
ZWISCHENBERICHT
ZUM 31. MÄRZ 2010

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.–31.3.2010	1.1.–31.3.2009
Mieterlöse	Mio. €	11,0	9,8
EBITDA	Mio. €	7,8	6,6
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	-0,3	-52,8
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-1,7	-59,5
Konzernergebnis	Mio. €	-4,1	-49,9
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	-3,5	-46,5
Operativer Cash-flow	Mio. €	7,0	6,1
Investitionen	Mio. €	8,2	22,2

BILANZKENNZAHLEN

		31.3.2010	31.12.2009
Gesamtvermögen	Mio. €	886,1	882,8
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteil)	Mio. €	418,2	424,6
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	378,5	373,9
Nettoverschuldung	Mio. €	265,0	258,0
Gearing	%	63	61
Eigenkapitalquote	%	47	48
Anlagendeckung	%	55	57
Net asset value (NAV)	Mio. €	400,1	405,6
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	411,8	416,7

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.3.2010	31.12.2009
Gesamtnutzflächen (exkl. Kfz, exkl. Projekte)	m ²	287.970	288.169
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	7,6 ¹⁾	8,5 ²⁾
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	674,1	674,0

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.–31.3.2010	1.1.–31.3.2009
Mieterlöse/Aktie	€	0,25	0,23
Operativer Cash-flow/Aktie	€	0,16	0,14
Net Income/Aktie (EPS)	€	-0,08	-1,07
		31.3.2010	31.12.2009
NNNAV/Aktie	€	9,47	9,59
NAV/Aktie	€	9,21	9,33
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 ³⁾	%	-32,34	-45,45

AKTIEN

		31.3.2010	31.12.2009
Anzahl der Aktien zum Stichtag		43.460.785	43.460.785
Ø Anzahl der Aktien		43.460.785	43.460.785
Ø Kurs/Aktie	€	5,36	4,01
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	278,6	227,3
Ultimokurs	€	6,41	5,23
Höchstkurs	€	6,46	6,30
Tiefstkurs	€	4,96	2,05

¹⁾ Inkl. den 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

²⁾ Exkl. den 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

³⁾ Vor latenten Steuern

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

Der Beginn des Jahres 2010 brachte eine spürbare Aufhellung der Stimmung auf den für uns relevanten Märkten. Aus aktueller Sicht bleibt jedoch abzuwarten, ob die jüngsten Turbulenzen auf den Kapital- und Finanzmärkten in Folge der Situation in Griechenland eine nachhaltige Auswirkung auf den beginnenden Aufschwung haben.

Die operative Entwicklung der CA Immo International zeigte im Vergleich zum Vergleichsquartal des Vorjahres mit einer Steigerung des EBITDA um 18,6% eine äußerst positive Entwicklung, die insbesondere auf die

zusätzlichen Mieterlöse aus den Fertigstellungen des Vorjahres zurückzuführen ist.


Zwar kam es auch im ersten Quartal 2010 zu weiteren Belastungen aus dem Neubewertungsergebnis, mit insgesamt –8,1 Mio. € fielen die Abwertungen allerdings deutlich geringer aus als in den vergangenen Quartalen. Generell sehen wir hinsichtlich der Bewertungsniveaus die Talsohle als bereits überschritten an, die jetzt noch zu beobachtenden Wertschwankungen ergeben sich in erster Linie aus für die einzelne Immobilie spezifischen Gründen und nicht aus allgemeinen Marktbewegungen.

Am Ende des ersten Quartals kündigte die CA Immobilien Anlagen AG, die Muttergesellschaft der CA Immo International, ein freiwilliges Übernahmeangebot für den Streubesitz der CA Immo International an. Bis zum Ende der Annahmefrist Mitte Mai konnte die CA Immobilien Anlagen AG ihren Anteil von zuvor 63,05 % auf 90,94 % steigern. Da damit die relevante Anteilsschwelle von 90 % überschritten wurde, verlängerte

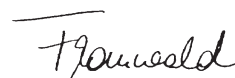
sich das Angebot entsprechend den Bestimmungen des Übernahmegesetzes um drei Monate. Hinsichtlich der Details des Übernahmeangebots verweisen wir auf unsere Homepage (www.caimmointernational.com), auf der detaillierte Informationen, insbesondere auch die Stellungnahme des Aufsichtsrats sowie des Sachverständigen der Zielgesellschaft, enthalten sind.



Bernhard H. Hansen
(Vorstand)



Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Wolfhard Fromwald
(Vorstand)

Wien, im Mai 2010

FREIWILLIGES ÜBERNAHMEANGEBOT AN DEN STREUBESITZ DER CA IMMO INTERNATIONAL

Internationales Umfeld

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

CA Immo International-Aktie

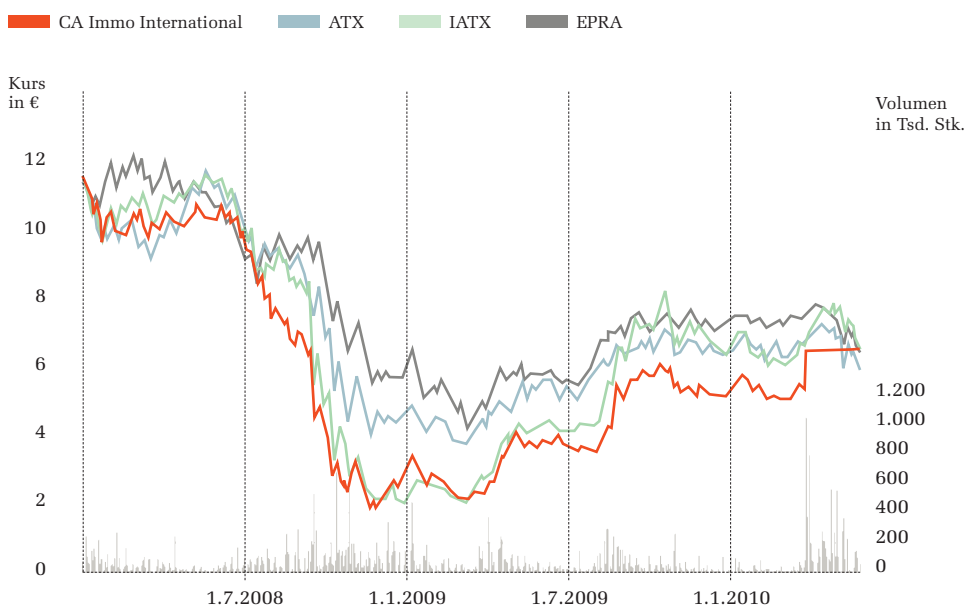
Die CA Immo International-Aktie entwickelte sich in den ersten Monaten des Jahres 2010 bis zur Bekanntgabe der Übernahmeabsicht durch die Muttergesellschaft CA Immo am 24.3.2010 weitgehend marktkonform und

profitierte zu Jahresbeginn deutlich von dem positiv geprägten Börseumfeld. Der Aktienkurs hielt sich in den ersten Wochen kontinuierlich in einer Range von 5,35 € bis 5,60 €. Ab Ende Jänner begannen die Märkte nach unten zu drehen und der Kurs fiel damit im Gleichklang wieder auf die 5-€-Marke. Ein neuerlicher Aufwärtstrend zeichnete sich erst ab März ab. Die CA Immo International-Aktie schloss das erste Quartal 2010 mit einem Schlusskurs von 6,41 €. Der Höchstkurs lag in den ersten drei Monaten bei 6,46 €, der Tiefstkurs bei 4,96 €. Das tägliche Handelsvolumen betrug in den ersten drei Monaten durchschnittlich 62,9 Tsd. Stück Aktien pro Tag (in Doppelzählung) und lag damit leicht über dem Vergleichswert des Vorjahres (58,5 Tsd.). Die Börsenkapitalisierung betrug zum Bilanzstichtag 31.3.2010 rund 278,6 Mio. € (Vorjahr: 99,5 Mio. €).

Kapitalmarktausblick

Trotz der spürbaren Stabilisierung der Aktienmärkte sind kurzfristige Korrekturen aufgrund zahlreicher wirtschaftlicher Unsicherheitsfaktoren weiterhin nicht auszuschließen. Vor allem die Schuldenproblematik der

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



Mittelmeerländer könnte einer positiven Entwicklung entgegenwirken. In 2010 ist also weiterhin mit einem volatilen Aktienmarkt zu rechnen.

Freiwilliges Übernahmeangebot an den Streubesitz der CA Immo International AG

Im Zuge der Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2009 gab Konzernmutter CA Immobilien Anlagen AG die Absicht bekannt, den Streubesitz-Aktionären der CA Immo International AG ein freiwilliges Übernahmeangebot zu einem Angebotspreis von 6,50 € (in bar) zu unterbreiten, wobei die Entscheidung primär mit einem beabsichtigten De-Listing der CA Immo International AG und damit mit einer Straffung der Konzernstruktur einhergeht. Darüber hinaus ergibt sich eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Kapitalallokation innerhalb der CA Immo Gruppe. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebots verfügte CA Immo über 27.402.775 Aktien an der Zielgesellschaft CA Immo International; dies entspricht einem Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 63,05 %. Das Angebot lief bis 11.5.2010 und wurde für insgesamt 11.293.906 CA Immo International-Aktien (rund 26 % am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG) angenommen.

Weitere 827.286 Aktien erwarb CA Immo während der Angebotsfrist zu einem Durchschnittspreis von 6,46 € je Aktie über die Börse. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien verfügt CA Immo per 15.5.2010 über 39.523.967 CA Immo International-Aktien (rund 90,94 % am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG). Die Annahmefrist wurde um weitere drei Monate verlängert und endet am 16.8.2010.

Hauptversammlung 2010

Einmal mehr fand die 6. ordentliche Hauptversammlung im Hotel Savoyen Vienna statt, an der rund 60 Aktionäre bzw. Aktionärsvertreter teilnahmen. Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

- Entlastung des Managements: Den Mitgliedern des Vorstands sowie des Aufsichtsrats wurde in gesonderten Abstimmungen für das Geschäftsjahr 2009 die Entlastung erteilt.
- Aufsichtsratsvergütung: Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009 wurde mit insgesamt 65.178,- € festgesetzt.
- Abschlussprüfer: Zum Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 wurde die

AKTIENKENNZAHLEN

		31.03.2010	31.12.2009
NNNAV/Aktie	€	9,47	9,59
NAV/Aktie	€	9,21	9,33
Stichtag/NNNAV pro Aktie –1 ¹⁾	%	–32,34	–45,45
Anzahl der Aktien zum Stichtag		43.460.785	43.460.785
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag		43.460.785	43.460.785
Ø Kurs/Aktie	€	5,36	4,01
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	278,6	227,3
Ultimokurs	€	6,41	5,23
Höchstkurs	€	6,46	6,30
Tiefstkurs	€	4,96	2,05

¹⁾ Vor latenten Steuern

KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH bestellt.

- Satzungsänderungen: Die Satzung wurde an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen aufgrund des Aktienrechts-Änderungsgesetz 2009 (AktRÄG 2009) und des Unternehmensrechts-Änderungsgesetz 2008 (URÄG 2008) in § 4 (Grundkapital und Aktien), § 6 (Aufsichtsrat), § 7 (Hauptversammlung), § 8 (Jahresabschluss und Gewinnverteilung) angepasst und die §§ 9 (Gründungskosten) und 10 (Verschmelzungskosten) gestrichen. Die aktuelle Satzung finden Sie unter http://www.caimmointernational.com/investor_relations/corporate_governance/.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(1.4.2009–31.03.2010)

CA Immo International-Aktie	170,5%
IATX	166,0%
EPRA	55,0%
ATX	53,9%

FINANZKALENDER 2010

5. MAI
HAUPTVERSAMMLUNG

28. MAI
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2010

26. AUGUST
HALBJAHRESBERICHT 2010

25. NOVEMBER
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2010

Konjunktur

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

Für die CEE-8-Region²⁾ geht die Österreichische Nationalbank (OeNB) in ihrer Prognose vom März 2010 von einer graduellen Erholung aus. Mit 1,3 % wird das Wachstum aber moderat sein und vorwiegend von der Außenwirtschaft stimuliert, wogegen der Binnenkonsum schwach bleibt.³⁾

Zinsen

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

Währungen

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

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

Die osteuropäischen Währungen konnten in den vergangenen Monaten starke Kursgewinne gegenüber dem Euro verzeichnen. Besonders betrifft dies den polnischen Zloty, der im vergangenen Jahr zum Euro um 22 % zulegte. Beim ungarischen Forint waren es 17 %, bei der tschechischen Krone 9 %. Ursache der Steigerungen ist das wieder erwachte Interesse der Finanzinvestoren an Schwellenmärkten, die besonders in den letzten Monaten durch die Turbulenzen rund um Griechenland, Spanien und Portugal aus dem Euro getrieben wurden.⁵⁾

Immobilienmärkte

In den osteuropäischen Investmentmärkten zeichnet sich eine allmähliche Erholung ab. Die CEE-Regionen verbuchten eine deutliche Zunahme des Investmentumsatzes in den vergangenen zwölf Monaten um plus 133 %. Im ersten Quartal 2010 wurden rund 587 Mio. € umgesetzt (Q1 2009: 252 Mio. €).

Das verstärkte Interesse der Investoren an qualitativ hochwertigen Anlageobjekten wird anhand der Entwicklungsdynamik der Toprenditen sichtbar. Als stabilste Büromärkte des osteuropäischen Raums erwiesen sich die CA Immo International Standorte Bratislava, Prag und Warschau. Die Spitzenrenditen bewegten sich im osteuropäischen Raum zwischen 12,00 % in Moskau, 9,50 % in Bukarest, 8,00 % in Budapest, 7,50 % in Bratislava, 7,00 % in Prag und 6,75 % in Warschau.⁶⁾

In den meisten osteuropäischen Immobilienmärkten sind nach einem deutlichen Abschwung in den Jahren 2008 und 2009 seit Jahresbeginn 2010 wieder Stabilisierungstendenzen sichtbar, insbesondere in Tschechien, der Slowakei und in Polen. Diese Märkte punkten vor allem mit geringeren Preisschwankungen und niedrigeren Leerstandsdaten. Entsprechend blieben dort die

¹⁾ Vgl. Österreichische Nationalbank, Konjunktur aktuell, April 2010

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

³⁾ Vgl. Österreichische Nationalbank, Konjunktur aktuell, April 2010

⁴⁾ Vgl. EZB Monatsbericht April 2010

⁵⁾ Vgl. Tageszeitung Die Presse, 30.3.2010

⁶⁾ Vgl. CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields, Q 1 2010



SAVA BUSINESS CENTER, Belgrad

Renditen konstant und auch die Mietpreise verloren zu Jahresbeginn nur noch geringfügig an Wert. In Prag liegt die Spitzenmiete derzeit bei 21,00 €/m², in Warschau bei 23,00 €/m² und in Bratislava bei 17,00 €/m². Auch am ehemals teuersten Büromarkt Moskau scheint die Talsohle durchschritten, denn die Spitzenmiete liegt seit über drei Monaten unverändert auf dem Niveau von ca. 44 €/m². Mit Ausnahme des Bürostandortes Sofia, wo im ersten Jahresviertel 2010 ein erneuter Rückgang der Spitzenmiete um 1,7 % erfolgte, blieben die Werte auch in den übrigen osteuropäischen CA Immo International-Märkten im gleichen Zeitraum stabil.⁷⁾

Vergleichsweise schwach entwickelt sich der Immobilienmarkt in **Ungarn**. Ausländische Investoren haben sich mehrheitlich aus dem ungarischen Investmentmarkt zurückgezogen. Die Spitzenrendite liegt auch zum Quartalsende 2010 bei 8,0 % und hat sich seit Ende 2009 nicht verändert. Der Flächenumsatz – ohne Berücksichtigung der Eigennutzerflächen – ist um 30 % gesunken. Etwa ein Fünftel (24,9 %) der Bürofläche in Budapest steht derzeit leer und es werden keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich des Leerstands erwartet, da der Markt wegen der verhaltenen Nachfrage das hohe Volumen an Neubauf Flächen nicht zügig absorbieren kann. Zwar liegt die Spitzenmiete unverändert

bei 20 €/m², dennoch haben Mieter wegen des deutlichen Angebotsüberhangs eine höhere Wahlfreiheit, was auch die Mieten unter Druck geraten lässt.⁸⁾

Die **Russischen Immobilienmärkte** – insbesondere Moskau und St. Petersburg – kämpfen nach wie vor mit den Auswirkungen der Wirtschaftskrise sowie der hohen Staatsverschuldung. Zwar zeichnet sich seit dem vergangenen Jahr durch die steigende Nachfrage Stabilisierung ab, doch da die Mehrheit der Neubauf Flächen spekulativ entstanden und Vorvermietungsquoten in Moskau und in St. Petersburg mit etwa 20 % entsprechend gering sind, wird die Flächenabsorption im laufenden Jahr den weiteren Anstieg der Leerstände nicht kompensieren können. In St. Petersburg stehen in den Class A-Flächen 21 % leer. Die Spitzenmiete hat dort um über 20 % an Wert verloren und liegt bei etwa 34,0 €/m². Auch in Moskau sind die Mieten zwischen dem ersten Quartal 2009 und dem Vergleichszeitraum 2010 um rund 29 % gesunken, gegenüber dem vierten Quartal 2009 jedoch unverändert bei ca. 44 €/m² geblieben. Die Leerstandsquote bezogen auf Class A-Flächen bleibt mit 26,0 % auf dem gleichen Niveau wie Ende des vierten Quartals 2009. Die Spitzenrendite in Moskau bleibt mit 12,0 % nach wie vor die höchste im gesamten CEE-Raum.⁹⁾

⁷⁾ Vgl. CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields, Q 1 2010

⁸⁾ Vgl. CB Richard Ellis, Market View Budapest Office, Q1 2010

⁹⁾ Vgl. CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields, Q1 2010

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

CA Immo International ist Teil der CA Immo Gruppe und Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG mit Fokus auf Investitionstätigkeiten in Ost- und Südosteuropa sowie Russland. Das Unternehmen investiert primär in gewerbliche Immobilien im Bereich Büro, Handel und Logistik, das Portfolio umfasst sowohl Bestandsimmobilien als auch Projektentwicklungen.

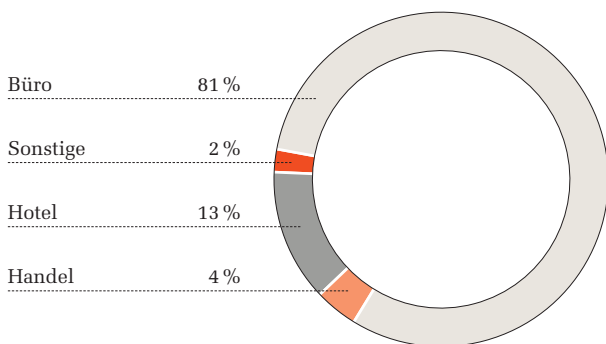
Das Immobilienportfolio (inkl. Zum Handel bestimmte Immobilien) weist zum Stichtag 31.3.2010 einen Wert von rund 674 Mio. € auf. 89 % davon entfallen auf Bestandsobjekte und 11 % auf Projektentwicklungen. Die Ertragsobjekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 287.970 m² (exkl. Kfz-Plätze) und rentieren (inkl. der neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center) gemessen an den annualisierten Mieterträgen mit 7,2 % in CEE (Polen, Tschechien, Ungarn, Slowakei) und 8,1 % in SEE (Rumänien, Bulgarien, Serbien, Slowenien). Im Like-

to-like Vergleich zum Jahreswechsel liegt der Vermietungsgrad per 31.3.2010 nahezu unverändert bei 92 %¹⁾ (31.12.2009: 91 %¹⁾). Inkl. der im Jahr 2009 neu in das Bestandsportfolio der CA Immo International übernommenen Gebäude Sava Business Center (Belgrad), Capital Square (Budapest) und Dunacenter (Győr) beträgt der Like-to-like Vermietungsgrad zum Stichtag rund 84 % (82 % per 31.12.2009).

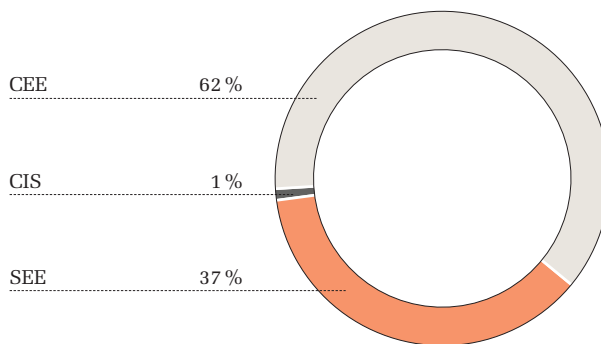
Nach Regionen betrachtet stellt die CEE-Region mit 62 % den größten Wertanteil. In den SEE-Ländern liegen 37 % des Immobilienvermögens, die verbleibenden 1 % sind in Russland und damit in der CIS-Region angesiedelt.

¹⁾ Exkl. der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square (Budapest), Dunacenter (Győr) und Sava Business Center (Belgrad)

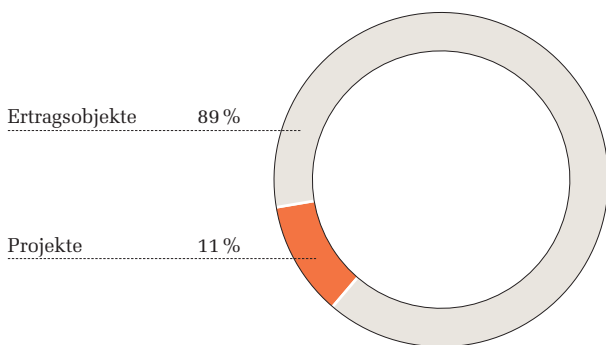
BILANZWERT NACH HAUPTNUTZUNGSART



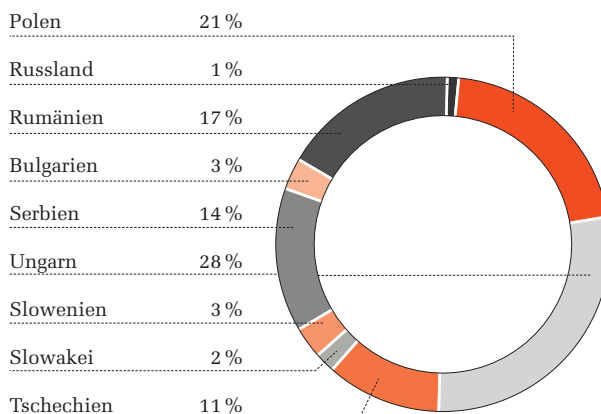
BILANZWERT NACH SEGMENT



BILANZWERT NACH BILANZPOSITIONEN



BILANZWERT NACH LÄNDERN



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN QUARTAL 2010

BESTANDSIMMOBILIEN

Per 31.3.2010 verfügte CA Immo International in Ost- und Südosteuropa über Bestandsobjekte im Wert von rund 598,1 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 287.970 m² erzielte in den ersten drei Monaten 2010 Mieterlöse von 11,0 Mio. €. In Summe wurden in den ersten drei Monaten 2010 Neuvermietungen im Ausmaß von rund 4.780 m² sowie Vertragsverlängerungen und Flächenexpansionen bestehender Mieter im Rahmen von rund 8.450 m² fixiert.

Der Vermietungsgrad der Bestandsimmobilien in Osteuropa liegt im Like-to-like Vergleich zum Jahreswechsel 2009 nahezu unverändert bei 92 %¹⁾ (31.12.2009: 91 %¹⁾). Inkl. der im Jahr 2009 neu in das Bestandsportfolio der CA Immo International übernommenen Gebäude Sava Business Center (Belgrad), Capital Square (Budapest) und Dunacenter (Győr) beträgt der Like-to-like Vermietungsgrad zum Stichtag rund 84 % (82 % per 31.12.2009).

PROJEKTENTWICKLUNGEN

CA Immo International setzte im ersten Quartal 2010 ihre Strategie fort und fokussierte sich auf die Weiterentwicklung bereits begonnener Projekte in Osteuropa.

Der Bau des **Poleczki Business Parks** mit einer Nutzfläche von insgesamt 200.000 m² in Warschau/Polen schreitet zügig voran. Die Fertigstellung der Phase eins – bestehend aus zwei Gebäudeblöcken – ist für das zweite Quartal 2010 geplant. Die Nachfrage am Büroimmobilienmarkt Warschau entwickelt sich erfreulich, sodass auch für den Poleczki Business Park ein deutlicher Nachfrageanstieg bei den Vermietungen spürbar geworden ist. Der durchschnittliche Vermietungsgrad liegt per 31.3.2010 über 75 %, die Bauphase zwei befindet sich derzeit in Vorbereitung. Die ersten Mieter werden per 1. Juni einziehen.

In Russland ist CA Immo International an zwei Projektentwicklungen beteiligt: Zu 50 % am **Maslov Tower**

in Moskau und über den Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe zu 25 % am Projekt **Airport City St. Petersburg**. Beide Projekte sind unverändert deutlich von den schwierigen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Russland betroffen. Die Bereitschaft für Fremdfinanzierungen und Vorvermietungen ist nach wie vor beschränkt, diesbezügliche Gespräche sind aber am Laufen.

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2010 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

In Rumänien errichtet CA Immo International gemeinsam mit einem deutsch/rumänischen Joint Venture Partner den **Retail Park Sibiu**, ein zweigeschossiges Einkaufszentrum mit anschließenden Fachmarktgebäuden. Ein 9.700 m² Nutzfläche fassendes Gebäude wurde Ende April fertig gestellt und an die Baumarktkette Obi vermietet. Aktuell werden Gespräche für die nächste Bauphase geführt.

¹⁾ Exkl. der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square (Budapest), Dunacenter (Győr) und Sava Business Center (Belgrad)

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse im ersten Quartal 2010 betragen 11,0 Mio. € und lagen somit um 12,3 % über dem Wert der Vergleichsperiode in 2009. Positiv ausgewirkt haben sich insbesondere die Mieterträge der in der zweiten Jahreshälfte 2009 erfolgten Zugänge, bzw. Fertigstellungen (Capital Square Budapest, Sava City Belgrad und Duna Center, Győr). Da sich diese Objekte allerdings noch in der Stabilisierungsphase befinden und somit einen überdurchschnittlich hohen Leerstand aufweisen, fiel die Steigerung des Nettoergebnisses (NOI) mit +8,2 % unterproportional gegenüber dem Mietenwachstum aus.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen konnten nochmals deutlich um 10,8 % von 2,3 Mio. € auf 2,1 Mio. € gesenkt werden. Dies ist insbesondere auf einen im Vergleich zum ersten Quartal 2009 reduzierten Personalaufwand zurückzuführen.

Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Als Summe dieser Entwicklungen kam es zu einem Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen von 6,6 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 7,8 Mio. €.

Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug im ersten Quartal 2010 –8,1 Mio. € (im ersten Quartal 2009: –59,3 Mio. €). Wesentliche Ursache für die Neubewertungsverluste in Höhe von –10,0 Mio. € waren Abwertungen bei den im Portfolio befindlichen Hotelobjekten in Tschechien und

Slowenien, auf die rd. 67 % der Abwertungen entfielen. Dem standen Neubewertungsgewinne in Höhe 1,9 Mio. € gegenüber, die in erster Linie auf einen leichten Anstieg der festgestellten Immobilienwerte für zwei Objekte in Ungarn zurückzuführen sind.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Aufgrund des geringeren Neubewertungsverlusts sowie der weiteren oben beschriebenen Entwicklungen kam es zu einem Anstieg des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von –52,8 Mio. € im ersten Quartal 2009 auf –0,3 Mio. € im ersten Quartal 2010.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Quartal 2010 –1,4 Mio. € gegenüber –6,7 Mio. € in den ersten drei Monaten 2009. Ein wesentlicher Grund für diese positive Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist ein nunmehr weitgehend neutraler Beitrag aus Kursdifferenzen, wohingegen im Vorjahr noch ein Verlust aus Kursdifferenzen in Höhe von –2,3 Mio. € verbucht wurde. Weiters kam es im Vorjahr zu einem negativen Ergebnis aus assoziierten Unternehmen in Höhe von –0,9 Mio. €, während 2010 ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 2,5 Mio. € erzielt werden konnte. Der im Finanzergebnis enthaltene Finanzierungsaufwand ging im Periodenvergleich um 4,6 % auf –4,7 Mio. € zurück.

Steuern vom Einkommen

Gesamt ergibt sich für die ersten drei Monate 2010 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von –1,7 Mio. € gegenüber –59,5 Mio. € im ersten Quartal 2009. Insbesondere



CAPITAL SQUARE, Budapest

aufgrund lokaler Steuern kam es im ersten Quartal 2010 trotz des negativen Ergebnis vor Ertragssteuern zu einem Steueraufwand in Höhe von –2,4 Mio. € (+9,6 Mio. € im ersten Quartal 2009).

Konzernergebnis

Der auf Minderheitsgesellschafter entfallende Ergebnisanteil ging von –3,4 Mio. € im ersten Quartal 2009 auf –0,6 Mio. € im ersten Quartal 2010 und reflektiert zum Großteil den Anteil der Minderheitsgesellschafter an unserem auf Immobilienentwicklungen fokussierten CA Immo New Europe Property Fund.

Als Ergebnis der oben dargestellten Effekte kam es folglich auch zu einem deutlichen Rückgang des Konzernverlustes nach Berücksichtigung von Minderheiten, und zwar von –46,5 Mio. € auf –3,5 Mio. €.

Cash-flow

Der operative Cash-flow der ersten drei Monate 2010 lag mit 7,0 Mio. € deutlich über dem Wert der Vorjahresperiode (6,1 Mio. €). Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit (–9,9 Mio. €) reflektiert die in der Periode erfolgten Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte. Im Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit überstiegen die im Quartal geleisteten Zinszahlungen die zur Finanzierung der Investitionstätigkeit neu abgerufene Fremdfinanzierung, so dass sich ein Saldo von –1,0 Mio. € ergab.

Bilanz – Aktivseite

Die Position „Immobilienvermögen vermietet“ veränderte sich im ersten Quartal 2010 in Folge des negativen Bewertungsergebnis von 605,0 Mio. € auf 598,1 Mio. €.

In der Position „Immobilienvermögen in Entwicklung“ gab es einen Anstieg um 7,0 Mio. € auf 74,7 Mio. €, der in erster Linie den Baufortschritt der Projekte Polezcki Business Park sowie des Retail Centres in Sibiu reflektiert. Die liquiden Mittel zum 31. März 2010 betragen 113,5 Mio. € und lagen damit um 2,1 % unter dem Wert zu Beginn des Jahres.

Bilanz – Passivseite

In Folge des erzielten Ergebnisses der ersten drei Monate kam es zu einem Rückgang des Eigenkapitals der Gruppe um 1,5 % auf 418,2 Mio. €

Die Veränderung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 3,6 Mio. € auf 314,3 Mio. € reflektiert insbesondere die Finanzierung des Anstieges des Immobilienvermögens in Entwicklung. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen von 63,3 Mio. € auf 64,2 Mio. €.

Die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel) stieg somit seit Jahresbeginn von 258,0 Mio. € auf 265,0 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 61 % zum 31. Dezember 2009 auf 63 % zum 31. März 2010.

Net Asset Value

Der NNAV erreichte per 31. März 2010 den Wert von 411,8 Mio. €, der NNAV/Aktie lag bei 9,47 € und somit rd. 1,2 % unter zum Stand zum 31. Dezember 2009 9,59 €.



BUCHAREST BUSINESS PARK, Bukarest

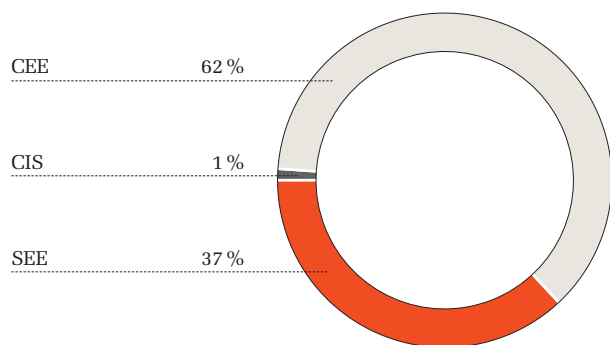
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Mieterlöse	11.005,5	9.800,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.258,7	2.718,4
Umsatzerlöse	14.264,2	12.518,9
Betriebskostenaufwand	-4.087,5	-3.042,8
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-867,0	-874,1
Nettoergebnis (Net operating income)	9.309,7	8.602,0
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	65,3 %	68,7 %
Indirekte Aufwendungen	-2.054,5	-2.302,8
Sonstige betriebliche Erträge	533,0	268,8
EBITDA	7.788,2	6.568,0
EBITDA in % der Umsatzerlöse	54,6 %	52,5 %
Abschreibungen	-19,0	-18,9
Neubewertungsgewinn	1.865,2	0,0
Neubewertungsverlust	-9.950,5	-59.323,3
Ergebnis aus Neubewertung	-8.085,3	-59.323,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-316,1	-52.774,2
EBIT in % der Umsatzerlöse	---	---
Finanzierungsaufwand	-4.736,6	-4.963,1
Kursdifferenzen	-23,0	-2.337,3
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-82,4	0,0
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.080,1	1.630,9
Aufwendungen Finanzanlagen	-162,7	-93,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.530,3	-933,9
Finanzergebnis	-1.394,3	-6.697,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-1.710,4	-59.471,2
Steuern vom Einkommen	-2.397,0	9.590,7
davon gegenüber Gruppenträger	1.134,0	-99,8
Ergebnis der Periode	-4.107,4	-49.880,5
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-629,5	-3.352,6
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	-3.477,9	-46.527,9
Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert) in €	-0,08	-1,07

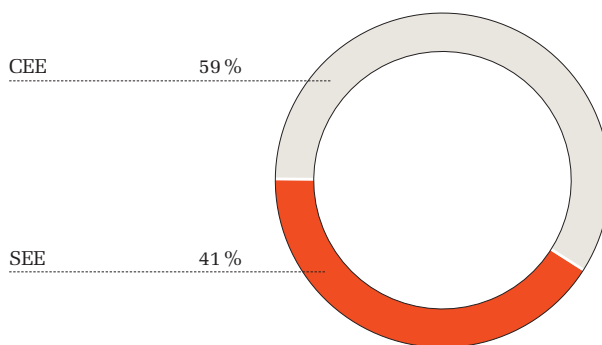
KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Ergebnis der Periode	-4.107,4	-49.880,5
Sonstiges Ergebnis:		
Bewertung Cash-flow Hedges	-2.241,6	-3.627,9
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-283,3	367,8
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	204,6	567,7
Sonstiges Ergebnis der Periode	-2.320,3	-2.692,4
Gesamtergebnis der Periode	-6.427,7	-52.572,9
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-882,8	-3.735,0
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	-5.544,9	-48.837,9

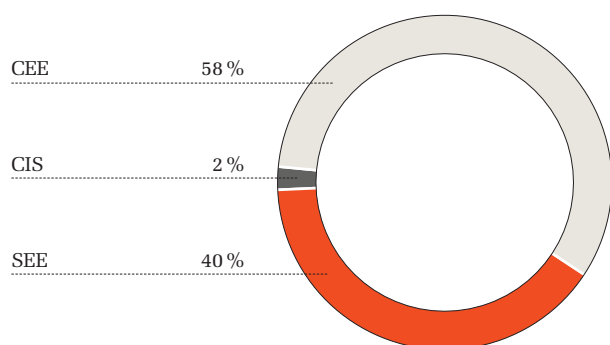
IMMOBILIENVERMÖGEN



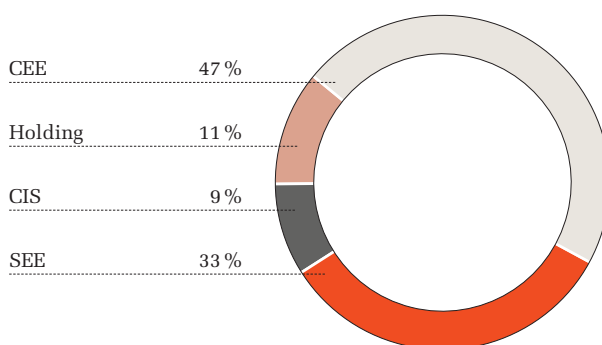
UMSATZERLÖSE



NETTOERGEBNIS (NET OPERATING INCOME)



EBIT



KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2010	31.12.2009	Veränderung	
AKTIVA				
Bestandsimmobilien	598.124,0	604.999,0		
Immobilienvermögen in Entwicklung	74.724,5	67.726,0		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	163,5	176,8		
Immaterielle Vermögenswerte	778,4	847,1		
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	200,0	200,0		
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	40.509,9	38.219,8		
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	25.436,9	24.983,4		
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	13.645,5	11.867,8		
Sonstige Ausleihungen	0,0	40,0		
Steuerabgrenzung	5.902,6	5.742,0		
davon gegenüber Gruppenträger	12.388,7	11.254,8		
Langfristiges Vermögen	759.485,3	754.801,9	4.683,4	0,6 %
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	85,7 %	85,5 %		
Zum Handel bestimmte Immobilien	1.250,0	1.250,0		
Forderungen gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen	90,6	31,7		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11.713,3	10.755,6		
Liquide Mittel	113.539,8	115.917,7		
Kurzfristiges Vermögen	126.593,7	127.955,0	-1.361,3	-1,1 %
Summe Aktiva	886.079,0	882.756,9	3.322,1	0,4 %

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand am 1.1.2009	315.959,9	145.356,2
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0
Stand am 31.3.2009	315.959,9	145.356,2
Stand am 1.1.2010	315.959,9	145.358,7
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0
Stand am 31.3.2010	315.959,9	145.358,7

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2010	31.12.2009	Veränderung	
PASSIVA				
Grundkapital	315.959,9	315.959,9		
Kapitalrücklagen	145.358,7	145.358,7		
Einbehaltene Ergebnisse	-61.230,1	-55.685,3		
Anteile im Fremdbesitz	18.125,9	19.008,7		
Eigenkapital	418.214,4	424.642,0	-6.427,6	-1,5 %
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	47,2 %	48,1 %		
Finanzverbindlichkeiten	314.300,4	310.659,5		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151,2	182,1		
Sonstige Verbindlichkeiten	17.041,7	14.494,6		
Steuerabgrenzung	29.645,7	28.207,2		
Langfristige Verbindlichkeiten	361.139,0	353.543,4	7.595,6	2,1 %
Steuerrückstellungen	276,5	189,5		
Rückstellungen	4.491,6	4.369,4		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen	1.128,6	1.350,0		
Finanzverbindlichkeiten	64.218,8	63.278,1		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.102,0	14.169,9		
Sonstige Verbindlichkeiten	22.508,1	21.214,6		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	106.725,6	104.571,5	2.154,1	2,1 %
Summe Passiva	886.079,0	882.756,9	3.322,1	0,4 %

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Anteile der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Anteile im Fremdbesitz	Eigenkapital (gesamt)
76.339,1	-7.147,0	-383,1	530.125,2	28.370,8	558.496,0
-46.527,9	-2.691,7	381,7	-48.837,9	-3.735,0	-52.572,9
29.811,2	-9.838,5	-1,4	481.287,4	24.635,8	505.923,2
-46.918,7	-8.778,6	12,1	405.633,4	19.008,7	424.642,0
-3.477,9	-1.825,9	-241,1	-5.544,9	-882,8	-6.427,7
-50.396,6	-10.604,5	-229,0	400.088,5	18.125,9	418.214,4

GESCHÄFTSSEGMENTE NACH REGIONEN¹⁾

Tsd. €	1. Quartal 2010				
	CEE	SEE	CIS	Überleitung/ Holding	Summe
Mieterlöse	6.344,4	4.661,1	0,0	0,0	11.005,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.107,1	1.151,6	0,0	0,0	3.258,7
Umsatzerlöse	8.451,5	5.812,7	0,0	0,0	14.264,2
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufw. (inkl. Betriebskostenaufw.)	-2.821,5	-1.966,9	-149,1	-17,0	-4.954,5
Nettoergebnis (Net operating income)	5.630,0	3.845,8	-149,1	-17,0	9.309,7
NOI in % der Umsatzerlöse	66,6%	66,2%	-	-	65,3%
Indirekte Aufwendungen	-624,9	-653,0	-156,1	-620,5	-2.054,5
Sonstige betriebliche Erträge	52,0	417,6	0,0	63,4	533,0
EBITDA	5.057,1	3.610,4	-305,2	-574,1	7.788,2
EBITDA in % der Umsatzerlöse	59,8%	62,1%	-	-	54,6%
Abschreibungen	-6,2	-3,5	0,0	-9,4	-19,0
Neubewertungsergebnis	-2.584,4	-5.316,5	-184,4	0,0	-8.085,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	2.466,6	-1.709,6	-489,6	-583,5	-316,1
EBIT in % der Umsatzerlöse	29,2%	-	-	-	-
Finanzierungsaufwand ⁴⁾	-2.638,1	-2.262,3	-1.885,7	-612,8	-7.398,9
Kursdifferenzen	167,6	-400,6	21,8	188,2	-23,0
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-74,4	-8,0	0,0	0,0	-82,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ⁴⁾	46,4	36,7	991,7	2.667,7	3.742,5
Aufwendungen Finanzanlagen	-162,7	0,0	0,0	0,0	-162,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	282,8	2.247,6	2.530,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-194,7	-4.343,8	-1.078,9	3.907,0	-1.710,4
Steuern vom Einkommen	-1.676,1	-665,2	0,0	-55,7	-2.397,0
Ergebnis der Periode	-1.870,8	-5.009,0	-1.078,9	3.851,3	-4.107,4
			31.3.2010		
Segmentimmobilienvermögen ³⁾	421.840,5	247.219,0	5.039,0	0,0	674.098,5
Sonstiges Segmentvermögen	55.350,4	13.727,4	13.797,2	82.693,1	165.568,0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	6.697,0	33.812,9	40.509,9
Steuerabgrenzungen (aktiv)	144,6	41,1	0,0	5.716,9	5.902,6
Bilanzsumme	477.335,5	260.987,5	25.533,2	122.222,9	886.079,0
Segmentverbindlichkeiten	243.769,3	149.535,6	27.843,3	16.794,2	437.942,4
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellung	20.656,7	9.191,4	0,0	74,1	29.922,2
Segmentschulden	264.426,0	158.727,0	27.843,3	16.868,3	467.864,6
Investitionen²⁾	6.520,0	1.492,8	184,4	0,0	8.197,2
MitarbeiterInnen⁵⁾	57	21	0	18	96

¹⁾ CEE: Ungarn, Polen, Slowakei, Tschechien SEE: Rumänien, Bulgarien, Slowenien, Kroatien und Serbien CIS: Russland und Zypern
Holding: Österreich, Niederlande, Luxemburg und Ungarn

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in langfristiges Immobilienvermögen, zum Handel bestimmte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

³⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet Immobilienvermögen vermietet, Immobilienvermögen in Entwicklung und zum Handel bestimmte Immobilien.

⁴⁾ Der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen werden den Segmenten vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet.

Der Finanzierungsaufwand und das Ergebnis aus Finanzinvestitionen sind daher nur in Summe mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

⁵⁾ Stand per 31.3.2010 (31.12.2009), Mitarbeiter in quotenkonsolidierten Unternehmen sind mit 100 % einbezogen.

1. Quartal 2009				
CEE	SEE	CIS	Überleitung/ Holding	Summe
5.840,9	3.959,6	0,0	0,0	9.800,5
1.730,2	988,2	0,0	0,0	2.718,4
7.571,1	4.947,8	0,0	0,0	12.518,9
-2.594,0	-1.307,0	-7,9	-8,0	-3.916,9
4.977,1	3.640,8	-7,9	-8,0	8.602,0
65,7%	73,6%	-	-	68,7%
-851,0	-553,3	-212,5	-686,1	-2.302,8
123,6	17,9	0,0	127,4	269,0
4.249,7	3.105,4	-220,2	-566,7	6.568,1
56,1%	62,8%	-	-	52,5%
-5,6	-4,7	0,0	-8,6	-18,9
-41.071,4	-18.018,5	-233,4	0,0	-59.323,3
-36.827,3	-14.917,7	-453,6	-575,3	-52.774,1
-	-	-	-	-
-2.922,4	-2.505,0	-2.569,4	-609,3	-8.606,1
-1.901,5	-549,2	-52,5	165,9	-2.337,3
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
87,4	180,0	1.188,5	3.818,0	5.274,0
-93,7	0,0	0,0	0,0	-93,7
0,0	0,0	-2.386,2	1.452,3	-933,9
-41.657,5	-17.791,9	-4.273,2	4.251,2	-59.471,2
8.045,5	2.535,0	-4,3	-985,5	9.590,7
-33.612,0	-15.256,9	-4.277,5	3.265,7	-49.880,5
31.12.2009				
417.892,0	251.044,0	5.039,0	0,0	673.975,0
48.867,2	16.329,1	12.420,0	87.203,8	164.820,2
0,0	0,0	6.414,3	31.805,6	38.219,8
0,0	26,3	0,0	5.715,8	5.742,0
466.759,2	267.399,4	23.873,2	124.725,2	882.756,9
235.945,6	149.934,5	27.018,9	16.819,3	429.718,2
19.235,2	9.085,0	0,0	76,5	28.396,7
255.180,8	159.019,5	27.018,9	16.895,7	458.114,9
70.604,1	16.698,8	3.577,4	25,0	90.905,3
58	14	0	18	90

1. Quartal 2009			
Bestand	Trading	Development	Summe
9.800,5	0,0	0,0	9.800,5
2.718,4	0,0	0,0	2.718,4
12.518,9	0,0	0,0	12.518,9
-3.753,6	0,0	-163,4	-3.916,9
8.765,3	0,0	-163,4	8.602,0
70,0 %	-	-	68,7 %
-1.302,6	0,0	-1.000,2	-2.302,8
262,7	0,0	6,2	268,9
7.725,4	0,0	-1.157,4	6.568,1
61,7 %	-	-	52,5 %
-14,5	0,0	-4,4	-18,9
-49.926,4	0,0	-9.396,9	-59.323,3
-42.215,4	0,0	-10.558,7	-52.774,1
-	-	-	-
-4.335,4	0,0	-4.270,6	-8.606,0
-1.903,3	0,0	-434,0	-2.337,3
0,0	0,0	0,0	0,0
2.675,0	0,0	2.598,7	5.273,7
0,0	0,0	-93,6	-93,6
0,0	0,0	-933,9	-933,9
-45.779,1	0,0	-13.692,2	-59.471,2
8.943,3	0,0	647,4	9.590,7
-36.835,8	0,0	-13.044,8	-49.880,5
31.12.2009			
604.999,0	1.250,0	67.726,0	673.975,0
120.785,2	0,0	44.034,9	164.820,1
0,0	0,0	38.219,8	38.219,8
5.742,0	0,0	0,0	5.742,0
731.526,1	1.250,0	149.980,8	882.756,9
332.127,7	0,0	97.590,6	429.718,2
27.493,9	0,0	902,8	28.396,7
359.621,6	0,0	98.493,4	458.114,9
7.468,1	24,1	83.413,1	90.905,3

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Operativer Cash-flow	6.955,1	6.113,4
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	160,0	1.576,7
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	7.115,2	7.690,1
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-9.913,8	-12.519,8
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-985,8	13.651,6
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-3.784,4	8.821,9
Liquide Mittel 1.1	115.917,7	148.802,2
Fremdwährungskursänderung	1.406,4	-2.685,2
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-3.784,4	8.821,9
Liquide Mittel 31.3.	113.539,8	154.938,9

ERTRAGSTEUERN Der Steuerertrag/-aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	-887,0	-410,3
Körperschaft- und Gewerbesteuer Vorjahre	4,4	0,0
Steuerquote	-	-
Latente Steuern immaterieller Ausgleichsposten	-67,8	-5,2
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	-1.446,6	10.148,8
Steuerertrag/-aufwand	-2.397,0	9.590,7

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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

Der Quartalsabschluss der CA Immo International AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.3.2010 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

ÄNDERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Neue bzw. überarbeitete anzuwendende Standards und Interpretationen:

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

Standard/ Interpretationen	Inhalt	Auswirkungen auf den Quartalsabschluss der CA Immo International Gruppe
IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen Regelt die Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen private Unternehmen mit der öffentlichen Hand Verträge abschließen, die auf die Erfüllung hoheitlicher Aufgaben gerichtet sind. Das private Unternehmen nutzt dabei Infrastruktur, die in der Verfügungsmacht der öffentlichen Hand verbleibt.	keine
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien Regelt die Bilanzierung von Immobilienverkäufen, bei denen es vor Abschluss der Bauarbeiten zum Vertragsabschluss mit dem Erwerber kommt. Die Interpretation klärt insbesondere, unter welchen Voraussetzungen IAS 11 bzw. IAS 18 anzuwenden ist und zu welchem Zeitpunkt die Umsatzerlöse zu realisieren sind.	keine
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb Es werden Zweifelsfälle im Zusammenhang mit der Währungssicherung eines ausländischen Geschäftsbetriebs geklärt.	keine
IFRIC 17	Sachdividenden für Eigentümer Regelt die Bilanzierung von Sachdividenden an Eigentümer eines Unternehmens.	keine
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten von Kunden Regelt die Bilanzierung von Vermögenswerten, die Kunden einem Unternehmen übertragen, damit sie an ein Netz angeschlossen werden oder dauerhaften Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen erhalten.	keine

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die CA Immo International Gruppe (CA Immo International AG und ihre Tochtergesellschaften) hat im ersten Quartal 2010 die CAII Projektmanagement GmbH, Wien und die CAII Projektbeteiligungs GmbH, Wien neu gegründet und erstkonsolidiert. Die Kapitaleinzahlung für die neu gegründeten Gesellschaften betrug Tsd. € 52,5.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

Die liquiden Mittel per 31.3.2010 beinhalten Tsd. € 1.799,1 (31.12.2009: Tsd. € 1.923,4) an Bankguthaben, über welche die CA Immo International Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung des Kreditgebers erfolgen.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen von insgesamt Tsd. € 373.937,6 zum 31.12.2009 auf insgesamt Tsd. € 378.519,2 zum 31.3.2010. Davon sind 97,25 %

EUR-Verbindlichkeiten, 0,70 % USD-Verbindlichkeiten und 2,05 % CZK-Verbindlichkeiten. Von den zum 31.3.2010 bestehenden Finanzverbindlichkeiten sind 4,21 % fix verzinst, 54,58 % über Swaps fix verzinst und 41,21 % variabel verzinst.

Der Konzernumsatz des ersten Quartals 2010 konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum um Tsd. € 1.745,3 auf Tsd. € 14.264,2 erhöht werden. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im zweiten Halbjahr 2009 fertig gestellten Objekte in Ungarn und Serbien zurückzuführen. Der Betriebskostenaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 1.044,7 auf Tsd. € -4.087,5 gestiegen. Das Nettoergebnis des Berichtszeitraumes konnte um Tsd. € 707,7 auf Tsd. € 9.309,7 erhöht werden. Insbesondere die Reduktion der Personalaufwendungen führten zu einem Rückgang der indirekten Aufwendungen um Tsd. € 248,3 auf Tsd. € -2.054,5. Als Summe dieser Entwicklungen kam es zu einem Anstieg des EBITDA von Tsd. € 6.568,0 auf Tsd. € 7.788,2.

Das Ergebnis aus der Neubewertung des Immobilienvermögens konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum von Tsd. € -59.323,3 auf Tsd. € -8.085,3 verringert werden. Das EBIT verbesserte sich folglich von Tsd. € -52.774,2 auf Tsd. € -316,1.

Das Finanzergebnis der Berichtsperiode betrug Tsd. € –1.394,3 gegenüber Tsd. € –6.697,0 im Vorjahr.

Die Kursdifferenzen in Höhe von Tsd. € –23,0 (1. Qu. 2009: Tsd. € –2.337,3) resultieren im Wesentlichen aus Wertänderungen aus der Bewertung von Devisentermingeschäften und dem Saldo von nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in US-Dollar und tschechischen Kronen.

Das Ergebnis aus Derivatgeschäften in Höhe von Tsd. € –82,4 beinhaltet die Bewertung von Zinsswaps für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht (1. Qu. 2009: Tsd. € 0,0).

Die Aufwendungen für Finanzanlagen beinhalten Wertberichtigungen von Tsd. € –162,7 (1. Qu. 2009: Tsd. € –93,6) auf Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen und Ausleihungen an assoziierten Unternehmen.

Die für den Berichtszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen in Höhe von Tsd. € –2.397,0 umfassen im Wesentlichen die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer („tatsächliche Steuer“) in Höhe von Tsd. € –887,0 und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuer“) in Höhe von Tsd. € –1.446,6. Die Veränderung des Steuerabgrenzungspostens ist im Wesentlichen auf nicht aktivierte Steuerabgrenzungen auf Verlustvorträge zurückzuführen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu den Bilanzstichtagen bestanden folgende wesentliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft oder anderen nahestehenden Unternehmen und Personen:

Tsd. €	31.3.2010	31.12.2009
Ausleihungen Gemeinschaftsunternehmen		
Triastron Investments Limited, Nicosia	16.535,1	16.156,5
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	6.530,0	6.481,6
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	1.186,9	1.180,3
Log Center d.o.o., Belgrad	1.165,0	1.165,0
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	19,9	0,0
Summe	25.436,9	24.983,4
Ausleihungen assoziierte Unternehmen		
OAo Avielen AG, St. Petersburg	13.645,5	11.867,8
Summe	13.645,5	11.867,8
Forderungen gegenüber verbundenen- und Gemeinschaftsunternehmen		
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	48,3	0,3
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	30,9	30,9
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	9,1	0,0
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	2,3	0,5
Summe	90,6	31,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen- und Gemeinschaftsunternehmen		
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	629,0	626,3
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	481,3	696,9
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH, Frankfurt	12,5	22,5
Mahler Property Sp.z.o.o., Warschau	5,8	4,3
Summe	1.128,6	1.350,0

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

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierten Unternehmen dienen der Finanzierung der Projektgesellschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt Tsd. € 5.018,6. Im Geschäftsjahr wurden Tsd. € 83,0 (1.Qu. 2009: Tsd. € 93,6) aufwandswirksam erfasst.

Die Verbindlichkeit gegenüber CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau resultiert aus einem kurzfristigen erhaltenen Darlehen. Die Verzinsung ist marktüblich. Es wurden keine Sicherheiten gegeben. Die sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen resultieren insbesondere aus der Verrechnung von Managementleistungen. Die Verrechnung der Managementleistungen ist fremdüblich.

Die Bank Austria/UniCredit Gruppe ist die Hausbank der CA Immo International Gruppe. Die CA Immo International Gruppe wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie die Finanzierung des Immobilienvermögens und die Veranlagung liquider Mittel mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe ab. Die folgende Aufstellung zeigt die Beziehungen mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe:

Die Bankverbindlichkeiten wurden zur Finanzierung der Konzernaktivitäten aufgenommen und sind durch Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen, Hypotheken und ähnlichen Garantien besichert. Für Bankforderungen wurden keine ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst. Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe sind marktüblich.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND EINGEGANGENE KAUFPREISVERPFLICHTUNGEN

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

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

Konzern-Bilanz:

Tsd. €	31.3.2010	31.12.2009
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	46,2 %	44,9 %
Offene Forderungen / Verbindlichkeiten	-98.781,8	-89.499,7
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	-9.439,2	-8.249,3

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Nettozinsaufwand der CA Immo International (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)		
- CA Immo International	84,3	422,0
- übrige Konzerngesellschaften der CA Immo International	-2.414,7	-2.084,8

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

Im Vorjahr wurde gegen die CA Immo International Gruppe außergerichtlich eine Schadensersatzforderung in der Höhe von rd. Tsd. € 22.000,0 geltend gemacht, die aus Sicht der CA Immo International Gruppe jedoch nicht berechtigt ist. Da aus derzeitiger Sicht eine tatsächliche Inanspruchnahme nicht wahrscheinlich ist, wurde in diesem Zusammenhang am 31.3.2010 keine bilanzielle Vorsorge getroffen.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 20.4.2010 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Streubesitzaktionäre der CA Immo International AG, Wien, zum Erwerb ihrer Aktien veröffentlicht. Der Angebotspreis betrug € 6,50 je Aktie. Das Übernahmeangebot konnte bis zum 11.5.2010 angenommen werden. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien verfügt die CA Immo Gruppe mit 11.5.2010 über 39.523.967

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


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

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

Wien, 17.5.2010

Der Vorstand


Bernhard H. Hansen


Bruno Ettenauer


Wolfhard Fromwald

KONTAKT

CA Immo International AG

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION

CA IMMO INTERNATIONAL-AKTIE

Notiert an der Wiener Börse
ISIN: ATCAIMMOINT5
Reuters: CAII.VI
Bloomberg: CAII:AV

Grundkapital: 315.959.906,95 €
Aktienanzahl (31.3.2010): 43.460.785 Stück

DISCLAIMER

Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immo International 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 Immo International AG verbunden.

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immo International AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1

Text: Mag. Susanne Steinböck, Mag. (FH) Ursula Mitteregger, Mag. Florian Nowotny, Mag. Claudia Hainz

Gestaltung: WIEN NORD Werbeagentur, **Fotos:** CA Immo, **Produktion:** 08/16