanzstichtag unter dem Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAVs kein Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandlungsoption berücksichtigt. Der (verwässerte=unverwässerte) NNNAV je Aktie lag zum 30.9.2012 bei 19,68 € je Aktie und damit um – 0,7 % unter dem Wert zum Ende des Vorjahres. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich unverändert auf 87.856.060 Stück.

#### SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

| Mio. €                                  | 30.09.2012<br>unverwässert | 31.12.2011<br>unverwässert |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Eigenkapital (NAV)</b>               | <b>1.671,8</b>             | <b>1.684,6</b>             |
| <b>NAV/Aktie in €</b>                   | <b>19,03</b>               | <b>19,17</b>               |
| <b>Überleitung zu NNNAV</b>             |                            |                            |
| Optionsausübungen                       | 0,0                        | 0,0                        |
| <b>NAV nach Optionsausübungen</b>       | <b>1.671,8</b>             | <b>1.684,6</b>             |
| Wertanpassung für                       |                            |                            |
| - Selbstgenutzte Immobilien             | 4,5                        | 3,5                        |
| - Immobilien im Umlaufvermögen          | 6,9                        | 7,6                        |
| - Finanzinstrumente                     | 111,1                      | 93,0                       |
| Latente Steuern                         | 163,1                      | 141,0                      |
| <b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>        | <b>1.957,3</b>             | <b>1.929,7</b>             |
| Wertanpassung für Finanzinstrumente     | -111,1                     | -93,0                      |
| Wertanpassung für Verbindlichkeiten     | -13,0                      | -2,9                       |
| Latente Steuern                         | -103,9                     | -91,4                      |
| <b>EPRA NNNAV</b>                       | <b>1.729,3</b>             | <b>1.742,3</b>             |
| <b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>         | <b>19,7</b>                | <b>19,8</b>                |
| <b>Veränderung NNNAV zum Vorjahr</b>    | <b>-0,7%</b>               | <b>4,6%</b>                |
| Kurs (Stichtag)/NNNAV per Aktie -1 in € | -56,5                      | -58,2                      |
| Anzahl der Aktien                       | 87.856.060                 | 87.856.060                 |





BBC 1 Plus: Erstes Green Building in Bratislava wurde im November fertiggestellt

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| Tsd. €  | 1.-3. Quartal<br>2012 | 1.-3. Quartal<br>2011 | 3. Quartal<br>2012 | 3. Quartal<br>2011 |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Mieterlöse  | 212.175               | 193.711               | 71.437             | 65.411             |
| Weiterverrechnete Betriebskosten  | 48.792                | 47.382                | 14.109             | 15.250             |
| Betriebskostenaufwand   | – 58.028              | – 55.038              | – 17.759           | – 17.465           |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen    | – 15.864              | – 21.841              | – 2.412            | – 5.918            |
| <b>Nettomietergebnis</b>  | <b>187.075</b>        | <b>164.214</b>        | <b>65.375</b>      | <b>57.278</b>      |
| Erlöse Hotelbewirtschaftung   | 1.500                 | 0                     | 1.500              | 0                  |
| Aufwendungen Hotelbewirtschaftung   | – 1.241               | 0                     | – 1.241            | 0                  |
| <b>Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung</b>  | <b>259</b>            | <b>0</b>              | <b>259</b>         | <b>0</b>           |
| Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien                                  | 6.332                 | 20.540                | 464                | 13.076             |
| Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien                                  | – 2.355               | – 15.823              | 50                 | – 9.914            |
| <b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>  | <b>3.977</b>          | <b>4.717</b>          | <b>514</b>         | <b>3.162</b>       |
| Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen                                       | 2.866                 | 1.703                 | 1.106              | 557                |
| Aufwendungen Development-Dienstleistungen                                       | – 1.554               | – 1.275               | – 363              | – 492              |
| <b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>                                | <b>1.312</b>          | <b>428</b>            | <b>743</b>         | <b>65</b>          |
| Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen | – 2.832               | – 3.670               | – 812              | – 1.295            |
| <b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>                                     | <b>189.791</b>        | <b>165.689</b>        | <b>66.079</b>      | <b>59.210</b>      |
| Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen                           | 5.891                 | 16.203                | 2.453              | 17.940             |
| Indirekte Aufwendungen  | – 29.172              | – 31.001              | – 9.712            | – 7.838            |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 8.188                 | 9.214                 | 3.138              | 2.665              |
| <b>EBITDA</b>   | <b>174.698</b>        | <b>160.105</b>        | <b>61.958</b>      | <b>71.977</b>      |
| Abschreibungen langfristiges Vermögen   | – 3.511               | – 4.808               | – 465              | – 1.248            |
| Wertänderung zum Handel bestimmte Immobilien                                    | – 91                  | – 1.087               | – 78               | 45                 |
| <b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>  | <b>– 3.602</b>        | <b>– 5.895</b>        | <b>– 543</b>       | <b>– 1.203</b>     |
| Neubewertungsgewinn   | 41.265                | 67.879                | 3.676              | 32.082             |
| Neubewertungsverlust  | – 35.514              | – 21.487              | – 3.320            | – 12.065           |
| <b>Ergebnis aus Neubewertung</b>  | <b>5.751</b>          | <b>46.392</b>         | <b>356</b>         | <b>20.017</b>      |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                               | <b>176.847</b>        | <b>200.602</b>        | <b>61.771</b>      | <b>90.791</b>      |
| Finanzierungsaufwand  | – 128.446             | – 120.880             | – 41.951           | – 40.840           |
| Sonstiges Finanzergebnis  | 20.764                | 0                     | 0                  | 0                  |
| Kursdifferenzen   | – 1.215               | – 1.685               | – 834              | 140                |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften  | – 10.119              | – 17.443              | – 4.082            | – 21.047           |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen  | 6.113                 | 7.596                 | 1.700              | 2.018              |
| Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen   | – 6.573               | – 1.249               | – 837              | – 1.086            |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen   | 1.869                 | – 395                 | 217                | 1.550              |
| <b>Finanzergebnis</b>   | <b>– 117.607</b>      | <b>– 134.056</b>      | <b>– 45.787</b>    | <b>– 59.265</b>    |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>   | <b>59.240</b>         | <b>66.546</b>         | <b>15.984</b>      | <b>31.526</b>      |
| Ertragsteuern   | – 21.488              | – 27.695              | – 198              | – 13.741           |
| <b>Ergebnis der Periode</b>   | <b>37.752</b>         | <b>38.851</b>         | <b>15.786</b>      | <b>17.785</b>      |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen                          | – 1.249               | 8.182                 | 3.145              | 1.537              |
| <b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>                | <b>39.001</b>         | <b>30.669</b>         | <b>12.641</b>      | <b>16.248</b>      |
| <b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)</b>              | <b>€ 0,44</b>         | <b>€ 0,35</b>         |                    |                    |

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

| Tsd. €   | 1.-3. Quartal<br>2012 | 1.-3. Quartal<br>2011 | 3. Quartal<br>2012 | 3. Quartal<br>2011 |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Ergebnis der Periode   | 37.752                | 38.851                | 15.786             | 17.785             |
| <b>Sonstiges Ergebnis:</b>                                       |                       |                       |                    |                    |
| Bewertung Cash-flow Hedges                                       | - 22.264              | - 21.867              | - 8.267            | - 42.895           |
| Reklassifizierung Cash-flow Hedges                               | 7                     | 3.562                 | 0                  | 439                |
| Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen                  | - 424                 | 194                   | - 111              | 83                 |
| Währungsdifferenzen  | - 140                 | 105                   | 265                | - 1.037            |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis                             | 4.094                 | 3.638                 | 1.416              | 7.414              |
| <b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>                            | <b>- 18.727</b>       | <b>- 14.368</b>       | <b>- 6.697</b>     | <b>- 35.996</b>    |
| <b>Gesamtergebnis der Periode</b>                                | <b>19.025</b>         | <b>24.483</b>         | <b>9.089</b>       | <b>- 18.211</b>    |
|  |                       |                       |                    |                    |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen           | - 1.465               | 8.140                 | 3.204              | 1.233              |
| <b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b> | <b>20.490</b>         | <b>16.343</b>         | <b>5.885</b>       | <b>- 19.444</b>    |

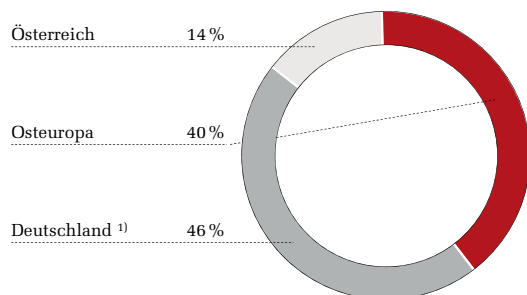
## KONZERNBILANZ

| Tsd. €   | 30.9.2012        | 31.12.2011       | 1.1.2011         |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>VERMÖGEN</b>                                    |                  |                  |                  |
| Bestandsimmobilien                                 | 4.369.431        | 4.183.202        | 2.716.211        |
| Immobilienvermögen in Entwicklung                  | 736.507          | 934.482          | 790.582          |
| Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien     | 40.352           | 12.760           | 13.575           |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                 | 10.061           | 10.470           | 1.638            |
| Immaterielle Vermögenswerte                        | 37.538           | 39.103           | 31.468           |
| Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen            | 0                | 2.217            | 136.200          |
| Beteiligungen an assoziierten Unternehmen          | 35.408           | 34.719           | 37.096           |
| Finanzielle Vermögenswerte                         | 101.033          | 74.308           | 41.075           |
| Aktive latente Steuern                             | 8.514            | 11.739           | 14.133           |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>                      | <b>5.338.844</b> | <b>5.303.000</b> | <b>3.781.978</b> |
| Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme        | 90,3%            | 89,6%            | 86,4%            |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen      | 172.585          | 57.835           | 46.509           |
| Zum Handel bestimmte Immobilien                    | 35.616           | 33.904           | 45.339           |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte            | 113.997          | 168.059          | 147.019          |
| Wertpapiere  | 0                | 0                | 3.854            |
| Liquide Mittel                                     | 249.617          | 353.778          | 354.764          |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>                      | <b>571.815</b>   | <b>613.576</b>   | <b>597.485</b>   |
| <b>Summe Vermögen</b>                              | <b>5.910.659</b> | <b>5.916.576</b> | <b>4.379.463</b> |
| <b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>                   |                  |                  |                  |
| Grundkapital                                       | 638.714          | 638.714          | 638.714          |
| Kapitalrücklagen                                   | 1.028.930        | 1.062.184        | 1.061.464        |
| Sonstige Rücklagen                                 | – 111.800        | – 93.288         | – 72.735         |
| Einbehaltene Ergebnisse                            | 115.955          | 76.954           | 14.325           |
| <b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b> | <b>1.671.799</b> | <b>1.684.564</b> | <b>1.641.768</b> |
| Nicht beherrschende Anteile                        | 128.707          | 124.891          | 18.171           |
| <b>Eigenkapital</b>                                | <b>1.800.506</b> | <b>1.809.455</b> | <b>1.659.939</b> |
| Eigenkapital in % der Bilanzsumme                  | 30,5%            | 30,6%            | 37,9%            |
| Rückstellungen                                     | 3.616            | 9.182            | 6.239            |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten                     | 2.986.499        | 2.622.925        | 1.888.306        |
| Sonstige Verbindlichkeiten                         | 275.389          | 237.489          | 230.402          |
| Passive latente Steuern                            | 209.153          | 191.813          | 116.157          |
| <b>Langfristige Schulden</b>                       | <b>3.474.657</b> | <b>3.061.409</b> | <b>2.241.104</b> |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten                      | 17.440           | 36.839           | 59.894           |
| Rückstellungen                                     | 82.800           | 79.292           | 58.809           |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten                     | 435.571          | 777.973          | 238.049          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                         | 99.685           | 151.608          | 115.814          |
| Schulden in Veräußerungsgruppen                    | 0                | 0                | 5.854            |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>                       | <b>635.496</b>   | <b>1.045.712</b> | <b>478.420</b>   |
| <b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>             | <b>5.910.659</b> | <b>5.916.576</b> | <b>4.379.463</b> |

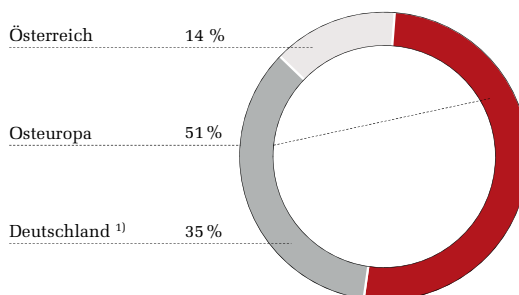
## VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

| Tsd. €   | 1.-3. Quartal 2012 | 1.-3. Quartal 2011 |
|--|--------------------|--------------------|
| Cash-flow aus dem Ergebnis                         | 153.721            | 136.886            |
| Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen                  | – 9.024            | 7.309              |
| <b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b> | <b>144.697</b>     | <b>144.195</b>     |
| Cash-flow aus Investitionstätigkeit                | – 128.471          | – 51.685           |
| Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit               | – 122.931          | – 96.105           |
| <b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>        | <b>– 106.705</b>   | <b>– 3.595</b>     |
| Liquide Mittel 1.1.                                | 353.778            | 354.764            |
| Währungsdifferenzen                                | 2.544              | – 885              |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel               | – 106.705          | – 3.595            |
| <b>Liquide Mittel 30.9.</b>                        | <b>249.617</b>     | <b>350.284</b>     |

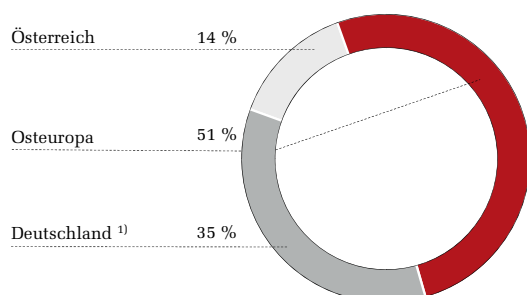
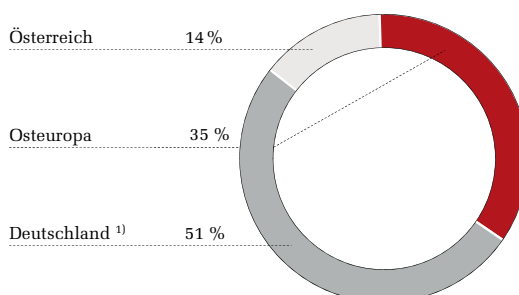
## IMMOBILIENVERMÖGEN



## MIETERLÖSE



## NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)

EBIT <sup>2)</sup>

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

<sup>2)</sup> Exklusive Geschäftssegment Holding.

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

| Tsd. €   | Grundkapital   | Kapitalrücklagen | Einbehaltene<br>Ergebnisse |
|--|----------------|------------------|----------------------------|
| <b>Stand am 1.1.2011</b>   | <b>638.714</b> | <b>1.061.464</b> | <b>14.325</b>              |
| Bewertung Cash-flow Hedge  | 0              | 0                | 0                          |
| Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse | 0              | 0                | 0                          |
| Rücklage aus Währungsumrechnung  | 0              | 0                | 0                          |
| Ergebnis der Periode   | 0              | 0                | 30.669                     |
| <b>Gesamtergebnis 1.-3. Quartal 2011</b>                                     | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>30.669</b>              |
| Erwerb Europolis AG  | 0              | 0                | 0                          |
| Umgliederung aufgrund Unternehmensverkauf                                    | 0              | 0                | 0                          |
| Ausschüttung von Tochtergesellschaften                                       | 0              | 0                | 0                          |
| Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile                                  | 0              | 0                | 0                          |
| Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen                                 | 0              | 0                | 0                          |
| Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen                                     | 0              | 1.340            | 0                          |
| <b>Stand am 30.9.2011</b>  | <b>638.714</b> | <b>1.062.804</b> | <b>44.994</b>              |
| <b>Stand am 1.1.2012</b>   | <b>638.714</b> | <b>1.062.184</b> | <b>76.954</b>              |
| Bewertung Cash-flow Hedge  | 0              | 0                | 0                          |
| Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse | 0              | 0                | 0                          |
| Rücklage aus Währungsumrechnung  | 0              | 0                | 0                          |
| Ergebnis der Periode   | 0              | 0                | 39.001                     |
| <b>Gesamtergebnis 1.-3. Quartal 2012</b>                                     | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>39.001</b>              |
| Ausschüttung an Aktionäre  | 0              | - 33.385         | 0                          |
| Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile                                  | 0              | 0                | 0                          |
| Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen                                 | 0              | 0                | 0                          |
| Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen                                     | 0              | 131              | 0                          |
| <b>Stand am 30.9.2012</b>  | <b>638.714</b> | <b>1.028.930</b> | <b>115.955</b>             |

|                                      | Sonstige<br>Rücklagen                  |   | Anteil der Aktio-<br>näre des Mutter-<br>unternehmens | Nicht beherr-<br>schende Anteile | Eigenkapital<br>(gesamt) |
|--------------------------------------|--|---|---|----------------------------------|--------------------------|
| Bewertungs-<br>ergebnis<br>(Hedging) | Rücklage<br>assoziierte<br>Unternehmen | Rücklage aus<br>Währungs-<br>umrechnung |   |                                  |                          |
| - 72.716                             | 15                                     | - 34                                    | 1.641.768   | 18.171                           | 1.659.939                |
| - 14.575                             | 0                                      | 0                                       | - 14.575  | - 42                             | - 14.617                 |
| 0                                    | 144                                    | 0                                       | 144   | 0                                | 144                      |
| 0                                    | 0                                      | 105                                     | 105   | 0                                | 105                      |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 30.669  | 8.182                            | 38.851                   |
| - 14.575                             | 144                                    | 105                                     | 16.343  | 8.140                            | 24.483                   |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 0   | 139.490                          | 139.490                  |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 0   | - 24.179                         | - 24.179                 |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 0   | - 1.225                          | - 1.225                  |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 0   | - 2.556                          | - 2.556                  |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 0   | 697                              | 697                      |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 1.340   | - 1.701                          | - 361                    |
| - 87.291                             | 159                                    | 71                                      | 1.659.451   | 136.837                          | 1.796.288                |
| - 93.022                             | 158                                    | - 425                                   | 1.684.563   | 124.892                          | 1.809.455                |
| - 18.037                             | 0                                      | 0                                       | - 18.037  | - 179                            | - 18.216                 |
| 0                                    | - 371                                  | 0                                       | - 371   | 0                                | - 371                    |
| 0                                    | 0                                      | - 103                                   | - 103   | - 37                             | - 140                    |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 39.001  | - 1.249                          | 37.752                   |
| - 18.037                             | - 371                                  | - 103                                   | 20.490  | - 1.465                          | 19.025                   |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | - 33.385  | 0                                | - 33.385                 |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 0   | - 238                            | - 238                    |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 0   | 5.478                            | 5.478                    |
| 0                                    | 0                                      | 0                                       | 131   | 40                               | 171                      |
| - 111.059                            | - 213                                  | - 528                                   | 1.671.799   | 128.707                          | 1.800.506                |

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

| Tsd. €  |                |                |                     |                  |
|---|----------------|----------------|---------------------|------------------|
| 1.-3. Quartal 2012  | Bestand        | Development    | Österreich<br>Summe | Bestand          |
| Mieterlöse  | 29.973         | 27             | 30.000              | 50.385           |
| Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten                                     | 548            | 0              | 548                 | 216              |
| Weiterverrechnete Betriebskosten  | 6.705          | 27             | 6.732               | 5.353            |
| Betriebskostenaufwand   | - 7.429        | - 27           | - 7.456             | - 6.282          |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen    | - 2.742        | 0              | - 2.742             | - 3.376          |
| <b>Nettomietergebnis</b>  | <b>27.055</b>  | <b>27</b>      | <b>27.082</b>       | <b>46.296</b>    |
| Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung   | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Ergebnis aus Immobilienhandel   | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Ergebnis aus Development-Dienstleistungen                                       | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen | 0              | - 388          | - 388               | 0                |
| <b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>                                     | <b>27.055</b>  | <b>- 361</b>   | <b>26.694</b>       | <b>46.296</b>    |
| Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen                           | 892            | 0              | 892                 | 29               |
| Indirekte Aufwendungen  | - 632          | - 158          | - 790               | - 3.216          |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 309            | 5              | 314                 | 1.075            |
| <b>EBITDA</b>   | <b>27.624</b>  | <b>- 514</b>   | <b>27.110</b>       | <b>44.184</b>    |
| Abschreibungen und Wertänderungen   | - 929          | 0              | - 929               | - 87             |
| Ergebnis aus Neubewertung   | - 1.591        | 222            | - 1.369             | - 317            |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                               | <b>25.104</b>  | <b>- 292</b>   | <b>24.812</b>       | <b>43.780</b>    |
| Finanzierungsaufwand  | - 13.518       | - 804          | - 14.322            | - 26.191         |
| Sonstiges Finanzergebnis  | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Kursdifferenzen   | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften  | - 1.048        | 0              | - 1.048             | - 1.554          |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen  | 722            | 4              | 726                 | 860              |
| Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen   | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen   | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>   | <b>11.260</b>  | <b>- 1.092</b> | <b>10.168</b>       | <b>16.895</b>    |
| <b>30.9.2012</b>  |                |                |                     |                  |
| Immobilienvermögen <sup>2)</sup>  | 683.409        | 53.400         | 736.809             | 1.150.728        |
| Sonstiges Vermögen  | 55.281         | 225            | 55.506              | 110.702          |
| Aktive latente Steuern  | 0              | 0              | 0                   | 1.006            |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>738.690</b> | <b>53.625</b>  | <b>792.315</b>      | <b>1.262.436</b> |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten  | 350.383        | 23.250         | 373.633             | 699.142          |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 45.401         | 2.693          | 48.094              | 123.665          |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten                     | 53.180         | 193            | 53.373              | 6.182            |
| <b>Schulden</b>   | <b>448.964</b> | <b>26.136</b>  | <b>475.100</b>      | <b>828.989</b>   |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>289.726</b> | <b>27.489</b>  | <b>317.215</b>      | <b>433.447</b>   |
| Investitionen <sup>3)</sup>   | 2.268          | 20.379         | 22.647              | 342              |

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

<sup>2)</sup> Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

<sup>3)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 3.872 Tsd. € (31.12.2011: 7.514 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.



|                           | Deutschland <sup>1)</sup> |                  |                 | Osteuropa        | Holding        | Summe<br>Segmente | Konsoli-<br>dierung | Summe            |
|---------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Development <sup>1)</sup> | Summe                     | Bestand          | Development     | Summe            |                |                   |                     |                  |
| 23.960                    | 74.345                    | 107.125          | 705             | 107.830          | 0              | 212.175           | 0                   | 212.175          |
| 0                         | 216                       | 0                | 0               | 0                | 0              | 764               | - 764               | 0                |
| 4.021                     | 9.374                     | 32.540           | 146             | 32.686           | 0              | 48.792            | 0                   | 48.792           |
| - 6.178                   | - 12.460                  | - 36.902         | - 1.210         | - 38.112         | 0              | - 58.028          | 0                   | - 58.028         |
| - 4.165                   | - 7.541                   | - 5.483          | - 98            | - 5.581          | 0              | - 15.864          | 0                   | - 15.864         |
| <b>17.638</b>             | <b>63.934</b>             | <b>97.280</b>    | <b>- 457</b>    | <b>96.823</b>    | <b>0</b>       | <b>187.839</b>    | <b>- 764</b>        | <b>187.075</b>   |
| 0                         | 0                         | 259              | 0               | 259              | 0              | 259               | 0                   | 259              |
| 3.977                     | 3.977                     | 0                | 0               | 0                | 0              | 3.977             | 0                   | 3.977            |
| 1.312                     | 1.312                     | 0                | 0               | 0                | 0              | 1.312             | 0                   | 1.312            |
| - 1.993                   | - 1.993                   | 0                | - 451           | - 451            | 0              | - 2.832           | 0                   | - 2.832          |
| <b>20.934</b>             | <b>67.230</b>             | <b>97.539</b>    | <b>- 908</b>    | <b>96.631</b>    | <b>0</b>       | <b>190.555</b>    | <b>- 764</b>        | <b>189.791</b>   |
| 4.755                     | 4.784                     | 215              | 0               | 215              | 0              | 5.891             | 0                   | 5.891            |
| - 7.507                   | - 10.723                  | - 10.256         | - 2.129         | - 12.385         | - 9.669        | - 33.567          | 4.395               | - 29.172         |
| 1.714                     | 2.789                     | 5.316            | 527             | 5.843            | 2.873          | 11.819            | - 3.631             | 8.188            |
| <b>19.896</b>             | <b>64.080</b>             | <b>92.814</b>    | <b>- 2.510</b>  | <b>90.304</b>    | <b>- 6.796</b> | <b>174.698</b>    | <b>0</b>            | <b>174.698</b>   |
| - 1.542                   | - 1.629                   | - 650            | - 200           | - 850            | - 194          | - 3.602           | 0                   | - 3.602          |
| 32.341                    | 32.024                    | - 16.052         | - 8.852         | - 24.904         | 0              | 5.751             | 0                   | 5.751            |
| <b>50.695</b>             | <b>94.475</b>             | <b>76.112</b>    | <b>- 11.562</b> | <b>64.550</b>    | <b>- 6.990</b> | <b>176.847</b>    | <b>0</b>            | <b>176.847</b>   |
| - 36.511                  | - 62.702                  | - 51.967         | - 3.326         | - 55.293         | - 11.301       | - 143.618         | 15.172              | - 128.446        |
| 0                         | 0                         | 8.136            | 12.628          | 20.764           | 0              | 20.764            | 0                   | 20.764           |
| - 270                     | - 270                     | - 1.780          | 542             | - 1.238          | 293            | - 1.215           | 0                   | - 1.215          |
| - 6.174                   | - 7.728                   | 76               | 0               | 76               | - 1.419        | - 10.119          | 0                   | - 10.119         |
| 2.439                     | 3.299                     | 1.774            | 1.946           | 3.720            | 13.540         | 21.285            | - 15.172            | 6.113            |
| 0                         | 0                         | 0                | - 6.573         | - 6.573          | 0              | - 6.573           | 0                   | - 6.573          |
| 0                         | 0                         | 0                | 1.869           | 1.869            | 0              | 1.869             | 0                   | 1.869            |
| <b>10.179</b>             | <b>27.074</b>             | <b>32.351</b>    | <b>- 4.476</b>  | <b>27.875</b>    | <b>- 5.877</b> | <b>59.240</b>     | <b>0</b>            | <b>59.240</b>    |
| 1.321.869                 | 2.472.597                 | 2.006.892        | 138.193         | 2.145.085        | 0              | 5.354.491         | 0                   | 5.354.491        |
| 209.798                   | 320.500                   | 159.901          | 106.363         | 266.264          | 343.838        | 986.108           | - 438.454           | 547.654          |
| 4.982                     | 5.988                     | 2.123            | 403             | 2.526            | 39.770         | 48.284            | - 39.770            | 8.514            |
| <b>1.536.649</b>          | <b>2.799.085</b>          | <b>2.168.916</b> | <b>244.959</b>  | <b>2.413.875</b> | <b>383.608</b> | <b>6.388.883</b>  | <b>- 478.224</b>    | <b>5.910.659</b> |
| 793.721                   | 1.492.863                 | 1.746.833        | 164.393         | 1.911.226        | 82.356         | 3.860.078         | - 438.008           | 3.422.070        |
| 195.411                   | 319.076                   | 59.405           | 2.813           | 62.218           | 32.548         | 461.936           | - 446               | 461.490          |
| 80.662                    | 86.844                    | 123.138          | 3.008           | 126.146          | 0              | 266.363           | - 39.770            | 226.593          |
| <b>1.069.794</b>          | <b>1.898.783</b>          | <b>1.929.376</b> | <b>170.214</b>  | <b>2.099.590</b> | <b>114.904</b> | <b>4.588.377</b>  | <b>- 478.224</b>    | <b>4.110.153</b> |
| <b>466.855</b>            | <b>900.302</b>            | <b>239.540</b>   | <b>74.745</b>   | <b>314.285</b>   | <b>268.704</b> | <b>1.800.506</b>  | <b>0</b>            | <b>1.800.506</b> |
| 118.804                   | 119.146                   | 17.295           | 22.014          | 39.309           | 117            | 181.219           | 0                   | 181.219          |

| Tsd. €  |                |                |                     |                  |
|---|----------------|----------------|---------------------|------------------|
| 1.-3. Quartal 2011  | Bestand        | Development    | Österreich<br>Summe | Bestand          |
| Mieterlöse  | 27.351         | 34             | 27.385              | 48.988           |
| Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten                                     | 467            | 0              | 467                 | 203              |
| Weiterverrechnete Betriebskosten  | 5.716          | 3              | 5.719               | 4.262            |
| Betriebskostenaufwand   | - 7.402        | - 6            | - 7.408             | - 4.766          |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen    | - 2.630        | - 1            | - 2.631             | - 3.603          |
| <b>Nettomietergebnis</b>  | <b>23.502</b>  | <b>30</b>      | <b>23.532</b>       | <b>45.084</b>    |
| Ergebnis aus Immobilienhandel   | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Ergebnis aus Development-Dienstleistungen                                       | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen | 11             | - 381          | - 370               | 0                |
| <b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>                                     | <b>23.513</b>  | <b>- 351</b>   | <b>23.162</b>       | <b>45.084</b>    |
| Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen                           | 548            | 0              | 548                 | 186              |
| Indirekte Aufwendungen  | - 626          | - 525          | - 1.151             | - 2.505          |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 334            | 4              | 338                 | 846              |
| <b>EBITDA</b>   | <b>23.769</b>  | <b>- 872</b>   | <b>22.897</b>       | <b>43.611</b>    |
| Abschreibungen und Wertänderungen   | - 1.066        | - 60           | - 1.126             | - 143            |
| Ergebnis aus Neubewertung   | - 202          | - 1.864        | - 2.066             | - 320            |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                               | <b>22.501</b>  | <b>- 2.796</b> | <b>19.705</b>       | <b>43.148</b>    |
| Finanzierungsaufwand  | - 13.935       | - 834          | - 14.769            | - 27.321         |
| Kursdifferenzen   | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften  | - 1.768        | 0              | - 1.768             | - 2.445          |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen  | 1.925          | 1              | 1.926               | 1.224            |
| Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen   | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen   | 0              | 0              | 0                   | 0                |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>   | <b>8.723</b>   | <b>- 3.629</b> | <b>5.094</b>        | <b>14.606</b>    |
| <b>31.12.2011</b>   |                |                |                     |                  |
| Immobilienvermögen <sup>2)</sup>  | 680.938        | 43.900         | 724.838             | 1.152.014        |
| Sonstiges Vermögen  | 23.644         | 5.569          | 29.213              | 152.778          |
| Aktive latente Steuern  | 0              | 0              | 0                   | 2.444            |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>704.582</b> | <b>49.469</b>  | <b>754.051</b>      | <b>1.307.236</b> |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten  | 383.135        | 33.934         | 417.069             | 709.253          |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 8.483          | 1.024          | 9.507               | 102.632          |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten                     | 52.008         | 523            | 52.531              | 9.941            |
| <b>Schulden</b>   | <b>443.626</b> | <b>35.481</b>  | <b>479.107</b>      | <b>821.826</b>   |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>260.956</b> | <b>13.988</b>  | <b>274.944</b>      | <b>485.410</b>   |
| Investitionen <sup>3)</sup>   | 18.157         | 9.617          | 27.774              | 1.373            |

|                           | Deutschland <sup>1)</sup> |                  |                | Osteuropa        | Holding        | Summe<br>Segmente | Konsoli-<br>dierung | Summe            |
|---------------------------|---------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Development <sup>1)</sup> | Summe                     | Bestand          | Development    | Summe            |                |                   |                     |                  |
| 13.188                    | 62.176                    | 102.150          | 2.000          | 104.150          | 0              | 193.711           | 0                   | 193.711          |
| 0                         | 203                       | 0                | 0              | 0                | 0              | 670               | -670                | 0                |
| 3.363                     | 7.625                     | 32.243           | 1.795          | 34.038           | 0              | 47.382            | 0                   | 47.382           |
| -2.560                    | -7.326                    | -37.266          | -3.038         | -40.304          | 0              | -55.038           | 0                   | -55.038          |
| -3.311                    | -6.914                    | -11.251          | -1.045         | -12.296          | 0              | -21.841           | 0                   | -21.841          |
| <b>10.680</b>             | <b>55.764</b>             | <b>85.876</b>    | <b>-288</b>    | <b>85.588</b>    | <b>0</b>       | <b>164.884</b>    | <b>-670</b>         | <b>164.214</b>   |
| 4.717                     | 4.717                     | 0                | 0              | 0                | 0              | 4.717             | 0                   | 4.717            |
| 428                       | 428                       | 0                | 0              | 0                | 0              | 428               | 0                   | 428              |
| -3.045                    | -3.045                    | 0                | -255           | -255             | 0              | -3.670            | 0                   | -3.670           |
| <b>12.780</b>             | <b>57.864</b>             | <b>85.876</b>    | <b>-543</b>    | <b>85.333</b>    | <b>0</b>       | <b>166.359</b>    | <b>-670</b>         | <b>165.689</b>   |
| 4.116                     | 4.302                     | 10.514           | 839            | 11.353           | 0              | 16.203            | 0                   | 16.203           |
| -7.400                    | -9.905                    | -13.488          | -2.832         | -16.320          | -8.497         | -35.873           | 4.872               | -31.001          |
| 2.142                     | 2.988                     | 4.140            | 1.989          | 6.129            | 3.961          | 13.416            | -4.202              | 9.214            |
| <b>11.638</b>             | <b>55.249</b>             | <b>87.042</b>    | <b>-547</b>    | <b>86.495</b>    | <b>-4.536</b>  | <b>160.105</b>    | <b>0</b>            | <b>160.105</b>   |
| -3.678                    | -3.821                    | -457             | -267           | -724             | -224           | -5.895            | 0                   | -5.895           |
| 49.531                    | 49.211                    | -1.933           | 1.180          | -753             | 0              | 46.392            | 0                   | 46.392           |
| <b>57.491</b>             | <b>100.639</b>            | <b>84.652</b>    | <b>366</b>     | <b>85.018</b>    | <b>-4.760</b>  | <b>200.602</b>    | <b>0</b>            | <b>200.602</b>   |
| -21.126                   | -48.447                   | -55.370          | -6.357         | -61.727          | -11.590        | -136.533          | 15.653              | -120.880         |
| 271                       | 271                       | -241             | -1.715         | -1.956           | 0              | -1.685            | 0                   | -1.685           |
| -11.019                   | -13.464                   | -1.517           | 52             | -1.465           | -746           | -17.443           | 0                   | -17.443          |
| 2.065                     | 3.289                     | 1.858            | 1.938          | 3.796            | 14.238         | 23.249            | -15.653             | 7.596            |
| 0                         | 0                         | 0                | -1.249         | -1.249           | 0              | -1.249            | 0                   | -1.249           |
| -2                        | -2                        | 0                | -393           | -393             | 0              | -395              | 0                   | -395             |
| <b>27.680</b>             | <b>42.286</b>             | <b>29.382</b>    | <b>-7.358</b>  | <b>22.024</b>    | <b>-2.858</b>  | <b>66.546</b>     | <b>0</b>            | <b>66.546</b>    |
| 1.212.884                 | 2.364.898                 | 1.900.229        | 232.218        | 2.132.447        | 0              | 5.222.183         | 0                   | 5.222.183        |
| 286.751                   | 439.529                   | 231.172          | 103.838        | 335.010          | 303.445        | 1.107.197         | -424.543            | 682.654          |
| 6.518                     | 8.962                     | 2.316            | 461            | 2.777            | 39.083         | 50.822            | -39.083             | 11.739           |
| <b>1.506.153</b>          | <b>2.813.389</b>          | <b>2.133.717</b> | <b>336.517</b> | <b>2.470.234</b> | <b>342.528</b> | <b>6.380.202</b>  | <b>-463.626</b>     | <b>5.916.576</b> |
| 739.562                   | 1.448.815                 | 1.657.915        | 232.756        | 1.890.671        | 67.933         | 3.824.488         | -423.590            | 3.400.898        |
| 228.573                   | 331.205                   | 62.544           | 10.324         | 72.868           | 64.944         | 478.524           | -953                | 477.571          |
| 90.394                    | 100.335                   | 111.988          | 2.881          | 114.869          | 0              | 267.735           | -39.083             | 228.652          |
| <b>1.058.529</b>          | <b>1.880.355</b>          | <b>1.832.447</b> | <b>245.961</b> | <b>2.078.408</b> | <b>132.877</b> | <b>4.570.747</b>  | <b>-463.626</b>     | <b>4.107.121</b> |
| <b>447.624</b>            | <b>933.034</b>            | <b>301.270</b>   | <b>90.556</b>  | <b>391.826</b>   | <b>209.651</b> | <b>1.809.455</b>  | <b>0</b>            | <b>1.809.455</b> |
| 243.557                   | 244.930                   | 1.379.253        | 176.626        | 1.555.879        | 157            | 1.828.740         | 0                   | 1.828.740        |

## ANHANG

---

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.9.2012 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2011 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.9.2012 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

---

### ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.9.2012 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 1.1.2012 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgender überarbeitete Standard ist ab dem Geschäftsjahr 2012 anzuwenden: IFRS 7 (Änderung an IFRS 7: Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten). Diese Änderung hat keine Auswirkung auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immo Gruppe.

#### **Änderung von Darstellung und Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

Zur weiteren Verbesserung der Verständlichkeit im Konzernabschluss erfolgte im Konzernabschluss zum 31.12.2011 eine umfassende Überarbeitung der Darstellung des Konzernabschlusses. Daneben wurden auch die Gliederung des Abschlusses und der Ausweis einzelner Posten angepasst. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden im Falle von Änderungen jeweils auch die Vorjahreszahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der ersten drei Quartale 2011 angepasst.

Die CA Immo Gruppe erwarb im Juli 2012 zwei Hotelbewirtschaftungsgesellschaften, an die bereits bisher zwei Bestandsimmobilien vermietet wurden. Deshalb werden jene Teile dieser Liegenschaften, die den Hotelbetrieben zuzurechnen sind, seit Juli 2012 nicht mehr gemäß IAS 40 sondern gemäß IAS 16 bilanziert und unter dem Posten selbst genutzte Immobilien ausgewiesen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden die Erlöse und direkt zurechenbaren Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung gesondert ausgewiesen.

---

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die CA Immo Gruppe erwarb im Juli 2012 zwei Hotelbewirtschaftungsgesellschaften sowie zwei Holdinggesellschaften in Tschechien um einen Kaufpreis von insgesamt 16 Tsd. €. Diese Kaufpreise wurden mit Ausnahme von 2 Tsd. € zur Gänze bezahlt. Bei den angeführten Gesellschaften handelt es sich um Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3.

Die Veränderung der Zusammensetzung des Konzernabschlusses aufgrund der oben genannten Erwerbe gemäß IFRS 3 bzw. Veräußerungen (Werte im Erst- bzw. Entkonsolidierungszeitpunkt) hat sich wie folgt ausgewirkt:

| Tsd. €   | Erwerbe IFRS 3 zu<br>Marktwerten | Veräußerungen zu<br>Buchwerten |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| Immobilienvermögen                                   | 0                                | – 809                          |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                   | 186                              | 0                              |
| Liquide Mittel                                       | 3.838                            | – 76                           |
| Sonstiges Vermögen                                   | 1.343                            | – 65                           |
| latente Steuer                                       | 0                                | 18                             |
| Rückstellungen                                       | – 34                             | 0                              |
| Übrige Schulden                                      | – 2.925                          | 635                            |
| Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen | – 2.408                          | 0                              |
| <b>Nettovermögen</b>                                 | <b>0</b>                         | <b>– 297</b>                   |

Die anteiligen Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaften gemäß IFRS 3 betrugen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs 1.500 Tsd. € (seit 1.1.2012: 5.477 Tsd. €), das anteilige Ergebnis der Periode betrug – 88 Tsd. € (seit 1.1.2012: 727 Tsd. €).

Zusätzlich erwarb die CA Immo Gruppe am 1.1.2012 weitere 8,5 % an der Megapark o.o.d. (Objektgesellschaft), Sofia, mit 1.4.2012 100% an der Avielen Beteiligungs GmbH, Wien (mit einer Beteiligung von 10% an der ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg), sowie drei Holdinggesellschaften in Osteuropa um einen Kaufpreis von insgesamt 26 Tsd. €. Diese Kaufpreise wurden zur Gänze bezahlt. Bei den angeführten Gesellschaften handelt es sich um keine Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3.

Weiters wurden 13 Gesellschaften in Deutschland gegründet und erstkonsolidiert, um Immobilienentwicklung bzw. Immobilienvermietung durchzuführen. Die bisher durchgeführten Kapitaleinzahlungen betragen insgesamt 190 Tsd. €.

Die Gesellschaften Flottwellpromenade Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin, und Flottwellpromenade Verwaltungs GmbH, Berlin, wurden im dritten Quartal 2012 veräußert. Die Kaufpreise betrugen insgesamt 1.900 Tsd. € und wurden noch nichtbezahlt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

Zum 30.9.2012 wurden acht Immobilien in Entwicklung in Deutschland sowie eine Immobilie in Polen mit einem Marktwert von insgesamt 172.585 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Zum 30.9.2012 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.9.2012 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 249.617 Tsd. €, die in Höhe von 14.907 Tsd. € (31.12.2011: 16.261 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) und enthalten Guthaben, deren Verfügung auf vertraglich vereinbarte Zwecke beschränkt ist. Darüber hinaus werden unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

| Tsd. €   | 30.9.2012     | 31.12.2011    |
|--|---------------|---------------|
| mit einer Laufzeit > 1 Jahr                        | 60.181        | 32.171        |
| mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr             | 4.730         | 23.894        |
| <b>Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen</b> | <b>64.911</b> | <b>56.065</b> |

Die verzinslichen Verbindlichkeiten betreffen zum 30.9.2012 99,7% EUR-Kredite und Anleihen, 0,1% USD-Kredite und 0,2% CZK-Kredite. Davon sind 17,6% fix verzinst, 38,4% über Swaps fix verzinst, 5,9% über Caps abgesichert und 38,1% (mit einem Nominale von

1.301.651 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 454.954 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht. Die verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten nachrangige Verbindlichkeiten, die Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) betreffen.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die CA Immo Gruppe hat in 2012 zwei Kredite für zwei Liegenschaften in Osteuropa von der finanzierenden Bank zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaftendem Kreditbetrag in Höhe von 20.764 Tsd. € wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als eigener Posten dargestellt.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. €   | 1.-3. Quartal 2012 | 1.-3. Quartal 2011 |
|--|--------------------|--------------------|
| Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)   | – 9.800            | – 14.290           |
| Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen | – 7                | – 3.562            |
| Ineffektivität von Zinsswaps   | – 312              | – 180              |
| Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften                          | 0                  | 589                |
| <b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>                                | <b>– 10.119</b>    | <b>– 17.443</b>    |

Das negative Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht, bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Der Posten „Ineffektivität Zinsswaps“ beinhaltet die im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen, bei denen die Effektivität des jeweiligen Cash-flow Hedge 100 % wesentlich überschritten hat. In den ersten drei Quartalen 2012 gab es keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Zeitwert-Hierarchiestufen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. €   | 1.-3. Quartal 2012 | 1.-3. Quartal 2011 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ertragsteuer (laufendes Jahr)                        | – 13.311           | – 7.613            |
| Ertragsteuer (Vorjahre)                              | 16.428             | 580                |
| <b>Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)</b>            | <b>3.117</b>       | <b>– 7.033</b>     |
| Steuerquote (tatsächliche Steuer)                    | -                  | 10,6%              |
| Veränderung der latenten Steuern                     | – 24.606           | – 26.139           |
| Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften | 0                  | 5.477              |
| <b>Steueraufwand</b>                                 | <b>– 21.489</b>    | <b>– 27.695</b>    |
| Steuerquote (gesamt)                                 | 36,3%              | 41,6%              |

Die tatsächlichen Ertragsteuern resultieren im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuern (Vorjahre) ist im Wesentlichen durch in 2012 geltend gemachte ertragsteuerliche Begünstigungen in Steuererklärungen für Vorjahre verursacht, die im Gegenzug teilweise zu einer Erhöhung der latenten Steuern führten.

### Ergebnis je Aktie

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie. Da zum Bilanzstichtag der Kurs der CA Immo Aktien unter dem Ausübungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis.

|   |          | 1.-3. Quartal 2012 | 1.-3. Quartal 2011 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf      | Stück    | 87.856.060         | 87.856.060         |
| Konzernergebnis   | Tsd. €   | 39.001             | 30.669             |
| <b>Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)</b> | <b>€</b> | <b>0,44</b>        | <b>0,35</b>        |

## DIVIDENDE

Im Jahr 2012 wurde eine Dividende von 0,38 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € (2011: 0 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

## GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

### Gemeinschaftsunternehmen

|                   |           |            |
|-------------------|-----------|------------|
| Tsd. €            | 30.9.2012 | 31.12.2011 |
| Ausleihungen      | 10.613    | 9.758      |
| Forderungen       | 6.786     | 5.110      |
| Verbindlichkeiten | 3.687     | 2.279      |

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Tsd. €                | 1.-3. Quartal 2012 | 1.-3. Quartal 2011 |
| Sonstige Erlöse       | 965                | 968                |
| Sonstige Aufwendungen | – 698              | – 43               |
| Zinserträge           | 474                | 2.203              |
| Zinsaufwendungen      | – 37               | – 31               |

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

### Assoziierte Unternehmen

|              |           |            |
|--------------|-----------|------------|
| Tsd. €       | 30.9.2012 | 31.12.2011 |
| Ausleihungen | 16.355    | 20.480     |

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Tsd. €                                       | 1.-3. Quartal 2012 | 1.-3. Quartal 2011 |
| Erträge aus assoziierten Unternehmen         | 1.886              | 1.640              |
| Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen    | – 18               | – 2.035            |
| <b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b> | <b>1.869</b>       | <b>– 395</b>       |
| Zinserträge mit assoziierten Unternehmen     | 1.924              | 1.338              |
| Aufwendungen aus sonstigem Finanzvermögen    | – 6.174            | – 1.248            |

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

Aufgrund des Erwerbes der Avielen Beteiligungs GmbH, Wien, beträgt der Anteil der CA Immo Gruppe an der ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg, seit 1.4.2012 35 %.

### UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18 % (Stichtag: 30.9.2012) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank, im Detail mit folgenden Anteilen:

#### – Konzern-Bilanz:

| Tsd. €  | 30.9.2012 | 31.12.2011 |
|---|-----------|------------|
| Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten | 17,0%     | 17,1%      |
| Offene Forderungen  | 132.585   | 146.252    |
| Offene Verbindlichkeiten  | – 580.681 | – 582.867  |
| Marktwert der Zinsswapgeschäfte   | – 153.142 | – 128.053  |

#### – Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

| Tsd. €                             | 1.-3. Quartal 2012 | 1.-3. Quartal 2011 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Finanzierungsaufwand               | – 39.764           | – 36.818           |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften | – 3.217            | – 6.238            |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen   | 608                | 1.439              |
| Spesen des Geldverkehrs            | – 289              | – 208              |

#### – Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

| Tsd. €                                 | 1.-3. Quartal 2012 | 1.-3. Quartal 2011 |
|--|--------------------|--------------------|
| Bewertungsergebnis kumuliert (Hedging) | – 118.319          | – 95.145           |

#### – Konzern-Geldflussrechnung:

| Tsd. €                            | 1.-3. Quartal 2012 | 1.-3. Quartal 2011 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Neuaufnahmen von Bankkrediten     | 62.696             | 46.413             |
| Tilgungen von Bankkrediten        | – 63.080           | – 73.160           |
| Realisierung Zinsderivatgeschäfte | 0                  | 102                |

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



## SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.9.2012 Haftungsverhältnisse in Höhe von 2.993 Tsd. € (31.12.2011: 23.801 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.474 Tsd. € (31.12.2011: 1.485 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 88.330 Tsd. € (31.12.2011: 61.749 Tsd. €). Bürgschaften wurden – wie zum 31.12.2011 – keine gestellt.

Weiters besteht eine Garantie der CA Immo Gruppe zur Übernahme von Verbindlichkeiten der „Airport City Petersburg“ in Höhe von 4.200 Tsd. € (31.12.2011: 4.200 Tsd. €).

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht. Die CA Immo Gruppe stuft die Erfolgsaussichten des Klägers als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 8.484 Tsd. € (31.12.2011: 5.186 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 96.257 Tsd. € (31.12.2011: 78.172 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 1.964 Tsd. € (31.12.2011: 16.630 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 30.9.2012 179 Tsd. € (31.12.2011: 179 Tsd. €).

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

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.9.2012 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 30.9.2012 betraf dies vier Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 62.715 Tsd. € (31.12.2011: vier Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 69.965 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

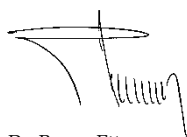
## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Ende Oktober 2012 wurde der Rohbau eines Hotels in Berlin mit einem Investitionsvolumen von rd. 53.000 Tsd. € fertiggestellt. Weiters wurden Anfang November 2012 ein Bürogebäude in Bratislava sowie mehrere Gebäude eines Büroparks in Warschau fertiggestellt.

Mitte November 2012 fand die Vertragsunterzeichnung und Closing zum Verkauf eines Bürogebäudes in Warschau statt. Der Marktwert der Immobilie betrug zum 30.9.2012 über 104 Mio. €.

Wien, 19.11.2012

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen  
(Mitglied des Vorstands)



Mag. Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

---

## KONTAKT

### CA Immobilien Anlagen AG

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

### Investor Relations

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

### Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck  
Silke Gregoritsch  
Julia Müller  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-595  
presse@caimmo.com

## BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

Grundkapital: 638.713.556,20€  
Aktienanzahl: 87.856.060 Stück

## DISCLAIMER

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

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

## IMPRESSUM

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

