

AKTIENKENNZAHLEN

		30.09.2011	31.12.2010
NNNAV/Aktie	€	19,54	18,95
NAV/Aktie	€	18,89	18,69
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie -1	%	-52	-36
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.333.896
Ø Kurs/Aktie	€	11,81	9,26
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	803,88	1.046,37
Höchstkurs	€	13,45	11,95
Tiefstkurs	€	7,90	7,01
Ultimokurs	€	9,15	11,91

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2007 bis 10.11.2011)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA



ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations:

Claudia Hainz
T: +43 1 532 59 07-502
F: +43 1 532 59 07-595
Claudia.Hainz@caimmo.com

Florian Nowotny
T: +43 1 532 59 07-518
F: +43 1 532 59 07-595
Florian.Nowotny@caimmo.com

Unternehmenskommunikation:

Susanne Steinböck
T: +43 1 532 59 07-533
F: +43 1 532 59 07-595
Susanne.Steinboeck@caimmo.com

FINANZKALENDER 2012

15. MÄRZ
VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2011

8. MAI
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

23. MAI
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2012

21. AUGUST
BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2012

21. NOVEMBER
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2012

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die sich zuspitzende Staatsschuldenkrise der Eurozone hat seit August 2011 weltweit anhaltende Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten ausgelöst. Einbußen beim Unternehmer- und Verbrauchervertrauen sorgten im dritten Quartal 2011 darüber hinaus für eine Entschleunigung der konjunkturellen Grunddynamik. Die Wachstumsprognosen für 2012 wurden deutlich nach unten korrigiert. Die Arbeitslosenquote liegt im Euroraum seit Dezember 2010 konstant bei 10 %, die Inflationsrate erreichte im September aufgrund gestiegener Rohstoffpreise die 3,0 % Marke und soll laut Prognose des IWF 2012 wieder auf 1,5 % absinken.

Die EZB reagierte auf die erhöhte Teuerung im Juli 2011 mit einer erneuten Leitzinserhöhung um 0,25 Basispunkte auf 1,50 %, Anfang November wurde der Zinssatz wieder auf 1,25 % gesenkt. Der durchschnittliche monatliche Zinssatz für unbesichertes Dreimonatsgeld (Euribor) stieg von 1,489 % im Juni auf 1,536 % im September 2011.¹ Die Renditeunterschiede einzelner Anleihen der Eurostaaten bleiben weiterhin groß.² Das Umfeld für Projektfinanzierungen ist vor allem in Ungarn, Rumänien und Serbien nach wie vor angespannt.

Immobilienmärkte

An den **europäischen Investmentmärkten** wurden im dritten Quartal Transaktionen im Wert von rund 26,3 Mrd. € getätigt, was in etwa der Größenordnung der beiden Vorquartale entspricht. Die umsatzstärksten Länder waren Großbritannien, Deutschland und Frankreich. Die CEE-Staaten verzeichneten im gleichen Betrachtungszeitraum einen gesteigerten Transaktionsumsatz von +5,0 %. An den 15 wichtigsten west- und osteuropäischen Märkten lagen die durchschnittlichen Spitzenrenditen gegenüber dem zweiten Quartal 2011 nahezu unverändert bei 5,4 %.³

Die positive konjunkturelle Entwicklung zu Beginn des Jahres 2011 nahm mit der üblichen Zeitverzögerung auch Einfluss auf die einzelnen **Bürovermietungsmärkte**. Die zu verzeichnende Wiederbelebung fiel jedoch standortabhängig unterschiedlich aus. Anhaltender Flächenbedarf und geringe Fertigstellungen ließen die durchschnittliche Leerstandsquote in Europa im dritten Quar-

tal weiter von 9,7 % auf 9,5 % sinken. Die Spitzenmieten verzeichneten eine weitgehende Seitwärtsbewegung.

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 mittelfristige Wirtschaftsentwicklung im Euroraum sowie in den CEE-/SEE-Märkten wird bis zum Jahresende durch hohe Unsicherheit weiter mit Abwärtsrisiken behaftet sein. Die größten Risiken bestehen in der weiteren Zuspitzung der europäischen Schulden- und Finanzmarktkrise. Durch diese könnten sich Finanzierungsbedingungen für die Wirtschaft merklich verschlechtern. Dass die europäische Wirtschaft bis zum Jahresende nochmals deutlich schrumpft, wird immer wahrscheinlicher. Auch für 2012 wird die Entwicklung aus heutiger Sicht nicht positiver ausfallen. Insofern weist die Mehrheit der Indikatoren auf einen europaweiten Rückgang der Wachstumsraten hin. Dieses Szenario könnte vor allem den gewerblichen Immobilienmarkt negativ beeinflussen, einerseits in Form von vermindertem Büroflächenbedarf, andererseits durch erschwerten bzw. teureren Zugang zu Finanzierungen. Allein langfristig vermietete Core Objekte könnten durch die erhöhte Risikoaversion der Anleger profitieren.

² EZB, Monatsbericht Oktober 2011.

³ CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields Q3 2011.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die CA Immo Gruppe ist in den Regionen Österreich und Deutschland sowie in Osteuropa positioniert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (79 % des Gesamtportfolios) als auch Projektentwicklungen (18 % des Gesamtportfolios), die restlichen rund 3 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmt.

Das **Immobilienvermögen** der CA Immo Gruppe liegt zum Stichtag 30.9.2011 bei 5,2 Mrd. €. (31.12.2010: 3,6 Mrd. €). Der Anstieg im Vergleich zum Jahresende resultiert aus der Übernahme der Europolis AG Anfang 2011. Der Bilanzwert des Bestandsportfolios per 30.9.2011 beträgt rund 4,1 Mrd. € (31.12.2010: 2,7 Mrd. €), das Portfolio rentiert mit 6,2 %.

Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten neun Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 192,6 Mio. € (Vergleichszeitraum 2010: 123,4 Mio. €). Der **Vermietungsgrad** like to like zum Jahreswechsel liegt per 30.9.2011 bei 91 % (31.12.2010: 88 %), inkl. der mit Europolis übernomme-

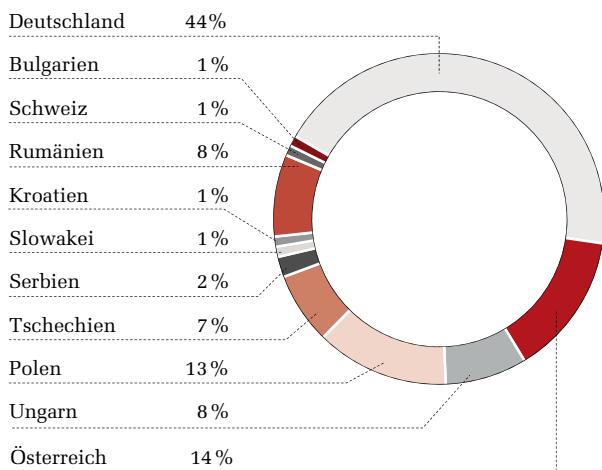
nen Immobilien ergibt sich eine Vermietungsquote von 87 %.

Das **Bestandsportfolio** der Gruppe umfasst zum Stichtag eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,4 Mio. m², wovon rund 56 % in Ländern der CEE und SEE-Region liegen, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 30 % auf Deutschland und zu 14 % auf Österreich. Nach Nutzungsart verteilen sich die Bestandsimmobilien auf rund 57 % Büro- und 33 % auf Gewerbe- und Lagerflächen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 3 % auf Geschäfts-, 4 % Hotelflächen und 3 % auf Wohnflächen.

Von den **Projektentwicklungen** mit einem Wert von insgesamt rund 1 Mrd. € entfallen ca. 5 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 79 % auf Deutschland und die restlichen 16 % auf Projekte in den CEE- und SEE-Ländern sowie der CIS. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 753 Mio. € entfallen rd. 335 Mio. € auf Projekte, die sich entweder in Bau befinden oder bei denen ein Baubeginn in naher Zukunft geplant ist, sowie 418 Mio. € auf längerfristige Liegenschaftsreserven.

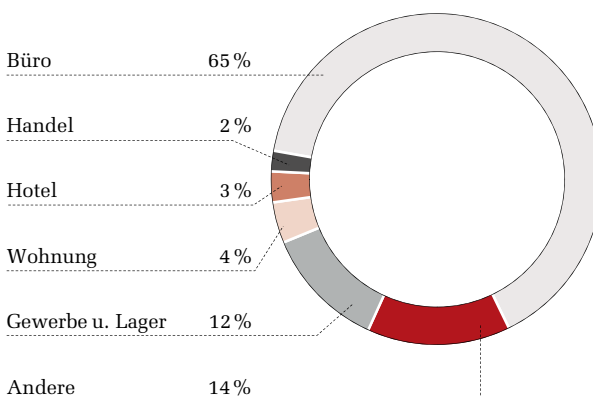
BILANZWERT NACH LÄNDERN

(IMMOBILIENVERMÖGEN: 5,2 Mrd. €)



BILANZWERT NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN

(IMMOBILIENVERMÖGEN: 5,2 Mrd. €)



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM DRITTEN QUARTAL 2011

Die Vermietungsaktivitäten von CA Immo bekamen im dritten Quartal vor allem durch großflächige Vermietungen in Deutschland (Frankfurt, München) als auch in Osteuropa wichtige Impulse. Die großen in Umsetzung befindlichen Bauvorhaben der Gruppe konzentrieren sich derzeit vor allem auf deutsche Metropolen wie Frankfurt und Berlin.

DEUTSCHLAND

Allgemeine Marktentwicklung

Der deutsche **Investmentmarkt** zeigte sich in den ersten neun Monaten weitgehend stabil und bisher unbeeinflusst von den wirtschaftlichen Unsicherheiten. Wegen der positiven Investmentlage gingen die Spitzenrenditen an den sechs wichtigsten Metropolen durchschnittlich geringfügig auf 4,95 % zurück.

Aufgrund der guten Vermietungsergebnisse kam es am **deutschen Bürovermietungsmarkt** in allen Top-Standorten zu einem geringfügigen Abbau des Leerstands. Büromieter suchen jedoch immer noch bevorzugt Prime-Flächen in Prime-Lagen – meist Neubau Erstbezug. Dass ein entsprechendes Angebot nach wie vor knapp ist, kommt CA Immo bei der Vermarktung ihrer modernen Büroflächen zu Gute. Entsprechend dieser Nachfragesituation war an den CA Immo-Standorten im Vergleich zum Vorquartal ein leichter Anstieg der Spitzenmieten zu beobachten.

Immobilienportfolio in Deutschland

Per 30.09.2011 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 1,4 Mrd. €. Das vermietete Immobilienvermögen wies zum Stichtag einen Vermietungsgrad von 99 % auf und erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 57 Mio. €. Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development ergaben sich Mieterlöse in Höhe von 62 Mio. €.

Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten rund 34.200 m² Fläche neu vermietet, im dritten Quartal mietete unter anderem die international tätige Anwaltskanzlei Mayer Brown LLP 4.500 m² Bürofläche im noch im Bau befindlichen **Tower 185 im Frankfurter Europaviertel**. Im August wurde ein Mietvertrag über rund 680 m² BGF im Münchner Büroobjekt SKYGARDEN abgeschlossen.

Ankäufe

CA Immo hat die 50-prozentigen Gesellschafteranteile der OFB Projektentwicklung an dem soeben fertig gestellten Bürogebäude SKYGARDEN im Münchner Arnulfpark erworben und ist damit alleiniger Eigentümer. Der übernommene anteilige Immobilienwert liegt bei rd. 63 Mio. €.

Verkäufe

In Summe flossen in den ersten neun Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 73 Mio. € in das Ergebnis ein, im dritten Quartal wurde unter anderem eine Liegenschaft in der Berliner Europacity mit rund 3.000 m² Grundfläche verkauft.

Im September wurde der Verkauf von 80 % des **Shopping Centers Skyline Plaza** im Frankfurter Europaviertel an die Allianz fixiert. Die Joint Venture Partner CA Immo und ECE werden nach Fertigstellung je 10 % an der Immobilie halten. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Projektentwicklung liegt bei 360 Mio. €, Anfang Juni 2011 wurde Spatenstich gefeiert. Das Skyline Plaza wird nach Fertigstellung im Herbst 2013 auf rund 38.000 m² Einzelhandelsflächen über ca. 180 Geschäfte verfügen.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.9. investierte CA Immo 2011 124,4 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 1,3 Mrd. € in Bau. Die größten Anteile davon entfallen mit rd. 500 Mio. € auf den Büroturm Tower 185 im Frankfurter Europaviertel, der mit Jahresende fertig gestellt wird, sowie mit 360 Mio. € auf das Einkaufszentrum Skyline Plaza, für das bereits ein Endinvestor gefunden wurde.

Im August wurde das von CA Immo und OFB Projektentwicklung im Joint Venture entwickelte **Bürogebäude SKYGARDEN** im Münchner Arnulfpark fertig gestellt und in das CA Immo Bestandsportfolio übernommen (siehe Absatz „Ankäufe“ weiter oben). Eine Zertifizierung nach LEED Gold ist derzeit in Vorbereitung. Größter Mieter des insgesamt rund 34.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) fassenden Gebäudes ist das Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsunternehmen PricewaterhouseCoopers, das zeitgleich mit der Fertigstellung auf rund 17.500 m² BGF seinen neuen Münchner Firmensitz eingerichtet hat.

ÖSTERREICH

Allgemeine Marktentwicklung

Am **Investmentmarkt Österreich** wurde im dritten Quartal 2011 ein Transaktionsvolumen von rd. 350 Mio. € generiert, das entspricht im Vergleich zum Vorjahresquartal einem Plus von rund 40 %. Mit einem Anteil von etwa 40 % waren Büroobjekte die meistgehandelte Assetklasse. Die Spitzenrendite liegt weiterhin bei 5,25 % (+ 15 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahresquartal).

Am **Wiener Bürovermietungsmarkt** stieg die Leerstandsquote leicht auf 6,1 % an und wird sich aufgrund der gestiegenen Neuflächenproduktion bis Jahresende voraussichtlich nochmals leicht erhöhen.¹ Die gute Verfügbarkeit moderner, energieeffizienter Flächen kurbelt den Wettbewerb der Standorte weiter an und bringt die Mietkonditionen – vor allem für Flächen außerhalb des Prime-Segments – weiter unter Druck. In der Folge war die Vermietungssituation weiterhin von besonders langwierigen Entscheidungsprozessen seitens potenzieller Mieter geprägt.

Bestandsimmobilien

Per 30.9.2011 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von rund 694 Mio. €. Das Portfolio wies zum Stichtag einen Vermietungsgrad von 85 % auf (31.12.2010: 82 %). Die Vermietungsquote wird sich mit dem Einzug der Post AG am Areal Lände 3 ab 1.10.2011 auf rund 93 % erhöhen. Das vermietete Immobilienvermögen erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 27 Mio. €, im selben Zeitraum wurden in Österreich insgesamt rund 11.300 m² Fläche neu vermietet. Im dritten Quartal konnten unter anderem rund 2.000 m² im Bürotrakt des kürzlich revitalisierten Wiener Einkaufszentrums Galleria in der Landstraßer Hauptstraße vermietet werden. Rechtzeitig zum Einzug der Post AG wurde die Firma Sim & More GmbH als Mieter und Betreiber für die 2.500 m² Nutzfläche fassende Kantine am Standort Lände 3 fixiert.

Verkäufe

Die schon 2009 begonnene Portfoliobereinigung von Kleinstobjekten wurde auch im Jahr 2011 bis dato erfolgreich weitergeführt. Darüber hinaus konnte der im Wohnimmobiliensektor vorherrschende positive Marktzyklus ertragsbringend genutzt werden. In Summe flossen in den ersten drei Quartalen Verkaufserlöse österreichischer Liegenschaften im Ausmaß von 13 Mio. € ins Ergebnis

ein. Bis Jahresende sollen weitere Verkaufserlöse in Höhe von rund 30 Mio. € erzielt werden.

Projektentwicklungen

Im dritten Quartal wurde die rund 31.000 m² fassende Bestandsfläche am Areal Lände 3 an der Wiener Erdberger Lände an die Post AG übergeben, der Umzug soll bis Ende November abgeschlossen sein.

Nach der Inbetriebnahme des MEININGER Hotels in Salzburg im Mai dieses Jahres wurde Ende September nun auch das **MEININGER Hotel** in der Wiener Rembrandtstraße nach nur neun Monaten Bauzeit fertig gestellt und an MENINGER übergeben. MEININGER pachtet das 131 Zimmer fassende Hotel für eine Laufzeit von 20 Jahren. Das Hotel befindet sich im 2. Bezirk zentrumsnah zwischen den weitläufigen Parkanlagen des Augartens und dem Donaukanal. Das Investitionsvolumen seitens CA Immo beträgt rund 12 Mio. €.

OSTEUROPA

Allgemeine Marktentwicklung²

In Zentral- und Osteuropa hat sich das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2011 im Vergleich zur Vorjahresperiode verdoppelt und liegt per Ende September bei rund 8 Mrd. €. Vor allem in Polen, Tschechien und der Slowakei setzte sich die belebte Investmentaktivität für gewerbliche Immobilien weiter fort. Die Spitzenrenditen in den Kernmärkten blieben im Vergleich zum Vorquartal weitgehend konstant.

An den **CEE-/SEE- Bürovermietungsmärkten** standen im dritten Quartal zumeist Vertragsverlängerung und Neuverhandlungen bestehender Verträge im Vordergrund der Vermietungsaktivitäten. Neuabschlüsse konnten nur vereinzelt verzeichnet werden, sodass die Netto-Absorptionsraten nicht wesentlich stiegen. Damit einher ging die durchschnittliche Leerstandsquote im mittel- und osteuropäischen Raum geringfügig auf 14,9 % zurück. Die Spitzenmieten blieben in den meisten CA Immo Kernmärkten weitgehend auf Vorquartalsniveau.

Bestandsimmobilien

Inklusive des mit der Europolis AG übernommenen Immobilienportfolios verfügte CA Immo in Ost- und Südosteuropa per 30.9.2011 über Bestandsobjekte im Wert von

¹ CB Richard Ellis, Wiener Büromarkt Q3 2011.

² CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields Q3 2011, Jones Lang Lasalle, Büroimmobilienuhr Q3 2011.

rd. 1.992 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer **Gesamtnutzfläche** von rd. 1,3 Mio. m² erzielte in den ersten neun Monaten **Mieterlöse** von 103 Mio. € und wies eine Vermietungsquote von 82 % auf (31.12.2010: 81 %). In Summe wurden in den ersten drei Quartalen 2011 **Mietverträge** im Ausmaß von rd. 328.000 m² abgeschlossen, davon entfielen knapp 96.000 m² auf **Neuvermietungen**. Im dritten Quartal konnten unter anderen zwei Mietverträge über je 2.100 m² im Warschauer Poleczki Business Park sowie rund 4.000 m² Bürofläche im Warsaw Financial Center neu vermietet werden. Auf Vertragsverlängerungen und Flächenexpansionen bestehender Mieter entfielen in den ersten neun Monaten Verträge im Ausmaß von insgesamt rund 232.000 m², 167.000 m² davon betreffen Logistikflächen.

Projektentwicklungen

Die zwei Gebäude der Bauphase 2 des polnischen Bauprojekts **Poleczki Business Park** nahe dem Warschauer Flughafen gingen vor kurzem als **Gewinner des „International Property Award“** in der Kategorie „Mixed Use Development“ hervor. Der International Property Award ist eine weltweit anerkannte Auszeichnung für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die aktuelle zweite Bauphase umfasst zwei viergeschossige Gebäude mit einer vermietbaren Nutzfläche von 21.000 m², die Fertigstellung soll im zweiten Quartal 2012 erfolgen.

Verkäufe

Die tschechischen Olympia Shopping Center in Teplice und Mladá Boleslav wurden für einen Gesamtbetrag von etwa 96 Mio. € verkauft. Beide Einkaufszentren sind voll vermietet und waren seit 2003 im Portfolio des C1 Fonds, an dem die CA Immo Tochtergesellschaft Europolis 51 % und die Union Investment Real Estate GmbH über ihren Offenen Immobilienfonds UniImmo Europa 49 % der Anteile hält. Die Transaktion wurde in Form eines Share Deals durchgeführt, das Closing erfolgte am 28. Juli. Die vermietbare Fläche umfasst im Center Mladá Boleslav 21.884 m² und in Teplice 32.157 m².

NACHTRAGSBERICHT

Frankfurt, Europaviertel

Die STRABAG Real Estate GmbH hat von der CA Immo ein weiteres **Baufeld im Frankfurter Europaviertel** erworben. Mit dem rund. 5.700 m² großen Grundstück wurde eine der letzten Liegenschaften im östlichen, citynahen Europaviertel verkauft. Die komplette Fertigstellung dieses Bereichs rückt damit in greifbare Nähe.

Gleichzeitig mit dem Shoppingcenter Skyline Plaza werden CA Immo und ECE ein **Kongresszentrum** realisieren, das Tagungskapazitäten für bis zu 2.400 Personen bietet. Anfang November wurde die Messe Frankfurt als Eigentümer und Betreiber des Gebäudes am Skyline Plaza Komplex vertraglich festgelegt.

Berlin

Mitte Oktober startete CA Immo den Bau eines neuen Hotels am Berliner Hauptbahnhof im Stadtquartier Eurocapacity. Für das 8-geschossige Haus hat die Steigenberger Hotels AG einen 20-jährigen Pachtvertrag abgeschlossen. Das Hotel der gehobenen Mittelklasse wird unter der Marke **InterCityHotel** geführt werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 53 Mio. €, die Fertigstellung des Gebäudes ist für das 2. Halbjahr 2013 geplant.

Am selben Areal wurde im November der Verkauf eines 3.250 m² großen Baufelds für ein weiteres Hotelprojekt fixiert. Porr Solutions tritt als Investor und Bauherr für ein First Class Hotel der **Steigenberger Hotel** Gruppe unweit von Hauptbahnhof und Kanzleramt auf. Mit dieser jüngsten Transaktion wird das vierte von fünf Baufeldern des Ensembles einer Nutzung zugeführt.

Anfang November feierte CA Immo die Grundsteinlegung für die neue **Deutschlandzentrale des Mercedes-Benz Vertriebs (MBVD)** in Berlin. Das neue Gebäude wird als nach DGNB zertifiziertes Green Building errichtet, die Fertigstellung ist für 2013 geplant. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 72 Mio. €, CA Immo tritt im Rahmen des Projekts als Bauherr und Investor auf.

München

Volkswagen hat in München-Laim ein rd. 8.560 m² großes Grundstück für den Bau eines neuen Autohauses von CA Immo erworben. Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt durch die Volkswagen Immobilien GmbH.

CA Immo hat für das im August 2011 fertig gestellte **Bürogebäude SKYGARDEN** im Münchner Arnulfpark weitere Mietverträge über insgesamt ca. 3.100 m² BGF abgeschlossen. Zu den neuen Mietern gehören u.a. die Anwaltskanzleien Dechert LLP und Forresters. Das Gebäude ist damit derzeit zu rund 62 % vermietet.

Osteuropa

Anfang November unterschrieb die **Equa Bank** einen Mietvertrag über 3.000 m² in der Büroimmobilie Amazon Court (Rivercity) in Prag. Der neue Standort wird von Equa Bank Mitte Dezember bezogen.

ERGEBNISSE

Erstmalige Berücksichtigung der Europolis Gruppe

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

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2010 einen Anstieg um 56,0% auf 192.623 T€. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf die Mieterlöse aus der Europolis Gruppe zurückzuführen.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland konnten in den ersten neun Monaten 2011 Verkaufserlöse (Trading Income) von 20.540 T€ (2010: 61.437 T€) erzielt werden. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge in Höhe von – 14.184 T€ sowie sonstiger Development- bzw. Materialaufwand in Höhe von – 522 T€ gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Tradingportfolio belief sich somit auf rd. 4.845 T€ (2010: 16.584 T€).

Als Ergebnis dieser Entwicklungen stieg das Nettoergebnis (NOI) um 39,9% auf 165.441 T€.

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens wurde in den ersten neun Monaten 2011 ein Erlös von 99.530 T€ (2010: 31.279 T€) erzielt, der abgegangene Buchwert lag bei – 89.065 T€ (2010: – 28.832 T€). Da die beiden größten Verkäufe (Olympia Shopping Centres in Tschechien) in Form eines Share Deals strukturiert waren, bezieht sich in diesen Fällen der Ausweis von Erlös bzw. Buchwert nicht auf die eigentliche abgegangene Immobilie, sondern auf das Eigenkapital jener Gesellschaften, in denen die Immobilien gehalten werden. Bezogen auf die zugrunde liegenden Immobilienwerte lagen die Erlöse bei rd. 160 Mio. € bzw. der Buchwertabgang bei 148 Mio. €.

Das Ergebnis aus dem Verkauf der langfristigen Immobilien (unter Berücksichtigung von unterjährig durchgeführten Neubewertungen) betrug 16.607 T€ (2010: 3.260 T€).

Indirekte Aufwendungen

In Anlehnung an die international übliche Darstellungsweise werden nunmehr die bisher getrennt dargestellten Positionen „Indirekte Aufwendungen“ sowie „Aktivierte Eigenleistungen“ saldiert als Netto-Position ausgewiesen.

In Folge der Berücksichtigung der indirekten Aufwendungen der Europolis kam es zu einem Anstieg der indirekten Aufwendungen um 26,5 % von 25.061 T€ auf 31.713 T€.

Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Insbesondere aufgrund der Einbeziehung der Europolis kam es zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um 58,2%: Der Wert betrug 160.637 T€ gegenüber 101.512 T€ im Vorjahr.

In Folge der Aufnahme der ausschließlich in Ost- und Südosteuropa tätigen Europolis in den Konsolidierungskreis kam es auch zu einer wesentlichen Verschiebung des relativen Beitrages der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis: Mit einem EBITDA von 86.432 T€ verdoppelte sich der relative Anteil des Segments Ost- und Südosteuropa am Konzern-EBITDA im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Vorjahres auf rd. 54%. Auf Deutschland entfielen 33%, auf Österreich 13%.

Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2011 46.392 T€ (in den ersten neun Monaten 2010: 34.686 T€). Dieses Ergebnis reflektiert positive Neubewertungsergebnisse in Deutschland (49.211 T€), denen leicht negative Ergebnisse in Ost-/Südosteuropa (– 753 T€) sowie in Österreich gegenüberstanden (– 2.066 T€). Die wesentlichste Aufwertung betraf den Tower185 in Frankfurt, bei welchem in Folge des Projektfortschritts eine weitere Wertsteigerung um rd. 7,7 Mio. € festgestellt wurde. Weitere wesentliche positive Wertveränderungen betrafen Entwicklungsliegenschaften in Düsseldorf sowie in Frankfurt.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Insgesamt kam es damit aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 134.565 T€ in den ersten neun Monaten 2010 auf 204.141 T€ in den ersten neun Monaten 2011. Zu diesem Ergebnis trug das erste Quartal 2011 mit 48.439 T€, das zweite Quartal

2011 mit 63.998 T€ sowie, in deutlich überproportionalen Ausmaß, das dritte Quartal 2011 mit 91.703 T€ bei.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis verzeichnete einen Rückgang auf – 134.056 T€ gegenüber 2010 (– 107.929 T€). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den höheren Finanzierungsaufwand in Folge der Berücksichtigung der Europolis zurückzuführen (+36,7% auf – 120.784 T€.)

Das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen belief sich zum 30.9.2011 auf – 17.443 T€ (2010: – 15.930 T€). Zum Ende des ersten Halbjahres 2011 lag dieses Ergebnis noch bei positiven 3.604 T€, im dritten Quartal kam es jedoch zu einem massiven Rückgang der für die Bewertung der Swaps maßgeblichen Zinskurve, wodurch der Barwert der Swaps deutlich negativer wurde.

Steuern vom Einkommen

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für die ersten neun Monate 2011 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 70.085 T€ gegenüber 26.636 T€ in den ersten neun Monaten 2010.

Von den Steuern vom Einkommen in Höhe von – 31.234 T€ (2010: – 14.007 T€) entfielen – 7.033 T€ auf tatsächliche Steuern, der Rest ergab sich weitgehend aus der Veränderung latenter Steuern.

Periodenergebnis

Mit 38.851 T€ konnte ein deutlich positives Periodenergebnis erzielt werden (2010: 12.629 T€). Der Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter lag bei 8.182 T€ gegenüber – 871 T€ in 2010. Dieser deutliche Anstieg der Minderheitsanteile liegt vor allem darin begründet, dass die Europolis Gruppe einen wesentlichen Teil ihres Immobilienvermögens in Joint Ventures mit externen Partnern hält und diesen ein entsprechender Ergebnisbeitrag zuzurechnen ist.

Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft in den ersten neun Monaten 2011 betrug 30.669 T€, gegenüber 13.500 T€ in den ersten neun Monaten 2010.

Cash-flow

Der operative Cash-flow in den ersten neun Monaten 2011 belief sich auf 136.886 T€ (2010: 81.443 T€). Der deutliche Anstieg reflektiert weitgehend die Veränderung des EBITDA zwischen den Perioden. Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit zeigte gegenüber dem Vorjahr einen leichten Anstieg von 115.098 T€ auf 122.585 T€.

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2011 – 30.075 T€ gegenüber – 461.450 T€ in den ersten neun Monaten 2010. Der positive Betrag erklärt sich im Wesentlichen aus der Tatsache, dass der Mittelabfluss für den Erwerb der Europolis bereits am 31.12.2010 erfolgte und somit im Cash-flow aus der Investitionstätigkeit des vierten Quartals 2010 berücksichtigt wurde. 2011 kam es folglich durch die Konsolidierung der Europolis, welche auch deren liquide Mittel umfasst, zu einem positiven Effekt.

Im Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit überstiegen die gezahlten Zinsen sowie die Tilgungen die Geldzuflüsse aus Darlehen, so dass sich für die ersten sechs Monate 2011 ein Betrag von – 96.105 T€ ergab (in den ersten neun Monaten 2010 106.345 T€).

Bilanz – Aktivseite

Die Konsolidierung der Europolis brachte im Vergleich zur Bilanz zum 31.12.2010 einen Anstieg fast aller Positionen. Insgesamt stieg die Bilanzsumme um rd. 34 % auf 5,9 Mrd. € an.

Wesentlichste Aktivposition sind die Bestandsimmobilien (4.075.188 T€), deren relativer Anteil an der Gesamtbilanzsumme in Folge der Europolis Konsolidierung von rd. 62 % auf nunmehr rd. 69 % anstieg. Auf Immobilienvermögen in Entwicklung entfallen 947.719 T€.

Einen deutlichen Anstieg von 46.509 T€ zum 31.12.2010 auf 123.797 T€ zum 30.9.2011 verzeichnete die Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“.

Die liquiden Mittel zum 31. September 2011 betragen 350.284 T€ und lagen damit um – 4.480,0 T€ knapp unter dem Wert zu Beginn des Jahres.

Bilanz – Passivseite

Das Eigenkapital (inklusive nicht beherrschenden Anteilen) verzeichnete in den ersten neun Monaten 2011 einen Anstieg um 8,2% von 1.659.939 T€ auf 1.796.288 T€ Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung war der Anstieg der nicht beherrschenden Anteile von 18.171 T€ auf 136.837 T€ in Folge der Berücksichtigung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern an den Teil-Portfolien der Europolis Gruppe. Dem Anstieg des Eigenkapitals durch das positive Periodenergebnis stand ein negativer Effekt aus der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen in Höhe von – 14.575,00 T€ gegenüber.

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 51,3% auf 3.216.306 T€. die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel und Restricted Cash) von 1.723.027 T€ zu Jahresbeginn auf nunmehr 2.818.146 T€; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 104 % zum 31. Dezember 2010 auf 157 % zum 30. September 2011.

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive Minderheiten) lag am 30.9.2011 bei 1.659.451 T€ (18,89 € je Aktie), was einer Steigerung um 1,1 % entspricht. Der NNNAV erreichte per 30.9.2011 den Wert von 1.716.900 T€, der NNNAV/Aktie lag bei 19,54 € und somit rd. 3,1% über dem Stand zum 31. Dezember 2010 (18,95 €).

AUSBLICK

Bisher haben die aktuellen Turbulenzen auf den Finanzmärkten keine signifikanten Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der CA Immo Gruppe gehabt. Insbesondere erwarten wir uns trotz des volatilen Umfelds für das verbleibende vierte Quartal 2011 einen signifikanten Ergebnisbeitrag aus Immobilienverkäufen und in Folge ein deutlich über dem Vorjahr liegendes Jahresergebnis.

Mittelfristig lässt sich jedoch noch nicht abschätzen, in welchem Ausmaß das sich abzeichnende schlechter werdende konjunkturelle Umfeld Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben wird. So würde insbesondere ein Rückgang der Finanzierungsbereitschaft der Banken spürbare negative Auswirkungen auf den Immobilien-Investmentmarkt haben.



Skygarden, Arnulfpark MÜNCHEN

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010
Mieterlöse	192.623	123.440	65.118	40.690
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	20.540	61.437	13.075	14.161
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	1.703	2.028	557	501
Weiterverrechnete Betriebskosten	47.382	21.751	15.250	6.395
Umsatzerlöse	262.248	208.656	94.000	61.747
Betriebskostenaufwand	- 55.038	- 26.152	- 17.465	- 8.083
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	- 25.511	- 19.083	- 7.213	- 5.767
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien ¹⁾	- 15.695	- 44.853	- 9.786	- 12.093
Aufwand Development-Dienstleistungen	- 563	- 349	- 155	- 92
Nettoergebnis (Net Operating Income)	165.441	118.219	59.381	35.712
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	63,1%	56,7%	63,2%	57,8%
Erlöse aus Immobilienverkauf	99.530	31.279	63.791	17.355
Buchwert langfristiges Immobilienvermögen	- 89.065	- 28.832	- 51.503	- 15.977
Neubewertung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften Immobilien	6.142	813	5.726	69
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	16.607	3.260	18.014	1.447
Indirekte Aufwendungen	- 31.713	- 25.061	- 8.174	- 6.528
Sonstige betriebliche Erträge	10.302	5.094	2.957	650
EBITDA	160.637	101.512	72.178	31.281
EBITDA in % der Umsatzerlöse	61,3%	48,7%	76,8%	50,7%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	- 1.801	- 1.174	- 536	- 385
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	- 1.107	- 883	24	- 313
Abschreibungen und Wertminderungen	- 2.908	- 2.057	- 512	- 698
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	20	424	20	- 673
Neubewertungsgewinn	67.879	59.551	32.082	32.362
Neubewertungsverlust	- 21.487	- 24.865	- 12.065	- 1.191
Ergebnis aus Neubewertung	46.392	34.686	20.017	31.171
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	204.141	134.565	91.703	61.081
EBIT in % der Umsatzerlöse	77,8%	64,5%	97,6%	98,9%
Finanzierungsaufwand	- 120.784	- 88.371	- 40.769	- 30.427
Kursdifferenzen	- 1.685	- 962	271	- 433
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 17.443	- 15.930	- 21.048	- 2.056
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	7.596	10.009	2.018	4.141
Aufwendungen Finanzanlagen	- 1.249	- 13.200	- 1.085	- 12.778
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	- 395	472	1.550	- 2.753
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften	- 96	53	- 71	- 23
Finanzergebnis	- 134.056	- 107.929	- 59.134	- 44.329
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	70.085	26.636	32.569	16.752
Ertragsteuern	- 31.234	- 14.007	- 14.785	- 9.166
Ergebnis der Periode	38.851	12.629	17.784	7.586
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	8.182	- 871	1.537	- 1.741
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	30.669	13.500	16.247	9.327
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)	€ 0,35	€ 0,15		

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010	3. Quartal 2011	3. Quartal 2010
Ergebnis der Periode	38.851	12.629	17.784	7.586
Sonstiges Ergebnis:				
Bewertung Cash-flow Hedges	- 21.867	- 54.864	- 42.895	- 7.470
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	3.562	- 65	439	0
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	194	- 110	83	173
Währungsdifferenzen im Eigenkapital	105	- 5	- 1.037	6
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	3.638	7.106	7.414	- 732
Sonstiges Ergebnis der Periode	- 14.368	- 47.938	- 35.996	- 8.023
Summe Gesamtergebnis der Periode	24.483	- 35.309	- 18.212	- 437
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	8.140	- 2.005	1.233	- 1.698
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	16.343	- 33.304	- 19.445	1.261

¹⁾ Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien beinhaltet den Buchwert des verkauften Vorratsvermögens inkl. der unterjährig erfassten Bewertung, eigene Betriebskosten und sonstigen Developmentaufwand im Zusammenhang mit den zum Handel bestimmten Immobilien.

Zu Änderungen in einzelnen Posten siehe Anhang "Änderung von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden"

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2011	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung 2010/2011	
AKTIVA					
Bestandsimmobilien	4.075.188	2.716.211	2.409.589		
Immobilienvermögen in Entwicklung	947.719	790.582	962.459		
Selbst genutzte Immobilien	13.013	13.575	14.248		
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	0	0	544		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.627	1.638	1.939		
Immaterielle Vermögenswerte	30.083	31.468	39.529		
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	200	136.200	200		
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	36.020	37.096	38.242		
Ausleihungen und sonstiges Finanzvermögen	30.832	25.702	36.899		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	37.285	15.373	0		
Steuerabgrenzung	13.047	14.133	24.606		
Langfristiges Vermögen	5.194.014	3.781.978	3.528.255	1.412.036	37,3%
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	88,5%	86,4%	81,8%		
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	123.797	46.509	6.020		
Zum Handel bestimmte Immobilien	36.738	45.339	122.902		
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	39.649	38.635	40.034		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	121.430	108.384	109.291		
Wertpapiere	0	3.854	6.949		
Liquide Mittel	350.284	354.764	497.199		
Kurzfristiges Vermögen	671.898	597.485	782.395	74.413	12,5%
Summe Aktiva	5.865.912	4.379.463	4.310.650	1.486.449	33,9%

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2011	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung 2010/2011	
PASSIVA					
Grundkapital	638.714	638.714	634.370		
Kapitalrücklagen	1.062.804	1.061.464	1.013.988		
Einbehaltene Ergebnisse (inkl. Bewertungsergebnis aus Hedging und sonstige Rücklagen)	- 42.067	- 58.410	- 89.353		
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.659.451	1.641.768	1.559.005	17.683	1,1%
Nicht beherrschende Anteile	136.837	18.171	170.155		
Eigenkapital	1.796.288	1.659.939	1.729.160	136.349	8,2%
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	30,6%	37,9%	40,1%		
Nachrangige Verbindlichkeiten	79.699	0	0		
Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften	2.150	1.997	2.438		
Rückstellungen	5.762	6.239	522		
Anleihen	451.445	475.565	472.525		
Finanzverbindlichkeiten	2.098.834	1.412.741	1.379.669		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.325	37.104	40.816		
Sonstige Verbindlichkeiten	359.997	191.301	173.823		
Steuerabgrenzung	203.898	116.157	129.788		
Langfristige Verbindlichkeiten	3.210.110	2.241.104	2.199.581	969.006	43,2%
Nachrangige Verbindlichkeiten	34.142	0	0		
Ertragsteuerrückstellungen	28.419	59.894	82.292		
Rückstellungen	74.348	58.809	57.083		
Finanzverbindlichkeiten	552.186	236.910	124.276		
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	2.404	1.671	15.226		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.153	25.025	24.901		
Sonstige Verbindlichkeiten	106.862	90.257	78.131		
Schulden in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	5.854	0		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	859.514	478.420	381.909	381.094	79,7%
Summe Passiva	5.865.912	4.379.463	4.310.650	1.486.449	33,9%

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
Stand am 1.1.2010	634.370	1.013.988	- 31.091
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	13.500
Gesamtergebnis 1.-3. Quartal 2010	0	0	13.500
Kauf Anteile CAIAG ³⁾	0	41.354	0
Einzahlung und Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
Stand am 30.9.2010	634.370	1.055.342	- 17.591
Stand am 1.1.2011	638.714	1.061.464	14.325
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
Gesamtergebnis 1.-3. Quartal 2011	0	0	30.669
Erwerb Europolis AG	0	0	0
Abgang aufgrund Unternehmensverkauf	0	0	0
Ausschüttung von Tochtergesellschaften an nicht beherrschende Anteile	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
Stand am 30.9.2011	638.714	1.062.804	44.994

¹⁾ Die Rücklage für assoziierte Unternehmen betrifft die erfolgsneutralen Veränderungen im Eigenkapital einer At-Equity bewerteten Gesellschaft, worin Bewertung von Cash-flow Hedges und die Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage enthalten sind.

²⁾ Gesellschaften in der Schweiz (bis 31.3.2011), Ukraine und Russland mit anderer funktionaler Währung

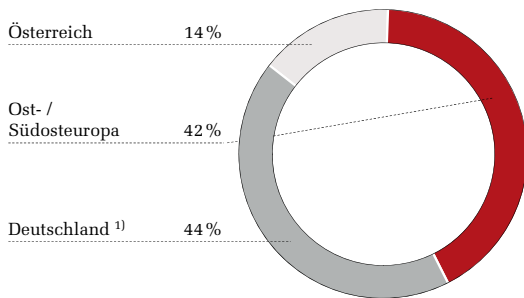
³⁾ CAIAG = CA Immo International AG, Wien

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

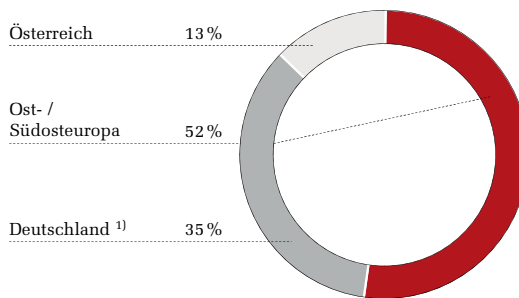
Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Operativer Cash-flow	136.886	81.443
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	7.309	33.655
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	144.195	115.098
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	- 51.685	- 461.450
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	- 96.105	106.345
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 3.595	- 240.007
Liquide Mittel 1.1.	354.764	497.199
Währungsdifferenzen	- 885	159
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 3.595	- 240.007
Liquide Mittel 30.9.	350.284	257.351

Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen ¹⁾	Rücklage aus Währungs- umrechnung ²⁾	Anteile der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
- 58.291	27	2	1.559.005	170.155	1.729.160
- 46.814	0	0	- 46.814	- 1.051	- 47.865
0	15	0	15	- 83	- 68
0	0	- 5	- 5	0	- 5
0	0	0	13.500	- 871	12.629
- 46.814	15	- 5	- 33.304	- 2.005	- 35.309
0	0	0	41.354	- 140.463	- 99.109
0	0	0	0	1.248	1.248
- 105.105	42	- 3	1.567.055	28.935	1.595.990
- 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

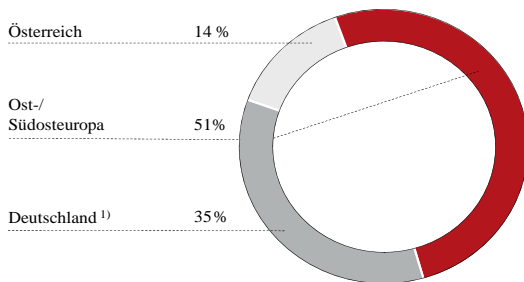
IMMOBILIENVERMÖGEN



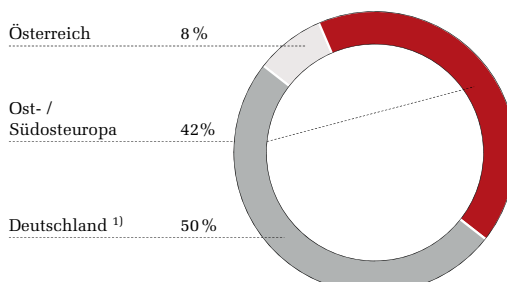
UMSATZERLÖSE



NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)



EBIT



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

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH REGIONEN

Tsd. €	Österreich	Deutschland ¹⁾	Ost-/Südost-europa	1.-3. Quartal 2011 Summe
Mieterlöse	27.384	62.101	103.138	192.623
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0	20.540	0	20.540
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0	1.703	0	1.703
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.719	7.625	34.038	47.382
Umsatzerlöse	33.103	91.969	137.176	262.248
Betriebskostenaufwand	- 7.408	- 7.326	- 40.304	- 55.038
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.002	- 9.959	- 12.550	- 25.511
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0	- 15.695	0	- 15.695
Aufwand Development-Dienstleistungen	0	- 563	0	- 563
Nettoergebnis (Net operating income)	22.693	58.426	84.322	165.441
NOI in % der Umsatzerlöse	68,6%	63,5%	61,5%	63,1%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	820	4.433	11.354	16.607
Indirekte Aufwendungen	- 3.965	- 11.894	- 15.854	- 31.713
Sonstige betriebliche Erträge	1.058	2.634	6.610	10.302
EBITDA	20.606	53.599	86.432	160.637
EBITDA in % der Umsatzerlöse	62,2%	58,3%	63,0%	61,3%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	- 711	- 430	- 660	- 1.801
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0	- 1.107	0	- 1.107
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0	20	0	20
Ergebnis aus Neubewertung	- 2.066	49.211	- 753	46.392
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	17.829	101.293	85.019	204.141
EBIT in % der Umsatzerlöse	53,9%	-	62,0%	77,8%
Finanzierungsaufwand	- 13.858	- 48.284	- 58.642	- 120.784
Kursdifferenzen	0	271	- 1.956	- 1.685
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 2.514	- 13.463	- 1.466	- 17.443
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.352	2.452	2.792	7.596
Aufwendungen Finanzanlagen	0	0	- 1.249	- 1.249
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	- 2	- 393	- 395
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften	0	- 96	0	- 96
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	3.809	42.171	24.105	70.085
				30.09.2011
Segmentimmobilienvermögen ²⁾	735.894	2.188.755	2.148.009	5.072.658
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	11.310	112.487	0	123.797
Sonstiges Segmentvermögen	25.072	309.681	285.637	620.390
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	21	35.999	36.020
Steuerabgrenzung (aktiv)	0	8.318	4.729	13.047
Bilanzsumme	772.276	2.619.262	2.474.374	5.865.912
Segmentverbindlichkeiten	376.565	1.624.873	1.835.869	3.837.307
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Ertragsteuerrückstellung	17.917	98.312	116.088	232.317
Segment Schulden	394.482	1.723.185	1.951.957	4.069.624
Investitionen³⁾	23.999	132.571	1.545.615	1.702.185
MitarbeiterInnen⁴⁾	50	173	175	398

			1.-3. Quartal 2010
Österreich	Deutschland ¹⁾	Ost-/Südost- europa	Summe
29.828	59.203	34.409	123.440
0	61.437	0	61.437
0	2.028	0	2.028
5.931	6.502	9.318	21.751
35.759	129.170	43.727	208.656
- 7.357	- 7.209	- 11.586	- 26.152
- 4.006	- 12.207	- 2.870	- 19.083
0	- 44.853	0	- 44.853
0	- 349	0	- 349
24.396	64.552	29.271	118.219
68,2%	50,0%	66,9%	56,7%
55	3.205	0	3.260
- 4.934	- 13.249	- 6.878	- 25.061
354	2.878	1.862	5.094
19.871	57.386	24.255	101.512
55,6%	44,4%	55,5%	48,7%
- 639	- 483	- 52	- 1.174
0	- 880	- 3	- 883
0	424	0	424
7.344	28.449	- 1.107	34.686
26.576	84.896	23.093	134.565
74,3%	65,7%	52,8%	64,5%
- 21.614	- 46.693	- 20.064	- 88.371
30	- 513	- 479	- 962
- 6.619	- 9.079	- 232	- 15.930
3.469	950	5.590	10.009
0	0	- 13.200	- 13.200
0	0	472	472
0	53	0	53
1.842	29.614	- 4.820	26.636
			31.12.2010
735.745	2.124.695	705.267	3.565.707
336	41.160	5.013	46.509
40.596	367.657	307.765	716.018
0	22	37.074	37.096
0	14.132	1	14.133
776.677	2.547.666	1.055.120	4.379.463
377.615	1.513.429	652.429	2.543.473
19.019	123.772	33.260	176.051
396.634	1.637.201	685.689	2.719.524
15.394	253.932	57.342	326.668
45	175	97	317

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

²⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

³⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 6.020 Tsd. € (31.12.2010: 7.383 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

⁴⁾ Stand per 30.9.2011 (31.12.2010: Mitarbeiter von quotenkonsolidierten Unternehmen sind zu 100% einbezogen.)

Zu Änderungen in einzelnen Posten siehe Anhang "Änderung von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden"

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH BEREICHEN

Tsd. €	Bestand	Trading	Development ¹⁾	1.-3. Quartal 2011 Summe
Mieterlöse	187.153	857	4.613	192.623
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0	20.540	0	20.540
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0	0	1.703	1.703
Weiterverrechnete Betriebskosten	45.592	430	1.360	47.382
Umsatzerlöse	232.745	21.827	7.676	262.248
Betriebskostenaufwand	- 53.080	- 100	- 1.858	- 55.038
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	- 19.034	- 601	- 5.876	- 25.511
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0	- 15.695	0	- 15.695
Aufwand Development-Dienstleistungen	0	0	- 563	- 563
Nettoergebnis (Net Operating Income)	160.631	5.431	- 621	165.441
NOI in % der Umsatzerlöse	69,0%	24,9%	-	63,1%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	11.515	0	5.092	16.607
Indirekte Aufwendungen	- 16.847	- 271	- 14.595	- 31.713
Sonstige betriebliche Erträge	7.446	440	2.416	10.302
EBITDA	162.745	5.600	- 7.708	160.637
EBITDA in % der Umsatzerlöse	69,9%	25,7%	-	61,3%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	- 1.109	0	- 692	- 1.801
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0	- 1.107	0	- 1.107
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0	20	0	20
Ergebnis aus Neubewertung	- 4.651	0	51.043	46.392
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	156.985	4.513	42.643	204.141
EBIT in % der Umsatzerlöse	67,4%	20,7%	-	77,8%
Finanzierungsaufwand	- 97.002	- 218	- 23.564	- 120.784
Kursdifferenzen	- 544	0	- 1.141	- 1.685
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 6.428	0	- 11.015	- 17.443
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	4.351	86	3.159	7.596
Aufwendungen Finanzanlagen	0	0	- 1.249	- 1.249
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	- 395	- 395
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften	- 24	- 36	- 36	- 96
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	57.338	4.345	8.402	70.085
				30.9.2011
Segmentimmobilienvermögen ²⁾	4.085.612	36.738	950.308	5.072.658
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	11.310	0	112.487	123.797
Sonstiges Segmentvermögen	390.877	5.200	224.313	620.390
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	0	36.020	36.020
Steuerabgrenzung (aktiv)	5.053	159	7.835	13.047
Bilanzsumme	4.492.852	42.097	1.330.963	5.865.912
Segmentverbindlichkeiten	2.960.462	20.448	856.397	3.837.307
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Ertragsteuerrückstellung	138.917	2.097	91.303	232.317
Segmentsschulden	3.099.379	22.545	947.700	4.069.624
Investitionen³⁾	1.425.402	6.020	270.763	1.702.185

Bestand	Trading	Development ¹⁾	1.-3. Quartal
			2010 Summe
110.531	6.125	6.784	123.440
0	61.437	0	61.437
0	0	2.028	2.028
19.927	846	978	21.751
130.458	68.408	9.790	208.656
- 24.577	- 514	- 1.061	- 26.152
- 11.960	- 1.232	- 5.891	- 19.083
0	- 44.853	0	- 44.853
0	0	- 349	- 349
93.921	21.809	2.489	118.219
72,0%	31,9%	25,4%	56,7%
46	0	3.214	3.260
- 11.528	- 1.787	- 11.746	- 25.061
2.917	558	1.619	5.094
85.356	20.580	- 4.424	101.512
65,4%	30,1%	-	48,7%
- 782	0	- 392	- 1.174
0	- 883	0	- 883
0	424	0	424
1.880	0	32.806	34.686
86.454	20.121	27.990	134.565
66,3%	29,4%	-	64,5%
- 62.633	- 723	- 25.015	- 88.371
- 419	- 43	- 500	- 962
- 10.600	0	- 5.330	- 15.930
8.028	90	1.891	10.009
0	0	- 13.200	- 13.200
0	0	472	472
6	43	4	53
20.836	19.488	- 13.688	26.636
			31.12.2010
2.729.786	45.339	790.582	3.565.707
336	1.250	44.923	46.509
396.948	13.436	305.634	716.018
0	0	37.096	37.096
2.130	763	11.240	14.133
3.129.200	60.788	1.189.475	4.379.463
1.799.019	29.557	714.897	2.543.473
58.296	7.980	109.775	176.051
1.857.315	37.537	824.672	2.719.524
68.308	7.383	250.977	326.668

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

²⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

³⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 6.020 Tsd. € (31.12.2010: 7.383 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Zu Änderungen in einzelnen Posten siehe Anhang "Änderung von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden"

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.9.2011 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2010 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme der unter Änderung von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden dargestellten Sachverhalte.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.9.2011 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.9.2011 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC- Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2011 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende neue bzw. überarbeitete anzuwendende Standards und Interpretationen sind ab dem Geschäftsjahr 2011 anzuwenden: IAS 32 (Änderungen an IAS 32: Klassifikation von Bezugsrechten), IAS 24 (Nahestehende Personen), IFRIC 14 (Beitragsvorauszahlungen bei bestehenden Mindestdotierungsverpflichtungen), IFRIC 19 (Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten) und Improvements to IFRS (Mai 2010). Diese haben keine Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss der CA Immo Gruppe.

Die CA Immo Gruppe führt Bewertungen des Immobilienvermögens unterjährig zu jedem Quartalsstichtag durch, die grundsätzlich als Neubewertungsergebnis bzw. Wertminderung/-aufholung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Wenn Immobilienvermögen während des Geschäftsjahres veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und nunmehr unter dem Verkaufsergebnis gezeigt. Dies betrifft sowohl das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen als auch das Ergebnis aus Immobilienhandel (in der Position Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien). Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte für den Vergleichszeitraum 1.-3. Quartal 2010 eine Umgliederung der Wertminderung bzw. Wertaufholung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmten Immobilien von Wertminderung in Höhe von – 173 Tsd. € (3. Quartal 2010: 0 Tsd. €) bzw. von Wertaufholung in Höhe von 482 Tsd. € (3. Quartal 2010: 482 Tsd. €) zum Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien in Höhe von insgesamt 309 Tsd. € (3. Quartal 2010: 482 Tsd. €) sowie aus dem Ergebnis aus Neubewertung zum Posten Neubewertung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften Immobilien in Höhe von 813 Tsd. € (3. Quartal 2010: 69 Tsd. €).

Die CA Immo Gruppe hat im vorliegenden Konzernzwischenabschluss den Ausweis der aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung geändert. Da diese ausschließlich indirekte Aufwendungen betreffen, die als Herstellungskosten des Immobilienvermögens aktiviert werden, werden sie nicht mehr gesondert ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte auch für den Vergleichszeitraum 1.-3. Quartal 2010 eine Saldierung.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Mit 1.1.2011 fand das Closing der Transaktion über den Erwerb von 100 % der Anteile an der Europol AG, Wien, statt. Durch diesen Erwerb übernahm die CA Immo Gruppe Anteile an 100 Gesellschaften in 11 Ländern. Der Kaufpreis beträgt 283.614 Tsd. €, wovon 136.000 Tsd. € noch nicht bezahlt und bis 2015 gestundet wurden. Als Sicherstellung wurden die Aktien der Europol AG, Wien, zugunsten des Verkäufers verpfändet. Der ursprüngliche vorläufige Kaufpreis von 272.000 Tsd. € erhöhte sich aufgrund der endgültigen Kaufpreisbilanz um 11.614 Tsd. €. Mit dem Erwerb der Europol Gruppe wurde die Präsenz der CA Immo Gruppe im wichtigen Kernmarkt Osteuropa deutlich gestärkt. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Transaktion war eine Erhöhung des relativen Anteils an Bestandimmobilien am Gesamtportfolio.

Weiters erwarb die CA Immo Gruppe (CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften) am 25.1.2011 100 % an der CA Immo Berlin MBVD Verwaltungs GmbH (Projektgesellschaft für Mercedes Benz), Frankfurt am Main, am 1.7.2011 50 % an der Flottwellpromenade Verwaltungs GmbH (Objektgesellschaft), Berlin, sowie am 1.4.2011 die zweiten 50 % der Mahler Property Services Sp.z.o.o.(Hausverwaltungsgesellschaft), Warschau, um insgesamt 91 Tsd. €. Diese Kaufpreise wurden zur Gänze bezahlt.

In den ersten drei Quartalen 2011 wurden die Gesellschaften Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel, Log Center d.o.o., Belgrad, Starohorska Development s.r.o., Bratislava, OLYMPIA Mladá Boleslav s.r.o., Prag, OLYMPIA Teplice s.r.o., Prag, sowie 50 % der SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o., Warschau, verkauft. Die Kaufpreise betragen insgesamt 32.694 Tsd. € und wurden zur Gänze bezahlt.

Die Veränderung der Zusammensetzung des Konzernabschlusses aufgrund von den oben genannten Erwerben bzw. Veräußerungen (Werte im Erst- bzw. Entkonsolidierungszeitpunkt) hat sich wie folgt ausgewirkt:

Tsd. €	Erwerbe zu Marktwerten	Veräußerungen	Summe
Immobilienvermögen	1.527.854	– 102.332	1.425.522
Sonstige Aktiva	171.311	– 4.940	166.371
Finanzverbindlichkeiten	– 1.118.959	40.332	– 1.078.627
Übrige Verbindlichkeiten	– 296.556	42.495	– 254.061
Nettovermögen	283.650	– 24.445	259.205

In den erworbenen sonstigen Aktiva sind u.a. Forderungen und sonstige Vermögenswerte mit einem beizulegenden Zeitwert von 26.972 Tsd. € (Nominale 31.991 Tsd. € abzüglich Wertberichtigung 5.019 Tsd. €) enthalten.

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

Die Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaften betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs 91.262 Tsd. € (seit 1.1.2011: 91.262 Tsd. €), das Ergebnis der Periode betrug 27.942 Tsd. € (seit 1.1.2011: 27.934 Tsd. €). Zum 30.9.2011 sind die erworbenen Gesellschaften mit einem Vermögen von 1.544.918 Tsd. € und Verbindlichkeiten von 1.172.914 Tsd. € in die Konzernbilanz einbezogen.

Weiters wurden folgende Gesellschaften gegründet und erstkonsolidiert:

Anzahl der Gesellschaften/Sitz	Zweck	Beteiligung %	Kapitaleinzahlung Tsd. €
10 Gesellschaften in Deutschland	Durchführung Immobilienentwicklung	100	150
1 Gesellschaften in Deutschland	Durchführung Immobilienentwicklung	50	50
3 Gesellschaften in Deutschland	Managementgesellschaften für Projekte	50	75
1 Gesellschaft in Deutschland	Hausverwaltungsgesellschaft	49	245
2 Gesellschaften in Polen	Objektgesellschaften	50	1
Summe Kapitaleinzahlungen			521

Des Weiteren wurden in den ersten drei Quartalen 2011 sechs deutsche Holdinggesellschaften auf die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, verschmolzen und die Holding-Gesellschaften MORALIZA HOLDINGS LIMITED, Limassol, und LENGALES LIMITED, Limassol, liquidiert.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Die Bilanzsumme der CA Immo Gruppe betrug zum Stichtag 30.9.2011 5.865.912 Tsd. € (31.12.2010: 4.379.463 Tsd. €). Im Vergleich zum 31.12.2010 ist das langfristige Vermögen um 37,3 % auf 5.194.014 Tsd. € gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Erwerb und die Erstkonsolidierung der Europolis Gruppe zurückzuführen.

Zum 30.9.2011 wurden zehn Immobilien in Entwicklung in Deutschland und zwei Bestandsimmobilien in Österreich (jeweils asset deals) mit einem Marktwert von insgesamt 123.797 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Zum 30.9.2011 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.9.2011 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 350.284 Tsd. €, die in Höhe von 21.774 Tsd. € (31.12.2010: 10.708 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). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung der Kreditgeber erfolgen. Darüber hinaus werden unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

Tsd. €	30.9.2011	31.12.2010
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	33.993	7.261
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	13.883	36.311
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	47.876	43.572

Die nachrangigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD). Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und nachrangigen Verbindlichkeiten stiegen von insgesamt 2.125.216 Tsd. € zum 31.12.2010 auf insgesamt 3.216.306 Tsd. € zum 30.9.2011. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten und nachrangigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den Erwerb der Europolis Gruppe zurückzuführen. Im Berichtszeitraum wurden Anleihen mit einem Nominale von 14.008 Tsd. € und Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von 13.000 Tsd. € vom Markt zurückgekauft. Die CA Immo Gruppe hat nunmehr 99,2% EUR-Kredite und Anleihen, 0,6% USD-Kredite und 0,2% CZK-Kredite. Von den zum 30.9.2011 bestehenden Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und nachrangigen Verbindlichkeiten sind 15,5% fix verzinst, 40,5% über Swaps fix verzinst, 10,5% über Caps abgesichert und 33,5% (mit einem Nominale von 1.079.032 Tsd. €)

variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 452.133 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Konzernumsatz in den ersten drei Quartalen 2011 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum um 53.592 Tsd. € bzw. 25,7 % auf 262.248 Tsd. € erhöht werden. Die Umsatzerlöse der ersten drei Quartale 2011 beinhalten mit einem Betrag von 91.262 Tsd. € Erlöse der Europolis Gruppe. In den Umsatzerlösen sind 20.540 Tsd. € (1.-3. Quartal 2010: 61.437 Tsd. €) an Umsatzerlösen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien enthalten.

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

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Vermietung		
Mieterlöse	192.623	123.440
Weiterverrechnete Betriebskosten	47.382	21.751
Bruttomieterlöse	240.005	145.191
Betriebskostenaufwand	- 55.038	- 26.152
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	- 25.511	- 19.083
Nettomietergebnis	159.456	99.956
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	66,4%	68,8%
Handel		
Verkaufserlöse	20.540	61.437
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	- 14.184	- 44.109
Wertaufholung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	0	482
Wertminderung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	- 121	- 173
Sonstiger Developmentaufwand/Materialaufwand	- 868	- 624
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	- 522	- 429
Ergebnis aus Immobilienhandel	4.845	16.584
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	23,6%	27,0%
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen		
Umsatzerlöse aus Auftragsfertigung gemäß IAS 11	550	1.290
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	1.153	738
Sonstiger Materialaufwand	- 563	- 349
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	1.140	1.679
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developmenterlöse	66,9%	82,8%
Personalaufwand ¹⁾	- 712	- 451
Wirtschaftliches Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	428	1.228

¹⁾ Personalaufwand ist in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen umfasst den Verkauf der zum 31.12.2010 unter „zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ nach IFRS 5 ausgewiesenen Immobilien und Veräußerungsgruppen, den Verkauf von Immobilien in Österreich und Deutschland, die Veräußerung von zwei Immobiliengesellschaften in Ost-/Südosteuropa sowie die Realisierung erhaltener Anzahlungen aufgrund von Mehrkomponentengeschäften der CA Immo Deutschland Gruppe.

Die Wertminderung bzw. Wertaufholung von zum Handel bestimmten Immobilien betrifft Immobilien in Deutschland.

Das erzielte EBITDA ist in den ersten drei Quartalen 2011 im Vorjahresvergleich um rund 58,2% gestiegen und beträgt 160.637 Tsd. €. Das EBIT verbesserte sich von 134.565 Tsd. € auf 204.141 Tsd. €. Die Verbesserung des EBIT resultiert in erster Linie aus der erstmaligen Einbeziehung der Europolis Gruppe.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	- 14.291	- 15.981
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 3.562	65
Ineffektivität von Zinsswaps	- 179	- 14
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	589	0
	- 17.443	- 15.930

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 2011 gab es keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Zeitwert-Hierarchiestufen.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Ergebnis aus Wertpapieren	816	2.504
Bankzinsenerträge	2.973	3.679
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	2.776	3.252
Sonstige Zinserträge	1.031	574
	7.596	10.009

Die Kursdifferenzen in Höhe von - 1.685 Tsd. € resultieren im Wesentlichen aus dem Saldo von realisierten und nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in US-Dollar und tschechischen Kronen.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betragen 1.249 Tsd. € und resultieren im Wesentlichen aus Wertberichtigungen auf gewährte Ausleihungen.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	1.640	2.751
OAO Avielen AG, St. Petersburg	- 2.033	- 2.279
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	- 2	0
	- 395	472

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 7.613	- 6.006
Ertragsteuer (Vorjahre)	580	749
Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)	- 7.033	- 5.257
Steuerquote	10,0%	19,7%
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	- 3.539	- 1.532
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	- 26.139	- 7.218
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften	5.477	0
Steueraufwand	- 31.234	- 14.007

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand fällt im Wesentlichen je zur Hälfte im Segment Deutschland und in Ost-/Südosteuropa an.

Cash-flow

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Operativer Cash-flow	136.886	81.443
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	7.309	33.655
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	144.195	115.098
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	- 51.685	- 461.450
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	- 96.105	106.345
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 3.595	- 240.007
Liquide Mittel 1.1.	354.764	497.199
Währungsdifferenzen	- 885	159
Nettoveränderung der liquiden Mittel	- 3.595	- 240.007
Liquide Mittel 30.9.	350.284	257.351

Der Fonds der liquiden Mittel beinhaltet zum 30.9.2011 auch Bankguthaben in Höhe von 21.774 Tsd. € (31.12.2010: 10.708 Tsd. €), über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann.

Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt - 51.685 Tsd. €. In den ersten drei Quartalen 2011 wurden Investitionen ins Immobilienvermögen in Höhe von 196.704 Tsd. € getätigt und Steuern für den Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen in Höhe von 45.059 Tsd. € gezahlt. Die Zahlungsmittelzuflüsse betreffen sonstige mit insgesamt 95.986 Tsd. € (zum Großteil Immobilienverkäufe) und mit 94.092 Tsd. € im Wesentlichen den Effekt aus dem Erwerb der Europolis Gruppe (siehe Tabelle).

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011
Kaufpreise für Erwerbe (für Europolis AG vorläufig)	- 283.705
abzüglich Anzahlung in Vorjahren	136.000
abzüglich Stundung Kaufpreis	136.000
Ausschüttungen an ehemaligen Gesellschafter Europolis AG	- 21.610
Zahlungsmittelzufluss aus Erstkonsolidierungen	127.407
Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel	94.092

Ergebnis je Aktie

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie. Im konkreten Fall entspricht das verwässerte Ergebnis je Aktie dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich aufgrund der potentiellen Stammaktien kein Verwässerungseffekt ergibt. Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

		1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.258.600
Konzernergebnis	Tsd. €	30.669	13.500
Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	€	0,35	0,15

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	30.9.2011	31.12.2010
Ausleihungen	11.274	11.142
Forderungen	39.649	38.635
Verbindlichkeiten	2.404	1.671

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
sonstige Erlöse	565	1.006
sonstige Aufwendungen	- 1	- 59
Aufwendungen Finanzanlagen	- 42	0
Zinserträge	2.203	1.981
Zinsaufwendungen	- 31	- 19

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

Assoziierte Unternehmen

Tsd. €	30.9.2011	31.12.2010
Ausleihungen	19.091	14.551

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Erträge aus assoziierten Unternehmen	1.640	2.751
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 2.287	- 3.080

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

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einem Anteil von 18,05 % (Stand Ende Oktober 2011) 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. €	30.9.2011	31.12.2010
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	18,3%	25,3%
Offene Forderungen	190.806	159.723
Offene Verbindlichkeiten ¹⁾	– 589.404	– 538.021
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	– 119.476	– 95.395
Marktwert der Zinscapgeschäfte	6	0

¹⁾ Die Erhöhung der offenen Verbindlichkeiten resultiert in Höhe von 74.372 Tsd. € aus dem Erwerb der Europolis Gruppe zum 1.1.2011.

–Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Finanzierungsaufwand	– 36.818	– 35.699
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 6.238	– 6.852
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.439	3.961
Spesen des Geldverkehrs	– 208	– 176

–Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 95.145	– 110.384

–Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1.-3. Quartal 2011	1.-3. Quartal 2010
Neuaufnahmen von Bankkrediten	46.413	138.753
Tilgungen von Bankkrediten	– 73.160	– 103.110

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 30.9.2011 Haftungsverhältnisse in Höhe von 24.306 Tsd. € (31.12.2010: 24.870 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 885 Tsd. € (31.12.2010: 3.374 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen gegebene Mietgarantien in Höhe von 18 Tsd. € (31.12.2010: 64 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2010: 2.000 Tsd. €). Bürgschaften wurden keine gestellt (31.12.2010: 800 Tsd. €).

Zum 30.9.2011 bestehen für Ost-/Südosteuropa keine Haftungsverhältnisse gegenüber finanzierenden Banken. (31.12.2010: 1.905 Tsd. €).

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht (zum 31.12.2010 angekündigt). Die CA Immo Gruppe stuft die Erfolgsaussichten 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 1.789 Tsd. € (31.12.2010: 10.818 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 38.909 Tsd. € (31.12.2010: 146.570 Tsd. €) und in Ost-/Südosteuropa in Höhe von 29.733 Tsd. € (31.12.2010: 23.450 Tsd. €). Anteilige sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Ost-/Südosteuropa in Gesellschaften, welche „at equity“ in die Konzernbilanz einbezogen werden, bestehen in Höhe von 8.125 Tsd. € (31.12.2010: 3.735 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.

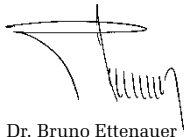
Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.9.2011 vertragliche Bedingungen (Covenants) nicht erfüllt wurden und bei denen somit die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung durch den Kreditgeber besteht, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 30.9.2011 betraf dies vier Kredite in Ost-/Südosteuropa mit einer Gesamthöhe von 57.349 Tsd. €.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im Oktober bzw. November 2011 wurden Verträge zur Veräußerung von Liegenschaften in Frankfurt bzw. Berlin mit einem Marktwert von rd 29.750 Tsd. € abgeschlossen. Das Closing wird spätestens im 1. Quartal 2012 erwartet.

Wien, 14.11.2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen
(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,
Florian Nowotny
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 Wirtschaftsmaterialien 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, Florian Nowotny, Claudia Hainz, Julia Müller
Gestaltung: Silke Gregoritsch, WIEN NORD Werbeagentur, Fotos: CA Immo, Produktion: 08/16, Inhouse produziert mit FIRE.sys

