
ZWISCHENBERICHT
ZUM 30. SEPTEMBER 2009

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.–30.9.2009	1.1.–30.9.2008
Mieterlöse	Mio. €	30,0	29,7
EBITDA	Mio. €	20,1	26,0
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	-107,0	17,8
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-126,7	15,0
Konzernergebnis (Net Income)	Mio. €	-115,0	5,6
Konzernergebnis Muttergesellschaft	Mio. €	-106,6	7,7
Operativer Cash-flow	Mio. €	19,3	17,7
Investitionen	Mio. €	86,1	134,9

BILANZKENNZAHLEN

		30.9.2009	31.12.2008
Gesamtvermögen	Mio. €	906,7	996,2
Eigenkapital	Mio. €	445,1	558,5
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	366,2	315,6
Nettoverschuldung	Mio. €	240,8	166,8
Gearing	%	54	30
Eigenkapitalquote	%	49	56
Anlagendeckung	%	58	67
Net asset value (NAV)	Mio. €	423,0	530,1
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	435,3	549,7

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.9.2009	31.12.2008
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m ²	280.004	230.831
Bruttorendite Immobilienvermögen vermietet ¹⁾	%	8,4	7,3
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	688,7	751,7

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.–30.9.2009	1.1.–30.9.2008
Mieterlöse/Aktie	€	0,69	0,68
Operativer Cash-flow/Aktie	€	0,44	0,41
Net Income/Aktie (EPS)	€	-2,45	0,18
		30.9.2009	31.12.2008
NNNAV/Aktie	€	10,02	12,65
NAV/Aktie	€	9,73	12,20
Stichtag/NNNAV pro Aktie -1 ²⁾	%	-41,10	-77,63

AKTIEN

		30.9.2009	31.12.2008
Anzahl der Aktien zum Stichtag		43.460.785	43.460.785
Ø Anzahl der Aktien		43.460.785	43.460.785
Ø Kurs/Aktie	€	3,55	7,60
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	256,4	123,0
Ultimokurs	€	5,90	2,83
Höchstkurs	€	6,00	11,98
Tiefstkurs	€	2,05	1,75

¹⁾ exkl. den neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square und Sava Business Center²⁾ vor latenten Steuern

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

Das dritte Quartal 2009 brachte sowohl hinsichtlich der Immobilienmärkte als auch hinsichtlich des Kurses der CA Immo International-Aktie eine spürbare Entspannung. Obwohl momentan die Stabilisierung bei beiden Parametern auf einem weiterhin niedrigen Niveau stattfindet, ist klar erkennbar, dass das Umfeld am Ende des Jahres 2009 jedenfalls positiver ausfallen wird, als dies zu Beginn des Jahres realistischerweise zu erwarten war. Für die nachhaltige Erholung der Märkte in Ost- und Südosteuropa wird die Bereitschaft von Banken, sich auch in dieser Region wieder mit Krediten im Immobiliensektor zu engagieren, entscheidend sein. In den großen Volkswirtschaften der Region, wie insbesondere in Polen, erkennen wir diesbezüglich bereits ermutigende Signale, während es in anderen Märkten, insbesondere in Russland, noch länger dauern wird, bis die Immobilienmärkte wieder in Schwung kommen.

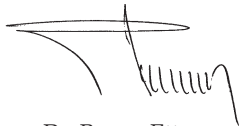
Das operative Ergebnis der CA Immo International entwickelte sich im dritten Quartal weitgehend konform mit den Vorquartalen. Die Mieterlöse verhielten sich großteils stabil, positive Impulse gab es durch die Fertigstellung von Projektentwicklungen. Weitere positive Auswirkungen auf das operative Ergebnis brachte die signifikante Senkung der indirekten Aufwendungen um –29% gegenüber dem Vorjahr. Diesem stabilen operativen Ergebnis stand in den ersten neun Monaten 2009 ein deutlich negatives Neubewertungsergebnis gegenüber. Aufgrund dieser nicht-realisierten buchmäßigen Bewertungsverluste fiel das Konzernergebnis nach neun Monaten deutlich negativ aus.

Im Oktober 2009 erfolgte die Bestellung von Bernhard H. Hansen als CTO (Chief Technical Officer) in den Vorstand der CA Immo International. Herr Hansen war bisher Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivico (der auf

Projektentwicklungen spezialisierten deutschen Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG, der Muttergesellschaft der CA Immo International) und verantwortet nunmehr die Durchführung aller Development-Aktivitäten der CA Immo Gruppe.

Überschattet war die operative Arbeit des dritten Quartals durch den Verlust von Dr. Alarich Fenyves, Aufsichtsratsmitglied der CA Immo International, der im September unerwartet verstarb. Dr. Fenyves war Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Dr. Ernst Nonhoff wird seine Funktion einnehmen.

Insgesamt hat die CA Immo International die zahlreichen Herausforderungen des nun zu Ende gehenden Jahres 2009 gut überstanden. Wir verfügen über ein operatives Geschäft, das sich angesichts der Turbulenzen auf den Märkten auch in den vergangenen Monaten als robust erwiesen hat. Wir sind zuversichtlich, dass wir, sobald das wirtschaftliche Umfeld wieder zur Normalität zurückkehrt, unser Ziel, nachhaltige Gewinne zu erwirtschaften und für unsere Aktionäre eine sichtbare Wertsteigerung zu schaffen, wieder erreichen werden.



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen
(Vorstand)



Wolfhard Fromwald
(Vorstand)

Wien, im November 2009



POSITIVER TREND SETZTE SICH IM DRITTEN QUARTAL FORT

Internationales Umfeld

Seit dem Tiefpunkt im März 2009 konnten die internationalen Aktienmärkte deutlich zulegen. Der durchschnittliche Zuwachs an den europäischen Börsen lag bei 15–17 %. Der ATX erreichte seit Jahresbeginn ein Plus von rund 50 %; er schloss zum Stichtag mit 2.637 Punkten.

CA Immo International-Aktie

Die CA Immo International-Aktie durchlief im dritten Quartal einen anhaltenden Aufwärtstrend und schloss nach einem Kurs von 2,83 € zu Beginn des Jahres und einem Tief von 2,05 € im März zum Berichtsstichtag mit einem Kurs von 5,90 € bzw. einem Plus von 100 %. Nach dem Berichtsstichtag erreichte die CA Immo International-Aktie einen Höchstkurs von 6,30 €. Die Aktie entwickelte sich damit im Branchentrend. Der IATX verzeichnete in den ersten neun Monaten sogar ein Plus von mehr als 210 %. Das tägliche durchschnittliche Handelsvolumen der CA Immo International-Aktie lag in den ersten neun Monaten bei 64,5 Tsd. Stück Aktien pro Tag (in Doppelzählung) und erhöhte sich damit im Vergleich zum

ersten Halbjahr 2009 (57,8 Tsd. Stück Aktien pro Tag) deutlich. Die Börsekaptalisierung betrug zum Bilanzstichtag 256,4 Mio. €.

Ausblick

Trotz der positiven Entwicklung an den Kapitalmärkten scheint die Stimmung der Investoren nach wie vor verhalten. Nach Meinung der Experten ist der Aufwärtstrend aber noch nicht zu Ende. Kurzfristig sei jedoch mit einer Konsolidierungsphase zu rechnen. Die Märkte werden weiterhin sehr sensibel auf Wirtschaftsdaten und Unternehmenszahlen reagieren.

INFORMATIONEN ZUR CA IMMO INTERNATIONAL-AKTIE

Art der Aktien	Stückaktien
Börsenotierung	Wiener Börse, Prime Market
Indizes	IATX, ATX-Prime
Spezialist	Erste Group Bank AG
Market Maker	UniCredit CAIB AG
Börsenkürzel / ISIN	CAII / ATCAIMMOINT5

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2007 bis 20.11.2009)

CA Immo International ATX IATX EPRA



AKTIENKENNZAHLEN

		30.9.2009	31.12.2008
NNNAV/Aktie	€	10,02	12,65
NAV/Aktie	€	9,73	12,20
Stichtagskurs /NNNAV pro Aktie –1 ¹⁾	%	-41,10	-77,63
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	43.460.785	43.460.785
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	43.460.785	43.460.785
Ø Kurs der Aktie	€	3,55	7,60
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	256,4	123,0
Ultimokurs	€	5,90	2,83
Höchstkurs	€	6,00	11,98
Tiefstkurs	€	2,05	1,75

¹⁾ vor latenten Steuern

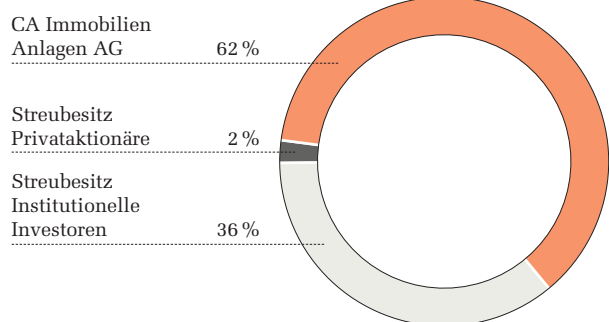
9-MONATS PERFORMANCEVERGLEICH

1.1.2009–30.9.2009

CA Immo International-Aktie	100,00 %
ATX	45,50 %
IATX	213,63 %
EPRA	18,28 %

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Stand: Oktober 2009



FINANZKALENDER 2009/2010

26.11.2009:	BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2009
25.3.2010:	VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2009 – BILANZPRESSEKONFERENZ
5.5.2010:	HAUPTVERSAMMLUNG
28.5.2010:	BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2010
26.8.2010:	HALBJAHRESBERICHT 2010
25.11.2010:	BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2010

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Konjunktur

Aktuelle Daten signalisieren, dass die Talsohle der Wirtschaftskrise, die die letzten Quartale geprägt hat, überschritten ist und wieder Anzeichen einer Stabilisierung der Wirtschaft im Euroraum zu erkennen sind. Gemäß der Schnellschätzung des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (Wifo) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Euroraum im dritten Quartal 2009 im Vergleich zum zweiten um 0,4 % gewachsen.¹⁾ Der IWF geht sowohl für 2009 als auch 2010 von einer Verbesserung des realen BIP um jeweils 0,6 Prozentpunkte in den Euro-Ländern aus. Für das Gesamtjahr 2009 bedeutet das allerdings immer noch einen voraussichtlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 3,6 %.

Obwohl die Inflationsrate im Euroraum im September 2009 überraschend auf -0,3 % gesunken ist, ist bis zum Jahresende wieder mit einem Anstieg auf Jahresbasis auf Werte um 1 % zu rechnen. Die Europäische Zentralbank (EZB) kalkuliert für 2010 eine Inflationsrate von 0,8 bis 1,6 %. Die Arbeitslosenquote im Euroraum befand sich mit einem Wert von 9,6 % im August 2009 auf dem bisherigen Höchststand seit Ausbruch der Rezession. Für den restlichen Jahresverlauf und das Jahr 2010 wird mit einer weiteren Verschärfung der Lage am Arbeitsmarkt gerechnet.

Zinsen

Seit Anfang Mai 2009 liegt der Euro-Leitzins auf dem historischen Tiefstand von 1,0 % und damit deutlich unter dem Niveau des Vorjahres – so lag der Leitzins im Sommer 2008 noch bei 4,25 %. Aufgrund der geschwächten Konjunktur und der gedämpften Preisentwicklung hat die EZB beschlossen, den Leitzins vorerst auf diesem niedrigen Niveau zu belassen. Auch die amerikanische Notenbank Fed behält den Wert bei historisch niedrigen 0 bis 0,25 %. Zusätzlich zu den niedrigen Leitzinsen hat sich die durch die verbesserte Liquiditäts- und Kapitalsituation der Banken getragene Erholung der Kreditmärkte positiv auf die Finanzierungssituation der Unternehmen ausgewirkt.

Währungen

Der US-Dollar wurde gemessen am Euro auch im dritten Quartal 2009 zunehmend schwächer. Befand er sich Ende Februar noch bei einem Wert von 1,26 USD, musste man Mitte Oktober 2009 für einen Euro bereits 1,495 Dollar zahlen, soviel wie seit mehr als einem Jahr nicht mehr.²⁾ Die wesentlichen lokalen Währungen der Märkte in Osteuropa, in denen CA Immo International tätig ist, konnten im dritten Quartal 2009 die im Vorquartal begonnene Erholung gegenüber dem Euro fortsetzen. Da das

Immobiliengeschäft in Osteuropa weitgehend auf Euro basiert, haben die Wechselkursschwankungen zwar keine direkten Auswirkungen auf die Mieteinnahmen. Allerdings führt eine Abwertung der Währungen gegenüber dem Euro aus lokaler Sicht zu einer Erhöhung der Mieten, wodurch das Mietniveau unter Druck kommen kann.

Immobilienmärkte

Die **osteuropäischen Immobilienmärkte**, die am meisten unter der Wirtschaftskrise gelitten hatten, zeigten im dritten Quartal deutliche Anzeichen einer Stabilisierung.

Auch hinsichtlich des Immobilieninvestmentmarkts, der zu Beginn des Jahres fast vollständig zum Erliegen gekommen war, konnte eine Erholung der Aktivitäten festgestellt werden. Wurde noch im ersten Halbjahr 2009 ein Investitionsvolumen von 13 Mrd. € erreicht, konnte dieses im dritten Quartal 2009 um 34 % auf 17,3 Mrd. € gesteigert werden. Zwar liegt dieser Wert noch deutlich unter dem Vergleichswert des dritten Quartals 2008, in dem ein Transaktionsvolumen von um die 30 Mrd. € erzielt wurde, jedoch lässt der seit dem zweiten Quartal 2009 anhaltende leichte Aufwärtstrend darauf schließen, dass sich zumindest einzelne Märkte wieder langsam zu erholen beginnen. Treiber dieser Aufwärtsbewegung sind etabliertere Märkte wie Tschechien und Polen, die Investoren – vor allem deutsche offene Fonds – anziehen, während das Interesse an den kleineren Märkten Südosteuropas weiterhin sehr gedämpft ist.

In den Ländern Osteuropas, in denen CA Immo International investiert ist, kam es im Jahresvergleich zu einem deutlichen Anstieg der durchschnittlichen **Spitzenrenditen**. Die Dynamik dieses Anstiegs hat sich zwar verlangsamt, allerdings standen auch im dritten Quartal die Immobilienwerte insbesondere aufgrund gesunkener Mieterwartungen unter Druck. Aktuelle Spitzenrenditen liegen bei rund 7 % in Polen und Tschechien, 8 % in Ungarn, 9,50 % in Rumänien und 10 % in Bulgarien und Serbien. Russland verzeichnet mit einem Wert von 10 % und darüber die höchste Rendite.

Die **Spitzenmieten im Bürosegment** sind entweder leicht gesunken oder stagnieren, vor allem die Ausstattungsqualität der Immobilien erweist sich hier als Mietpreisstabilisator. Weiters ist eine Zunahme der bei Neuvermietungen gewährten Incentives in Form von mietfreien Zeiten oder Ausstattungsbeiträgen zu verzeichnen.

Bis Jahresende 2009 wird ein genereller Anstieg der **Leerstände** in den ost- und südosteuropäischen Ländern, in denen CA Immo International tätig ist, erwartet. In Moskau (auf bis zu 30 %), Budapest und Belgrad (auf bis zu 20 %) werden die Leerstände voraussichtlich am markantesten ansteigen.³⁾

1) Vgl. Wifo, Erholung der Konjunktur im III. Quartal 2009, 16.11.2009

2) Vgl. Tageszeitung „Die Presse“ vom 21. Oktober 2009

3) Vgl. King Stürge, European Office Property Markets, October 2009

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

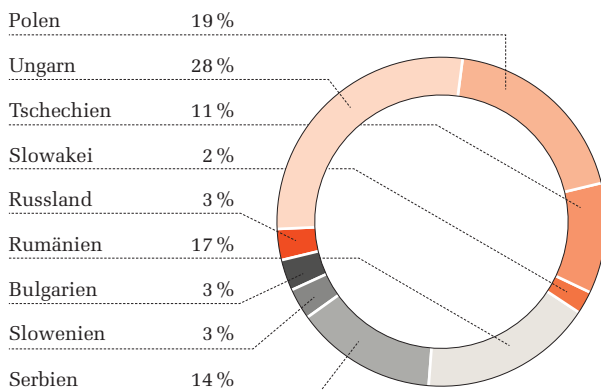
CA Immo International ist Teil der CA Immo Gruppe und Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG mit Fokus auf Investitionstätigkeiten in Ost- und Südosteuropa und Russland. Das Unternehmen investiert primär in gewerbliche Immobilien im Bereich Büro, Handel und Logistik, das Portfolio umfasst sowohl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

Das Immobilienportfolio (inkl. Zum Handel bestimmte Immobilien) weist zum Stichtag 30.9.2009 einen Wert von rund 689 Mio. € auf. 88 % davon entfallen auf Bestandsobjekte und 12 % auf Projektentwicklungen. Die Ertragsobjekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von

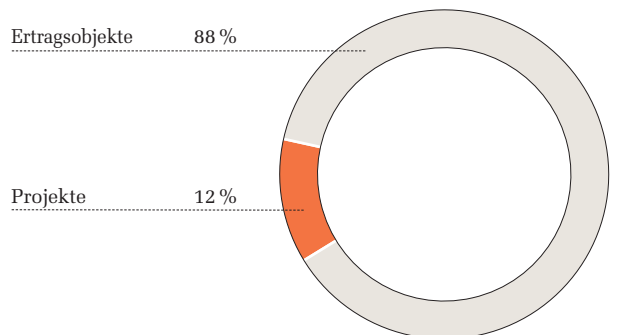
280.004 m² (exkl. Kfz-Plätze) und rentieren (ohne die neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square und Sava Business Center) gemessen an den annualisierten Mieterträgen mit 7,9 % in CEE (Polen, Tschechien, Ungarn, Slowakei) und 9,3 % in SEE (Rumänien, Bulgarien, Serbien, Slowenien), die Vermietungsquote liegt bei 90 % (31.12.2008: 94 %)

Nach Regionen betrachtet stellt die CEE-Region mit 60 % den größten Wertanteil. In den SEE-Ländern liegen 37 % des Immobilienvermögens, die verbleibenden 3 % sind in Russland und damit in der CIS-Region angesiedelt.

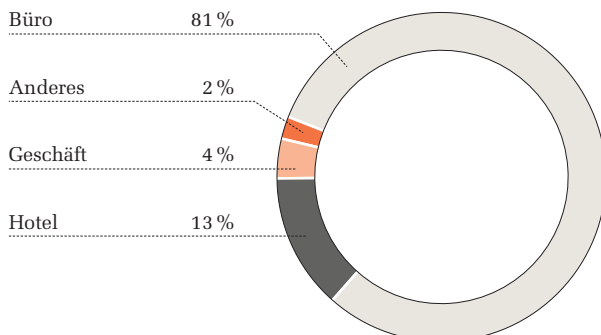
BILANZWERT nach Ländern



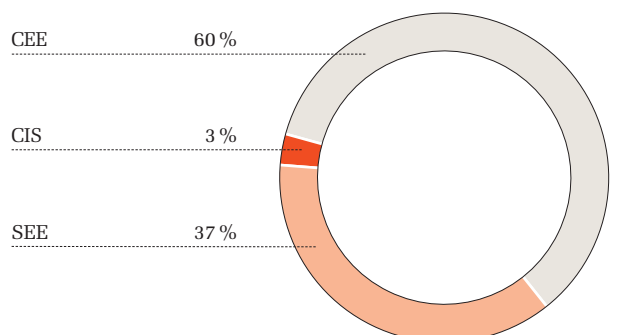
BILANZWERT nach Bilanzposition



BILANZWERT nach Hauptnutzungsart



BILANZWERT nach Segment



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM DRITTEN QUARTAL 2009

Die Sicherung des stabilen, Cash-flow generierenden Einkommens aus der aktiven Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie die Umsetzung laufender Projektentwicklungen steht nach wie vor im Fokus der CA Immo International AG. Die kontinuierliche Umsetzung der Projektpipeline verläuft plangemäß – zuletzt wurde im vierten Quartal ein Fachmarktzentrum in Ungarn fertiggestellt und ins Portfolio übernommen.

Bestandsimmobilien

Per 30.9.2009 verfügte CA Immo International über Bestandsobjekte im Wert von rund 603,9 Mio. €. Das vermietete Immobilienvermögen (280.004 m² Gesamtnutzfläche) erzielte in den ersten neun Monaten 2009 Mieterlöse von 30,0 Mio. €. In Summe wurden in den ersten neun Monaten Neuvermietungen im Ausmaß von rund 20.000 m² sowie Vertragsverlängerungen und Flächenexpansionen bestehender Mieter im Rahmen von rund 36.300 m² fixiert. Ohne Berücksichtigung der bisher im Jahr 2009

neu ins Portfolio übernommenen Objekte (Sava Business Center in Belgrad, Capital Square in Budapest) weist das Bestandsportfolio einen durchschnittlichen Vermietungsgrad von 90 % per 30.9.2009 auf (94 % per 31.12.2008).

Nach der Fertigstellung des ersten Bauteils der zentral gelegenen Budapester Büro- und Geschäftsimmoblie Capital Square im zweiten Quartal wurde nun auch Bauteil zwei des Gebäudes finalisiert und ins Portfolio übernommen. Capital Square wurde bereits vor Baubeginn am Wege eines Forward Purchase erworben, die vermietbare Gesamtnutzfläche des von HOCHTIEF realisierten Projekts beträgt rund 32.500 m².

Projektentwicklungen

Die Investitionsstrategie der CA Immo International ist 2009 auf die Weiterentwicklung bzw. Fertigstellung von bereits in Bau befindlichen Projekten ausgerichtet. Im dritten Quartal wurden die laufenden Projekte plangemäß weitergeführt.



BUDAPEST Capital Square

Der Bau des **Poleczki Business Park** vor den Toren Warschaws schreitet zügig voran. Nach 14 Monaten Bauzeit wurde am 13. Oktober 2009 die Dachgleiche des 45.000 m² umfassenden, ersten Bauabschnittes gefeiert. Die Fertigstellung des ersten Gebäudeblocks ist für das erste Quartal 2010 geplant, der zweite Block soll im zweiten Quartal finalisiert werden. Für beide Bürogebäude ist ein deutlicher Nachfrageanstieg in der Vermietung spürbar. Bis 2015 soll auf dem 14 ha großen Grundstück ein modernes Büroviertel mit insgesamt 200.000 m² Nutzfläche entstehen.

Im rumänischen Projekt **Retail Park Sibiu** laufen die Bauarbeiten für den Baumarkt nach Plan und sollen im zweiten Quartal 2010 abgeschlossen sein.

Die Projektentwicklungen in Russland (Büroturm **Maslov** in Moskau, bzw. die 25 % Beteiligung des CA Immo New Europe Property Fund am Projekt **Airport City St. Petersburg**) sind deutlich von der unverändert schwierigen Marktlage in dieser Region betroffen. Aufgrund der

mangelnden Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen, bzw. der schwierigen Vermietungssituation kam es zu Verzögerungen bei der Umsetzung dieser beiden Projekte.

NACHTRAGSBERICHT

Im vierten Quartal erfolgte die plangemäße Fertigstellung des **Duna Centers**. Dieses Fachmarktzentrum im ungarischen Győr öffnete am 29. Oktober 2009 im Rahmen einer großen Eröffnungsfeier seine Pforten. Das Projekt wurde in einem 50:50 Joint Venture zwischen dem CA Immo New Europe Property Fund, an dem CA Immo International eine Mehrheitsbeteiligung von 60 % hält, und einer Investorengruppe abgewickelt. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 19 Mio. €. Errichtet wurde das Fachmarktzentrum mit 16.375 m² vermietbarer Geschäftsfläche in nur zehn Monaten auf einem ehemaligen Industriegelände an der Westeinfahrt von Győr.



GYŐR Duna Center, Fachmarktzentrum



BELGRAD Sava Business Center

ERHOLUNG DES MARKTUMFELDES ZEIGT SICH NOCH NICHT IN DEN ERGEBNISSEN

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse in den ersten drei Quartalen 2009 betrugen 30,0 Mio. € und lagen somit um 1,2 % über dem Wert der Vergleichsperiode in 2008. Der Zuwachs ergab sich aus dem Zugang von Objekten, die in den ersten drei Quartalen 2008 noch nicht im Bestand waren (Hotel Diplomat Pilsen, Belgrade Office Park II). Die 2009 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Objekte Capital Square Budapest (Ende des zweiten Quartals 2009) sowie Sava City in Belgrad (3. Quartal 2009) trugen insgesamt mit 0,3 Mio. € zu den Mieterlösen der ersten drei Quartale bei. Den zusätzlichen Mieterträgen aus den Zugängen standen ein Anstieg der durchschnittlichen Leerstandsquote bzw. gewährte mietfreie Zeiten in Folge von Neuvermietungen gegenüber, die die Entwicklung der Mieterlöse dämpften.

Zum Rückgang des Nettoergebnisses (NOI) um 6,6 % auf 26,2 Mio. € hat insbesondere die Umstellung des Hotels in Laibach von Eigenbetrieb auf Vermietung beigetragen, da im Eigenbetrieb die Außenumsätze (diese beliefen sich 2008 auf 1,3 Mio. €) ohne den korrespondierenden Kosten im Nettoergebnis enthalten waren. Weiters kam es zu einer Erhöhung der nicht weiterverrechenbaren Betriebskosten welche im Zusammenhang mit einer höheren Leerstandsquote, insbesondere in Folge von Fertigstellungen, stehen.

Ergebnis aus Immobilienverkauf

Zu Beginn des dritten Quartals 2009 erfolgte die Abtretung der Anteile an der Projektentwicklung „Matryoshka“ in Russland. Im Hinblick auf diesen Verkauf kam es bereits im zweiten Quartal 2009 zu einem positiven Neubewertungseffekt, so dass der Vollzug des Verkaufs im dritten Quartal 2009 keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung mehr hatte.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen konnten deutlich um 28,8 % von 10,5 Mio. € auf 7,5 Mio. € gesenkt werden. Wesentliche Faktoren waren einerseits der Wegfall der 2008 in den sonstigen Verwaltungsaufwendungen enthaltenen Aufwendungen aus dem laufenden Betrieb des Hotels in Laibach in Höhe von 0,9 Mio. € sowie die Umsetzung von Kostensenkungsmaßnahmen, die insbesondere zu Einsparungen bei variablen Gehaltsbestandteilen und einer deutlichen Senkung der Werbeaufwendungen führten.

Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Als Summe dieser Entwicklungen, insbesondere aber aufgrund des Wegfalls des Ergebnisbeitrags aus Immobilienverkäufen, kam es zu einem Rückgang des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen von 26,0 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 20,1 Mio. €.

Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug in den ersten drei Quartalen 2009 –127,0 Mio. € (2008: –6,7 Mio. €). Von dieser Summe entfällt mit über 90 % der Großteil auf Bestandsimmobilien. Das Neubewertungsergebnis reflektiert in erster Linie einen im Vergleich zum Jahresende 2008 nochmaligen Anstieg der Immobilienrenditen (Yield Expansion), der zu einem Rückgang der Immobilienwerte führte.

Regional gesehen entfielen mit 40,0 Mio. € rund ein Drittel der gesamten Abwertungen auf Ungarn. Mit rund 29 Mio. € negativem Neubewertungsergebnis war Rumänien ebenfalls deutlich von den Auswirkungen der allgemeinen Immobilienkrise betroffen.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Aufgrund des negativen Neubewertungsergebnisses sowie der weiteren oben beschriebenen Entwicklungen kam es zu einem Rückgang des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 17,8 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008 auf –107,0 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2009.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis erreichte in den ersten drei Quartalen 2009 –19,7 Mio. € gegenüber –2,8 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008. Der im Finanzergebnis enthaltene Finanzierungsaufwand erhöhte sich aufgrund des gestiegenen Finanzierungsvolumens im Periodenvergleich um 2,1 Mio. € auf 13,3 Mio. €.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen verzeichnete einen Rückgang von 7,2 Mio. € auf 4,5 Mio. €, was in erster Linie auf geringere Referenzzinssätze bei Veranlagungen sowie ein geringeres Veranlagungsvolumen zurückzuführen ist. Das Ergebnis aus Kursdifferenzen unter Berücksichtigung von Effekten aus Absicherungsgeschäften (0,9 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2009 gegenüber –0,7 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008) reflektiert insbesondere die Erholung der lokalen Währungen im zweiten und dritten Quartal 2009. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen in Höhe von –6,4 Mio. € resultiert

in erster Linie aus einem negativen Ergebnisbeitrag der Beteiligung am Projekt Airport City St. Petersburg (Pulkovo).

Steuern vom Einkommen

Gesamt ergibt sich für die ersten drei Quartale 2009 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von –126,7 Mio. € gegenüber 15,0 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008. Insbesondere durch eine Reduktion der latenten Steuern in Folge der durchgeführten Abwertungen von Immobilien kam es in den ersten drei Quartalen 2009 zu einem positiven Beitrag der Steuern vom Einkommen in Höhe von 11,7 Mio. € gegenüber –9,4 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008.

Konzernergebnis

Der auf Minderheitsgesellschafter entfallende Ergebnisanteil stieg von –2,1 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2008 auf –8,4 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2009 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 Rückgang des Konzernergebnisses nach Berücksichtigung von Minderheiten, und zwar von 7,7 Mio. € auf –106,6 Mio. €.

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit der ersten drei Quartale 2009 lag mit 21,6 Mio. € deutlich über dem Wert der Vorjahresperiode (15,3 Mio. €). Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit (103,6 Mio. €) reflektiert die in der Periode erfolgten Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte, bzw. die im Rahmen eines Forward Purchases vereinbarte Übernahme der ersten Baustufe von Capital Square in Budapest. Im Vorjahr war der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit durch den Verkauf des Renaissance Towers positiv beeinflusst und belief sich auf –13,1 Mio. €. Aufgrund der zur Finanzierung der Investitionstätigkeit abgerufenen Fremdfinanzierung war der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit in den ersten drei Quartalen 2009 mit 59,3 Mio. € positiv.

Bilanz – Aktivseite

Die Position „Immobilienvermögen vermietet“ stieg in den ersten drei Quartalen 2009 von 588,2 Mio. € auf 603,9 Mio. €. Der Anstieg ist auf den Zugang des Objekts Capital Square in Budapest (81,3 Mio. €), welches in Vollziehung einer Forward Purchase Vereinbarung erworben

wurde sowie die Fertigstellung des Projekts Sava City in Belgrad (57,0 Mio. €) zurückzuführen. Diesen Zugängen stand ein den Bestandsimmobilien zuzurechnendes negatives Bewertungsergebnis in Höhe von –114,8 Mio. € gegenüber.

In der Position „Immobilienvermögen in Entwicklung“ gab es im Vergleich zum Jahresbeginn einen Rückgang um 78,6 Mio. € auf 83,6 Mio. €. Dies reflektiert die Fertigstellung der beiden oben beschriebenen Objekte sowie das den Entwicklungsprojekten zuzurechnende negative Bewertungsergebnis, welches durch den Baufortschritt bei den übrigen Projekten nicht kompensiert werden konnte.

Die liquiden Mittel zum 30. September 2009 betragen 125,3 Mio. € und lagen damit um 15,8 % unter dem Wert zu Beginn des Jahres.

Bilanz – Passivseite

Neben den Auswirkungen des erzielten Ergebnisses der ersten drei Quartale reflektiert der Rückgang des Eigenkapitals auf 445,1 Mio. € auch den Wegfall von Minderheitsanteilen in Folge des Abgangs des Projekts Matryoshka. Die Veränderung der Verbindlichkeiten reflektiert insbesondere die Finanzierung des Anstieges des Immobilienvermögens in Entwicklung.

Der Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 56,2 Mio. € auf 343,5 Mio. € steht insbesondere im Zusammenhang mit der Akquisition des Objekts Capital Square. Weiters erfolgte im Rahmen einer Refinanzierung eine Erhöhung des Kreditbetrages im Zusammenhang mit dem Objekt Warsaw Financial Centre.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verringerten sich von 28,4 Mio. € auf 22,7 Mio. €.

Die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stieg somit seit Jahresbeginn von 166,8 Mio. € auf 240,8 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 30 % zum 31. Dezember 2008 auf 54 % zum 30. September 2009.

Net Asset Value

Der NAV (=Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) verringerte sich in Folge des Periodenverlustes von 530,1 Mio. € zum 31. Dezember 2008 auf 423,0 Mio. € zum 30. September 2009. Der NAV je Aktie sank um 20,2 % von 12,2 € zum 31. Dezember 2008 auf 9,7 € zum 30. September 2009.

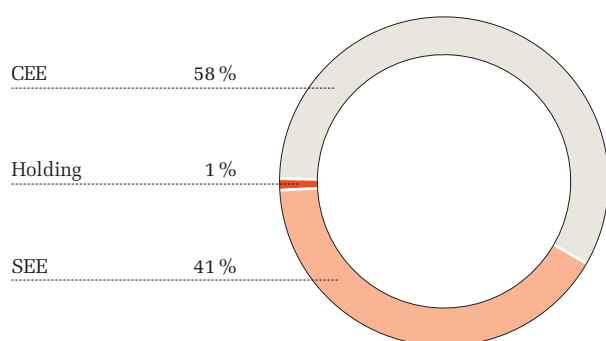
Der NNNAV erreichte per 30. September 2009 den Wert von 435,2 Mio. €, der NNNAV/Aktie lag bei 10,02 € und somit rd. 20,8 % unter dem Stand vom 31. Dezember 2008 (12,65 €).

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

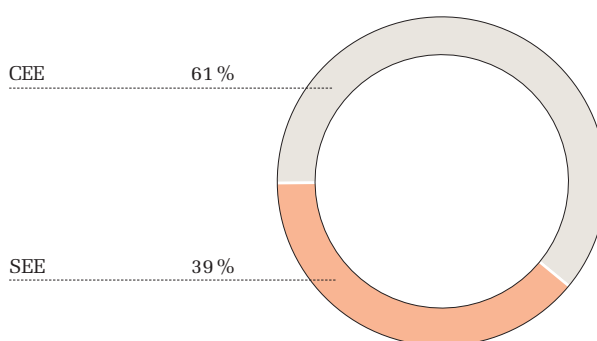
Tsd. €	1.–3. Qu. 2009	1.–3. Qu. 2008	3. Quartal 2009	3. Quartal 2008
Gewinn- und Verlustrechnung				
Mieterlöse (Rental income)	30.020,5	29.653,1	10.148,9	10.759,5
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	1.258,5	0,0	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.416,9	8.447,4	2.824,3	2.889,1
Umsatzerlöse (Gross rental Income)	38.437,4	39.359,0	12.973,2	13.648,6
Betriebskostenaufwand	-9.756,7	-8.984,1	-3.562,9	-3.365,4
Sonstige den langfristigen Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.461,2	-2.297,1	-588,7	-547,7
Nettoergebnis (Net operating income)	26.219,5	28.077,8	8.821,6	9.735,5
NOI in % der Umsatzerlöse	68,2 %	71,3 %	68,0 %	71,3 %
Erlöse aus Immobilienverkauf	0,0	19.636,0	0,0	0,0
Buchwertabgang	0,0	-12.622,5	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkauf	0,0	7.013,5	0,0	0,0
Indirekte Aufwendungen	-7.491,3	-10.517,9	-2.533,5	-3.412,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.395,5	1.450,1	315,8	247,6
EBITDA	20.123,7	26.023,5	6.603,9	6.570,3
EBITDA in % der Umsatzerlöse	52,4 %	66,1 %	50,9 %	48,1 %
Abschreibungen	-78,7	-1.484,4	-42,9	-502,2
Neubewertungsgewinn	4.480,1	19.142,8	0,0	2.866,8
Neubewertungsverlust	-131.510,4	-25.885,6	-24.084,9	-8.978,3
Ergebnis aus Neubewertung	-127.030,3	-6.742,8	-24.084,9	-6.111,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-106.985,3	17.796,3	-17.523,9	-43,4
EBIT in % der Umsatzerlöse	-	45,2 %	-	-
Finanzierungsaufwand	-13.335,0	-11.256,5	-4.922,6	-4.197,6
Kursdifferenzen	857,6	-654,7	633,7	-1.852,5
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-2.544,6	0,0	-760,1	0,0
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	4.499,5	7.216,7	1.296,7	2.333,6
Aufwendungen Finanzanlagen	-2.842,4	0,0	-2.200,1	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-6.357,9	1.901,7	-192,3	1.196,2
Finanzergebnis	-19.722,8	-2.792,8	-6.144,7	-2.520,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-126.708,1	15.003,5	-23.668,6	-2.563,7
Steuern vom Einkommen	11.701,5	-9.444,3	-5.314,2	331,6
davon gegenüber Gruppenträger	-12,4	-2.443,4	-146,4	-736,6
Ergebnis der Periode	-115.006,6	5.559,2	-28.982,8	-2.232,1
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-8.394,5	-2.095,8	-3.195,2	-321,0
davon Ergebnisanteil Muttergesellschaft	-106.612,1	7.655,0	-25.787,6	-1.911,1
Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	-€ 2,45	€ 0,18		

Tsd. €	1.-3. Qu. 2009	1.-3. Qu. 2008	3. Quartal 2009	3. Quartal 2008
Sonstiges Ergebnis (Other Comprehensive Income)				
Ergebnis der Periode	-115.006,6	5.559,2	-28.982,8	-2.232,1
Sonstiges Ergebnis:				
Bewertung Cash-flow Hedge	-1.803,7	-144,7	-1.013,3	-3.169,2
Reklassifizierung Cash-flow Hedge	469,1	0,0	469,1	0,0
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	430,3	-537,4	62,5	-43,4
Ertragsteuern auf übriges Gesamtergebnis	250,6	204,6	139,6	521,8
Sonstiges Ergebnis der Periode	-653,7	-477,5	-342,1	-2.690,8
Summe Gesamtergebnis der Periode	-115.660,3	5.081,7	-29.324,9	-4.922,9
davon Gesamtergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-8.503,5	-2.085,1	-3.078,5	-560,5
davon Gesamtergebnisanteil Muttergesellschaft	-107.156,8	7.166,8	-26.246,4	-4.362,4

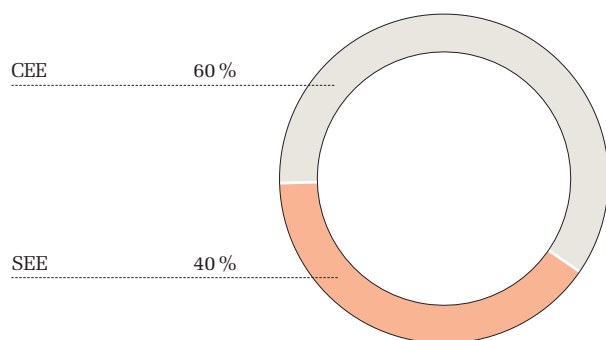
EBIT



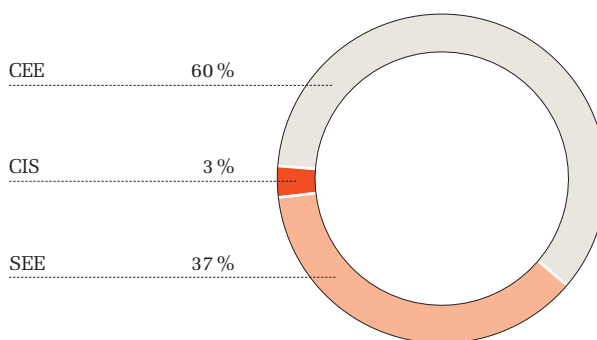
BRUTTOUMSATZ



NETTOERGEBNIS (NOI)



IMMOBILIENVERMÖGEN



KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2009	31.12.2008	Veränderung	
AKTIVA				
Immobilienvermögen vermietet	603.872,0	588.187,0	15.685,0	
Immobilienvermögen in Entwicklung	83.599,0	162.236,6	-78.637,6	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	187,0	228,7	-41,7	
Immaterielle Vermögenswerte	458,9	480,3	-21,4	
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	200,0	200,0	0,0	
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	39.190,9	45.978,4	-6.787,5	
Ausleihungen Gemeinschaftsunternehmen	25.421,5	25.389,4	32,1	
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	10.185,3	6.499,8	3.685,5	
Sonstige Ausleihungen	40,0	1.006,3	-966,3	
Steuerabgrenzung	7.463,7	4.881,1	2.582,6	
davon gegenüber Gruppenträger	435,4	447,8	-12,4	
Langfristiges Vermögen	770.618,3	835.087,6	-64.469,3	-7,7%
If. Vermögen in % der Bilanzsumme	85,0%	83,8%		
Zum Handel bestimmte Immobilien	1.250,0	1.247,2	2,8	
Forderungen ggü. verbundenen und Gemeinschaftsuntern.	53,9	105,0	-51,1	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.455,7	11.001,7	-1.546,0	
Liquide Mittel	125.342,3	148.802,2	-23.459,9	
Kurzfristiges Vermögen	136.101,9	161.156,1	-25.054,2	-15,5%
Summe Aktiva	906.720,2	996.243,7	-89.523,5	-9,0%

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging)
Stand am 1.1.2008	315.959,9	145.205,0	188.106,6	-184,7
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	7.655,0	-106,2
Ausschüttungen	0,0	0,0	-15.211,3	0,0
Kapitalerhöhung in Tochtergesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Erwerb neue Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Erwerb von Minderheitenanteilen	0,0	-0,3		
Stand am 30.9.2008	315.959,9	145.204,7	180.550,3	-290,9
Stand am 1.1.2009	315.959,9	145.356,2	76.337,9	-7.147,0
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	-106.612,1	-936,4
Ausschüttung Tochtergesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkauf von Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalerhöhung in Tochtergesellschaften	0,0	2,6	0,0	0,0
Stand am 30.9.2009	315.959,9	145.358,7	-30.274,2	-8.083,4

Tsd. €	30.9.2009	31.12.2008	Veränderung	
PASSIVA				
Grundkapital	315.959,9	315.959,9	0,0	
Kapitalrücklagen	145.358,7	145.356,2	2,5	
Einbehaltene Ergebnisse	-38.347,9	68.809,1	-107.157,0	
Anteile im Fremdbesitz	22.131,5	28.370,8	-6.239,3	
Eigenkapital	445.102,2	558.496,0	-113.393,8	-20,3 %
EK in % der Bilanzsumme	49,1 %	56,1 %		
Rückstellungen	0,0	2,7	-2,7	
Finanzverbindlichkeiten	343.455,5	287.222,1	56.233,4	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106,1	152,0	-45,9	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.803,1	14.993,1	-190,0	
Steuerabgrenzung	32.591,8	44.482,3	-11.890,5	
Langfristige Verbindlichkeiten	390.956,5	346.852,2	44.104,3	12,7 %
Steuerrückstellungen	186,6	50,5	136,1	
Rückstellungen	6.165,7	37.700,5	-31.534,8	
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen und Gemeinschaftsuntern.	32,5	1.531,2	-1.498,7	
Finanzverbindlichkeiten	22.734,8	28.426,0	-5.691,2	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.702,4	5.011,4	12.691,0	
Sonstige Verbindlichkeiten	23.839,5	18.175,9	5.663,6	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	70.661,5	90.895,5	-20.234,0	-22,3 %
Summe Passiva	906.720,2	996.243,7	-89.523,5	-9,0 %

Rücklage assoziierte Unternehmen	Anteile d. Aktionäre des Mutteruntern.	Anteile im Fremdbesitz	Eigenkapital (gesamt)
0,0	649.086,8	42.960,0	692.046,8
-382,0	7.166,8	-2.085,1	5.081,7
0,0	-15.211,3	0,0	-15.211,3
0,0	0,0	45,0	45,0
0,0	0,0	6.570,0	6.570,0
	-0,3	0,3	0,0
-382,0	641.042,0	47.490,2	688.532,2
-382,0	530.125,0	28.370,8	558.495,9
391,7	-107.156,8	-8.503,5	-115.660,3
0,0	0,0	-36,4	-36,4
0,0	0,0	-6.498,1	-6.498,1
0,0	2,6	8.798,7	8.801,2
9,7	422.970,7	22.131,5	445.102,2

ERTRAGSTEUERN Die Ertragssteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.–3. Quartal 2009	1.–3. Quartal 2008
Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	-1.174,6	-1.601,9
Steuerquote	0,9 %	-10,7 %
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	-15,7	-15,7
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	12.891,8	-7.826,7
Steuerertrag / Steueraufwand	11.701,5	-9.444,3

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN

Tsd. €	1.–3. Quartal 2009				
	CEE ¹⁾	SEE	CIS	Holding	Summe
Mieterlöse (Rental income)	17.924,9	12.095,6	0,0	0,0	30.020,5
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.657,1	2.759,8	0,0	0,0	8.416,9
Bruttoumsatz (Gross income)	23.582,1	14.855,3	0,0	0,0	38.437,4
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl Betriebskostenaufwand)	-7.845,3	-4.298,9	-63,6	-10,1	-12.217,9
Nettoergebnis (Net operating income)	15.736,7	10.556,4	-63,6	-10,1	26.219,5
NOI in % der Umsatzerlöse	66,7 %	71,1 %	n/a	n/a	68,2 %
Ergebnis aus Immobilienverkauf	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Indirekte Aufwendungen	-2.732,9	-2.319,2	-609,0	-1.830,2	-7.491,3
Sonstige betriebliche Erträge	717,0	320,2	14,5	343,8	1.395,5
EBITDA	13.720,8	8.557,4	-658,1	-1.496,4	20.123,7
EBITDA in % der Umsatzerlöse	58,2 %	57,6 %	n/a	n/a	52,4 %
Neubewertungsergebnis	-75.285,0	-52.009,0	263,7	0,0	-127.030,3
Abschreibungen	-37,6	-13,7	0,0	-27,3	-78,7
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-61.601,8	-43.465,3	-394,4	-1.523,8	-106.985,3
EBIT in % der Umsatzerlöse	-	-	n/a	n/a	-
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvest.	-7.138,1	-6.294,1	-3.748,8	8.345,6	-8.835,5
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-1.834,0	-710,6	0,0	0,0	-2.544,6
Kursdifferenzen	861,6	-0,6	-62,5	59,0	857,6
Aufwendungen Finanzanlagen	-2.790,6	0,0	0,0	-51,7	-2.842,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	-8.117,9	1.760,0	-6.357,9
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-72.503,0	-50.470,7	-12.323,6	8.589,2	-126.708,1
			30.9.2009		
Segmentimmobilienvermögen	415.710,0	256.011,0	17.000,0	0,0	688.721,0
Sonstiges Segmentvermögen	46.351,4	20.644,0	19.072,2	124.468,0	210.535,5
Steuerabgrenzungen (aktiv)	115,9	32,5	0,0	7.315,3	7.463,7
Bilanzsumme	462.177,2	276.687,5	36.072,2	131.783,3	906.720,2
Segmentverbindlichkeiten	230.257,6	154.641,1	26.412,9	17.527,9	428.839,5
Steuerabgrenzungen (passiv) und Steuerrückstellungen	21.159,8	9.136,6	2.393,3	88,7	32.778,4
Segmentsschulden	251.417,4	163.777,7	28.806,2	17.616,6	461.617,9
Investitionen ohne Finanzvermögen²⁾	68.145,7	14.675,3	3.257,4	25,0	86.103,4

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

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.–3. Quartal 2009	1.–3. Quartal 2008
Operativer Cash-flow	19.252,4	17.668,2
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	2.398,8	-2.322,3
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	21.651,2	15.345,9
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-103.657,6	-13.069,5
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	59.304,7	2.431,5
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-22.701,6	4.707,9
Liquide Mittel 1.1.	148.802,2	143.586,5
Fremdwährungskursänderung	-758,3	749,0
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-22.701,6	4.707,9
Liquide Mittel 30.9.	125.342,3	149.043,4

1.–3. Quartal 2008				
CEE	SEE	CIS	Holding	Summe
18.513,1	11.140,0	0,0	0,0	29.653,1
0,0	1.258,5	0,0	0,0	1.258,5
5.783,6	2.663,8	0,0	0,0	8.447,4
24.296,7	15.062,3	0,0	0,0	39.359,0
-7.974,8	-3.291,1	0,0	-15,3	-11.281,2
16.321,9	11.771,2	0,0	-15,3	28.077,8
67,2 %	78,2 %	n/a	n/a	71,3 %
7.013,5	0,0	0,0	0,0	7.013,5
-3.074,8	-2.793,1	-709,4	-3.940,6	-10.517,9
380,5	853,3	2,3	214,0	1.450,1
20.641,1	9.831,4	-707,1	-3.741,9	26.023,5
85,0 %	65,3 %	n/a	n/a	66,1 %
232,6	-6.975,4	0,0	0,0	-6.742,8
-813,9	-652,2	0,0	-18,3	-1.484,4
20.059,8	2.203,8	-707,1	-3.760,2	17.796,3
82,6 %	14,6 %	n/a	n/a	45,2 %
-7.273,4	-7.020,0	-2.788,5	13.042,1	-4.039,8
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-609,5	-72,5	-2,9	30,2	-654,7
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	1.901,7	1.901,7
12.176,9	-4.888,7	-3.498,5	11.213,8	15.003,5
31.12.2008				
431.953,1	293.345,9	26.371,9	0,0	751.670,9
23.351,7	29.635,5	21.075,2	165.629,3	239.691,7
49,5	1.359,7	0,0	3.471,9	4.881,1
455.354,3	324.341,1	47.447,1	169.101,2	996.243,7
192.223,4	154.748,8	32.861,5	13.381,2	393.214,9
25.879,6	13.685,2	4.870,5	97,5	44.532,8
218.103,0	168.434,0	37.732,0	13.478,7	437.747,7
80.359,0	77.609,3	24.438,8	96,3	182.503,4

²⁾Die Investitionen betreffen alle Zugänge in langfristiges Immobilienvermögen, zum Handel bestimmte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte, davon Tsd. € 23,9 in zum Handel bestimmte Immobilien.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH BEREICHEN

Tsd. €	1.–3. Quartal 2009				1.–3. Quartal 2008			
	Bestand	Trading	Development	Summe	Bestand	Trading	Development	Summe
Mieterlöse (Rental income)	30.019,3	0,0	1,2	30.020,5	29.653,1	0,0	0,0	29.653,1
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	0,0	0,0	1.258,5	0,0	0,0	1.258,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.411,5	0,0	5,4	8.416,9	8.447,4	0,0	0,0	8.447,4
Bruttoumsatz (Gross income)	38.430,8	0,0	6,6	38.437,4	39.359,0	0,0	0,0	39.359,0
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl. Betriebskostenaufwand)	-12.077,3	0,0	-140,7	-12.217,9	-11.232,8	0,0	-48,4	-11.281,2
Nettoergebnis (Net operating income)	26.353,5	0,0	-134,1	26.219,5	28.126,2	0,0	-48,4	28.077,8
NOI in % der Umsatzerlöse	68,6%	n/a	-	68,2%	71,5%	n/a	n/a	71,3%
Ergebnis aus Immobilienverkauf	0,0	0,0	0,0	0,0	7.013,5	0,0	0,0	7.013,5
Indirekte Aufwendungen	-4.893,9	0,0	-2.597,4	-7.491,3	-7.029,2	0,0	-3.488,7	-10.517,9
Sonstige betriebliche Erträge	1.328,1	0,0	67,4	1.395,5	1.395,7	0,0	54,4	1.450,1
EBITDA	22.787,7	0,0	-2.664,1	20.123,7	29.506,2	0,0	-3.482,7	26.023,5
EBITDA in % der Umsatzerlöse	59,3%	n/a	-	52,4%	75,0%	n/a	n/a	66,1%
Neubewertungsergebnis	-114.833,5	0,0	-12.196,8	-127.030,3	-6.742,8	0,0	0,0	-6.742,8
Abschreibungen	-46,9	-21,1	-10,6	-78,7	-1.468,6	0,0	-15,8	-1.484,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-92.092,7	-21,1	-14.871,5	-106.985,3	21.294,8	0,0	-3.498,5	17.796,3
EBIT in % der Umsatzerlöse	-	n/a	-	-	54,1%	n/a	n/a	45,2%
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-8.421,8	0,0	-413,7	-8.835,5	-1.282,5	0,0	-2.757,3	-4.039,8
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-2.544,6	0,0	0,0	-2.544,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Kursdifferenzen	-375,0	0,0	1.232,6	857,6	-545,7	0,0	-109,0	-654,7
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-2.842,4	-2.842,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	-6.357,9	-6.357,9	0,0	0,0	1.901,7	1.901,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-103.434,2	-21,1	-23.252,9	-126.708,1	19.466,6	0,0	-4.463,1	15.003,5
	30.9.2009				31.12.2008			
Segmentimmobilienvermögen	603.872,0	1.250,0	83.599,0	688.721,0	588.187,0	1.247,2	162.236,6	751.670,8
Sonstiges Segmentvermögen	127.021,8	0,0	83.513,7	210.535,5	138.967,3	0,0	100.724,4	239.691,7
Steuerabgrenzungen (aktiv)	7.457,7	0,0	6,0	7.463,7	3.748,4	0,0	1.132,7	4.881,1
Bilanzsumme	738.351,5	1.250,0	167.118,7	906.720,2	730.902,7	1.247,2	264.093,7	996.243,7
Segmentverbindlichkeiten	334.828,1	0,0	94.011,4	428.839,5	247.867,9	0,0	145.346,9	393.214,9
Steuerabgrenzungen (passiv) und Steuerrückstell.	29.356,5	0,0	3.421,9	32.778,4	38.305,4	0,0	6.227,4	44.532,8
Segmentsschulden	364.184,6	0,0	97.433,3	461.617,9	286.173,3	0,0	151.574,3	437.747,7
Investitionen ohne Finanzvermögen²⁾	61.011,0	23,9	25.068,6	86.103,4	62.447,8	6.344,2	113.711,5	182.503,4

¹⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet Immobilienvermögen vermietet, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien und zum Handel bestimmte Immobilien.

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

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Quartalsabschluss zum 30.9.2009 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert, mit Ausnahme der nachfolgend angeführten Änderungen, auf den gleichen im Geschäftsbericht 2008 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 30.9.2009 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 Quartalsabschlusses wurden alle verpflichtend anzuwendenden Änderungen bestehender IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen sowie alle neuen IFRS und IFRIC, wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2009 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Neu anzuwendende Standards waren für die CA Immo International Gruppe insbesondere die geänderte IAS 40 (Investment Property), IAS 1 (Presentation of financial statements), IAS 23 (Borrowing Costs) und IFRS 8 (Operating Segments).

Die Änderung des IAS 40 bezieht sich auf die Bewertung von in Entwicklung befindlichen Immobilien, die ab dem 1.1.2009 prospektiv anzuwenden ist. Da die CA Immo International Gruppe vom Wahlrecht des IAS 40 Gebrauch macht und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Marktwert bewertet, sind in Entwicklung befindliche Immobilien ab dem 1.1.2009 verpflichtend zum Marktwert zu bewerten. Diese Änderung des IAS 40 hat folgende Auswirkung auf die Konzern-Gesamtergebnisrechnung für 2009: In den in Entwicklung befindlichen Immobilien in Osteuropa waren zum 31.12.2008 stille Reserven in Höhe von Tsd. € 130,8 vorhanden, die mit Jahresbeginn 2009 erfolgswirksam aufgewertet wurden. Die Bewertung des Immobilienvermögens in Entwicklung wird seit dem 1.1.2009 im Neubewertungsergebnis dargestellt. In der Gesamtergebnisrechnung für den Berichtszeitraum wird für das Immobilienvermögen in Entwicklung insgesamt ein Neubewertungsverlust von Tsd. € 12.196,8 berücksichtigt.

Infolge der Änderungen zu IAS 1 wurden die Abschlussbestandteile zum Teil neu strukturiert und mit neuen Bezeichnungen versehen. Eine der wesentlichen Änderungen des IAS 1 stellt die Gesamtergebnisrechnung dar, in welcher die erfolgswirksamen Ergebnisbestandteile der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die erfolgsneutral direkt

im Eigenkapital erfassten Ergebnisbestandteile abgebildet werden. Die CA Immo International Gruppe erstellt die Gesamtergebnisrechnung nach dem „Two Statement Approach“, wonach in einer Darstellung sämtliche erfolgswirksamen Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet werden. In einer zweiten Darstellung werden sämtliche erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisbestandteile aufgenommen. Die Gesamtergebnisrechnung leitet dann – beginnend mit dem Periodenergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung – zum Gesamtergebnis der Periode über. Die Entwicklung des Eigenkapitals präsentiert sich infolgedessen in ihrer Darstellung verkürzt. Sie dient nunmehr der gesonderten Darstellung von Transaktionen mit den Eigentümern des Unternehmens.

Im IAS 23 wurde die Berücksichtigung von Fremdkapitalkosten dahingehend geändert, dass nunmehr die Aktivierung von Fremdkapitalkosten für einen qualifizierten Vermögenswert verpflichtend zu erfolgen hat. Der IAS 23 ist jedoch für zum Marktwert bilanzierte Vermögenswerte nicht verpflichtend anzuwenden. Die Änderung des IAS 23 verursacht keine Anpassung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, da die CA Immo International Gruppe bereits in Vorjahren vom damaligen Wahlrecht der Aktivierung Gebrauch gemacht hat und Fremdkapitalkosten auch weiterhin beim Bau von Immobilien auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert werden, falls die Finanzierung direkt den Immobilien zugeordnet werden kann.

IFRS 8 erfordert die ausschließliche Ausrichtung der externen Segmentberichterstattung an intern verwendete Steuerungs- und Berichtsgrößen („Management Approach“). Die Darstellung der Segmente der CA Immo International Gruppe erfolgt nach Regionen und Bereichen. Die Darstellung der Segmente entspricht dem internen Berichtswesen. Aus IFRS 8 ergeben sich somit keine Auswirkungen auf die Berichterstattung der CA Immo International Gruppe.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die CA Immo International Gruppe (CA Immo International AG und ihre Tochtergesellschaften) hat im September 2009 die Saimir OOO, Moskau neu gegründet und erstkonsolidiert. Die Gesellschaft dient zur Unterstützung der Projektabwicklung in Russland. Die Kapitaleinzahlung für die neu gegründete Gesellschaft betrug Tsd. € 0,2.

Mit Stichtag 2.7.2009 hat der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, an dem die CA Immo International AG zu 60 % beteiligt ist, seine 50 % Anteile an der Taverio Enterprises Limited (Projekt „Matryoshka“), Nicosia, an den Joint Venture Partner veräußert. Dem Verkaufspreis von € 2,00 steht eine Abstandsanzahlung in Höhe von Tsd. € 3.547,7 für die Beendigung des Joint Ventures seitens des CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR gegenüber.

Weiters hat die CA Immo International Gruppe die CEE Development B.V., Hoofddorp (Holdingsgesellschaft), und die Astrakhan Hotelinvest B.V., Hoofddorp (Holdingsgesellschaft), veräußert. Der Verkaufspreis betrug insgesamt Tsd. € 7,0 und war bis zum Bilanzstichtag noch nicht bezahlt.

Die Veräußerung dieser Gesellschaften wirkt sich auf die Zusammensetzung der Konzernbilanz wie folgt aus (Werte zum Veräußerungszeitpunkt):

	Tsd. €
Immobilienvermögen	-12.893,0
Liquide Mittel	-16,8
Steuerabgrenzungen	1.394,9
Finanzverbindlichkeiten	11.136,8
Rückstellungen	11,1
Übrige Verbindlichkeiten	211,9
Konzern Forderungen/Verbindlichkeiten	-6.348,9
Minderheiten	6.498,1
Nettovermögen	-5,9

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

Die Bilanzsumme der CA Immo International Gruppe betrug zum Stichtag 30.9.2009 Tsd. € 906.720,2.

Im Vergleich zum 31.12.2008 ist das langfristige Vermögen insbesondere aufgrund von Neubewertungsverlusten um 7,7 % auf Tsd. € 770.618,3 gesunken. Das kurzfristige Vermögen verzeichnete gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 15,5 % und ist im Wesentlichen auf den Rückgang der liquiden Mittel um Tsd. € 23.459,9 auf Tsd. € 125.342,3 zurückzuführen. Die liquiden Mittel per 30.9.2009 beinhalten Tsd. € 2.811,7 (31.12.2008: Tsd. € 1.412,5) 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. € 315.648,1 zum 31.12.2008 auf insgesamt Tsd. € 366.190,3 zum 30.9.2009. Davon sind 96,84 % EUR-Verbindlichkeiten, 0,99 % USD-Verbindlichkeiten und 2,17 % CZK-Verbindlichkeiten. Von den zum 30.9.2009 bestehenden Finanzverbindlichkeiten sind 3,44 % fix verzinst, 59,50 % über Swaps fix verzinst und 37,07 % variabel verzinst.

Der Konzernumsatz verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2009 gegenüber dem Vergleichszeitraum einen Rückgang von Tsd. € 921,6 auf Tsd. € 38.437,4. Dieser Rückgang ist auf den Wegfall der Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb in Laibach sowie Mietreduktionen in Tschechien und Ungarn zurückzuführen.

Weiters führten im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Leerstellungsbetriebskosten zu einer Reduktion des Nettoergebnisses um Tsd. € 1.858,3 auf Tsd. € 26.219,5. Die indirekten Aufwendungen konnten um Tsd. € 3.026,6 auf Tsd. € -7.491,3 reduziert werden. Als

Summe dieser Entwicklungen, insbesondere aber aufgrund des Wegfalls des Ergebnisbeitrages aus Immobilienverkäufen, kam es zu einem Rückgang des EBITDA von Tsd. € 26.023,5 auf Tsd. € 20.123,7.

Das Ergebnis aus der Neubewertung des Immobilienvermögens beträgt Tsd. € -127.030,3 (2008: Tsd. € -6.742,8). Darin sind erstmals im Geschäftsjahr 2009 Tsd. € -12.196,8 aus der Neubewertung der Immobilien in Entwicklung enthalten.

Aufgrund des negativen Neubewertungsergebnisses reduzierte sich das EBIT folglich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 124.781,6 auf Tsd. € -106.985,3.

Das Finanzergebnis der Berichtsperiode betrug Tsd. € -19.722,8 gegenüber Tsd. € -2.792,8 im Vergleichszeitraum.

Der im Finanzergebnis enthaltene Finanzierungsaufwand erhöhte sich aufgrund des gestiegenen Finanzierungsvolumens im Periodenvergleich um Tsd. € 2.078,5 auf Tsd. € -13.335,0.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen verzeichnete einen Rückgang von Tsd. € 2.717,2 auf Tsd. € 4.499,5, was in erster Linie auf geringere Referenzzinssätze bei Veranlagungen sowie ein geringeres Veranlagungsvolumen zurückzuführen ist.

Die Kursdifferenzen in Höhe von Tsd. € 857,6 resultieren im Wesentlichen aus dem Saldo von nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in US-Dollar und tschechischen Kronen. Darüber hinaus enthalten sind die Wertänderungen aus der Bewertung von Devisentermingeschäften in USD.

Das Ergebnis aus Derivatgeschäften beinhaltet sowohl die vorzeitige Realisierung in Höhe von Tsd. € -1.834,0 als auch die Bewertung in Höhe von Tsd. € -710,6 (davon Tsd. € -469,1 aus der Bewertung per 31.12.2008) von Zinsswaps für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht.

Die Aufwendungen für Finanzanlagen beinhalten Wertberichtigungen von Tsd. € -2.842,4 auf Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen und Ausleihungen an assoziierten Unternehmen.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen entfällt auf die OAO Avielen AG mit einem Verlust in Höhe von Tsd. € -8.117,9 (2008: Tsd. € -97,4) und auf die UBM Realitätenentwicklung AG mit einem Gewinn in Höhe von Tsd. € 1.760,0 (2008: Tsd. € 1.999,1).

Die für den Berichtszeitraum ausgewiesenen Steuern vom Einkommen in Höhe von Tsd. € 11.701,5 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. € -1.174,5 und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuer“) in Höhe von Tsd. € 12.891,8. Die Veränderung des Steuerabgrenzungspostens ist im Wesentlichen auf nicht aktivierte Steuerabgrenzungen auf Verlustvorräte sowie der Anpassung der erfassten latenten Steuern in Zusammenhang mit der Neubewertung des Immobilienvermögens per 30.9.2009 zurückzuführen.

DIVIDENDEN

In den ersten drei Quartalen 2009 wurde keine Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet (2008: Tsd. € 15.211,3).

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE
DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Mit Stichtag 31.10.2009 wurde die Verschmelzung der CSB Vagyonkezelő Kft., Budapest mit ihrer Tochtergesellschaft der CANADA-SQUARE Ingatlanberuházó és Hasznosító Kft., Budapest im Firmenregister eingetragen. Ebenso wurde mit diesem Stichtag die Verschmelzung der Skogs Hungary Építő és Kereskedelmi Kft., Budapest mit ihrer Tochter der Skogs Buda Business Center II. Építő és Kereskedelmi Kft., Budapest im Firmenbuch registriert.

Des Weiteren wurde im Oktober das Pannonia Shopping Center in Győr fertig gestellt und eröffnet.

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. €	30.9.2009	31.12.2008
Ausleihungen		
Gemeinschaftsunternehmen		
H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien	0,0	253,5
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	387,5	0,0
Log Center d.o.o., Belgrad	1.165,0	0,0
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	1.697,2	1.493,4
Kornelco Holdings Limited, Nicosia	0,0	2.656,5
Poleczki Business Park Sp. z.o.o., Warschau	6.431,1	6.479,2
Triastron Investments Limited, Nicosia	15.740,7	14.506,8
Summe	25.421,5	25.389,4
Ausleihungen assoziierte Unternehmen		
Soravia Center OÜ, Tallinn	0,0	1.900,0
OA O Avielen AG, St. Petersburg	10.185,3	4.599,8
Summe	10.185,3	6.499,8
Forderungen gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen		
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	0,3	0,3
H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien	0,0	5,5
Poleczki Business Park Sp. z.o.o., Warschau	22,8	68,3
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	30,8	30,9
Summe	53,9	105,0

Tsd. €	30.9.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen		
CA Immobilien Anlagen Aktien- gesellschaft, Wien	25,0	663,7
CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien	7,5	17,1
Mahler Property Sp. z.o.o., Warschau	0,0	51,2
Warsaw Financial Center Sp. z o.o., Warschau	0,0	799,2
Summe	32,5	1.531,2

Die Bank Austria/UniCredit Gruppe ist die Hausbank der CA Immo International Gruppe. In den ersten drei Quartalen 2009 betrug der Nettozinsaufwand (Finanzierungsaufwand inkl. Ergebnis aus Finanzinvestitionen) Tsd. € -4.032,7 (1.-3. Qu. 2008: Tsd. € -1.593,4). Der Saldo der offenen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Bank Austria/UniCredit Gruppe beträgt zum 30.9.2009 Tsd. € -74.091,0 (31.12.2008: Tsd. € -30.603,3). Darüber hinaus bestehen Zinsswapgeschäfte mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe mit einem Fair Value von Tsd. € -8.449,0 (31.12.2008: Tsd. € -7.689,1). Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe sind marktüblich.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND EINGEGANGENE
KAUFPREISVERPFLICHTUNGEN

Zum 30.9.2009 bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 1.905,0 (31.12.2008: Tsd. 7.182,0) für ein quotenkonsolidiertes Unternehmen in der Slowakei.

Für den Erwerb einer Objektgesellschaft in Ungarn gibt es zum 30.9.2009 keine Kaufpreisverpflichtungen mehr, welche im Rahmen des Forward Purchase anfallen, die nicht bereits bilanziell als Verbindlichkeit oder Rückstellung abgebildet wurden (zum 31.12.2008: Tsd. € 51.000,0).


Die Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen, deren Closing erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet, betreffen City Deco in Prag. Derzeit ist die Erfüllung des Vertrages durch den Partner ungewiss.

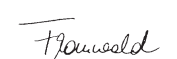
Im Berichtszeitraum wurde gegen die CA Immo International Gruppe außergerichtlich eine Schadensersatzforderung in der Höhe von rd. Tsd. € 22.000,0 geltend gemacht, die aus Sicht der CA Immo International Gruppe jedoch nicht berechtigt ist. Da aus derzeitiger Sicht eine tatsächliche Inanspruchnahme nicht wahrscheinlich ist, wurde in diesem Zusammenhang am 30.9.2009 keine bilanzielle Vorsorge getroffen.

Wien, 13.11.2009

Der Vorstand


Dr. Bruno Eettenauer


Bernhard H. Hansen


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 (30.9.2009): 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 oder Zielsetzungen nicht erreicht werden, oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – 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 Wirtschaftsmaterialien 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, **Litho:** Vienna Paint. **Produktion:** 08/16