

# IMMOBILIEN

GESCHÄFTSBERICHT  
2009



ERFOLG  
HAT, WER  
BEWEGLICH  
IST.

Wer offen im Denken bleibt. Wer stets nach Optimierung strebt.  
Wer Entwicklungen früh erkennt und rasch handelt.

Und so zeigt sich unser Geschäft mit „unbeweglichem Vermögen“  
bei näherer Betrachtung voll Aktion, Dynamik und Perspektiven.

Nur eines steht ebenso unverrückbar fest wie unsere Immobilien:  
Die Positionierung der CA Immo International als Spezialist für hoch-  
wertige Büroimmobilien in Europa.

## UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

### ERGEBNISRECHNUNG

		2009	2008
Mieterlöse	Mio. €	40,3	38,7
EBITDA	Mio. €	24,9	32,2
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	-127,1	-62,0
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-150,0	-94,7
Konzernergebnis	Mio. €	-134,5	-117,5
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	-123,3	-96,6
Operativer Cash-flow	Mio. €	23,5	22,7
Investitionen	Mio. €	90,9	182,5

### BILANZKENNZAHLEN

		2009	2008
Gesamtvermögen	Mio. €	882,8	996,2
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteil)	Mio. €	424,6	558,5
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	373,9	315,6
Nettoverschuldung	Mio. €	258,0	166,8
Gearing	%	61	30
Eigenkapitalquote	%	48	56
Anlagendeckung	%	57	67
Net Asset Value (NAV)	Mio. €	405,6	530,1
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	416,7	549,7

### KENNDATEN ZUM IMMOBLIENVERMÖGEN

		2009	2008
Gesamtnutzflächen (exkl. Kfz, exkl. Projekte)	m <sup>2</sup>	288.169	230.831
Bruttorendite Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	%	8,5	7,3
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	674,0	751,7

<sup>1)</sup> ohne den fertig gestellten Projekten Capital Square, Dunacenter bzw. Sava Business Center

## AKTIENKENNZAHLEN

## KENNZAHLEN JE AKTIE

		2009	2008
Mieterlöse/Aktie	€	0,93	0,89
Operativer Cash-flow/Aktie	€	0,54	0,52
Net Income/Aktie (EPS)	€	-2,84	-2,22
NNNAV/Aktie	€	9,59	12,65
NAV/Aktie	€	9,33	12,20
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>	%	-45,45	-77,63

## MULTIPLIKATOREN

	2009	2008
P/E-Ratio (KGV)	-1,8	-1,3
Kurs/Cash-flow	9,7	5,4
Ø EV/EBITDA	17,3	15,4

## BEWERTUNG

		2009	2008
Börsekaptalisierung (31.12.)	Mio. €	227,3	123,0
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	174,3	330,5
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteil)	Mio. €	424,6	558,5
Ø Enterprise Value (EV)	Mio. €	432,3	497,4
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	416,7	549,7

## AKTIEN

		2009	2008
Anzahl Aktien (31.12.)	Stk.	43.460.785	43.460.785
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	43.460.785	43.460.785
Ø Kurs/Aktie	€	4,01	7,60
Ultimokurs (31.12.)	€	5,23	2,83
Höchstkurs	€	6,30	11,98
Tiefstkurs	€	2,05	1,75

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



# WIR BEWEGEN UNS VORWÄRTS. TROTZDEM.

Der Sturm ist vorübergezogen, die Wellen bleiben. In all den Turbulenzen der Märkte musste auch die CA Immo International ihr Tempo verlangsamen und sich den neuen Realitäten anpassen. So wurden und werden die Länder mit starker Präsenz fokussiert. Solider Vermögensaufbau, effiziente Umsetzung der Entwicklungsprojekte und die nachhaltige Sicherung der Ertragskraft der Bestandsobjekte haben Priorität vor Expansion in neue Märkte. Dennoch: Unsere Strategie ist unverändert, und wir schreiten vorwärts.



BUCHAREST BUSINESS PARK, BUKAREST  
100 % Vermietungsgrad.

Mehr zu den Aktivitäten der CA Immo  
International im Segmentbericht ab Seite 44.





# WIR GEHEN IN DIE TIEFE. IMMER SCHON.

Wir tun das, was wir können. Und wir können es, weil wir uns seit Jahrzehnten fundiert damit befassen: Als Spezialist für hochwertige Büroimmobilien vertrauen wir nicht fremder Expertise, sondern verfügen über eigene Expertenteams in den wichtigsten Märkten, die das Thema Büroimmobilien interdisziplinär bearbeiten: Aus Marktsicht, technischer Sicht, wirtschaftlicher Sicht aber auch umwelt- und gesellschaftspolitischer Sicht. Denn Nachhaltigkeit und städtebauliche Sinnhaftigkeit sind zu bestimmenden Faktoren im Immobiliengeschäft geworden.



BÜROGEBÄUDE CAPITAL SQUARE, BUDAPEST  
Ausgezeichnet als „Beste Büroentwicklung 2009“  
(Construction & Investment Journal-Award)

Mehr zur Portfoliostrategie  
der CA Immo International ab Seite 39.

## UNTERNEHMENSPORTRÄT

---

### IMMOBILIENINVESTOR UND -ENTWICKLER

Die Gesellschaft besitzt ein Immobilienvermögen mit einem Bilanzwert von rund 674 Mio. € in Ost- und Südosteuropa und ist seit dem Jahr 2006 an der Wiener Börse gelistet.

---

### SPEZIALIST FÜR HOCHWERTIGE BÜROIMMOBILIEN

CA Immo International ist als Bürospezialist positioniert und kann in diesem Segment auf umfassendes Know-how und – über ihre Muttergesellschaft CA Immo – auf mehr als 20 Jahre Erfahrung zurückgreifen. Der operative Schwerpunkt liegt sowohl im Geschäftsfeld Bestandsimmobilien als auch bei Projektentwicklungen auf hochwertigen Büroimmobilien mit starker Orientierung an Spitzenlagen.

---

### BESTANDSHALTER MIT AUSGEPRÄGTER ENTWICKLUNGSKOMPETENZ

Die Kernkompetenz der Gesellschaft ist in zwei Geschäftsfeldern konzentriert: Portfoliomanagement mit dem Fokus auf renditenoptimaler Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklung mit der Schaffung hochwertiger Immobilien.

---

### MISSION STATEMENT – UNTERNEHMENSLEITBILD

Unser Ziel ist, mit Immobilien dauerhafte Werte zu schaffen, die sowohl den Aktionären als auch den Mietern von nachhaltigem Nutzen sind. Wir bewirtschaften und entwickeln Immobilien unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte. Dies tun wir, um die nachhaltige Steigerung des Immobilien- bzw. Unternehmenswertes sicherzustellen. Professionalität, Transparenz und Fairness bilden dabei die Basis unseres Handelns. Unsere Erfahrung, unser internationales Netzwerk und unsere langfristige strategische Perspektive bilden die Basis zur Erreichung unserer Ziele.

Mehr zum Thema „Corporate Social Responsibility“ finden Sie ab Seite 30.

---

## INHALT

- 12 STRATEGIE UND ZIELE 2010
- 13 VORWORT DES VORSTANDES
- 14 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

---

### 16 INVESTOR RELATIONS

- 16 Aktie
- 17 Aktionärsstruktur
- 19 Finanzkalender 2010

---

### 20 CORPORATE GOVERNANCE

- 20 Corporate Governance Bericht
- 22 Vorstand
- 24 Aufsichtsrat
- 28 Vergütungsbericht

---

### 30 CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

- 152 GLOSSAR
- 157 IMPRESSUM/DISCLAIMER

---

### 31 KONZERNLAGEBERICHT

- 31 Unternehmensgeschichte
- 32 Beteiligung und Fonds
- 34 Wirtschaftliches Umfeld
- 37 Immobilienmarkt Osteuropa
- 39 Portfoliostrategie
- 40 Immobilienvermögen
- 44 Segmentbericht CEE
- 46 Segmentbericht SEE
- 48 Segmentbericht CIS
- 49 Immobilienbewertung
- 52 Ergebnisse
- 59 Ausblick
- 59 Nachtragsbericht
- 60 Mitarbeiter
- 61 Forschung und Entwicklung
- 63 Value Management
- 64 Risikomanagementbericht

---

### 69 KONZERNABSCHLUSS

- 72 Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung
- 73 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 74 Konzernbilanz
- 76 Konzern-Geldflussrechnung
- 78 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 80 Segmentberichterstattung
- 84 Anhang zum Konzernabschluss
- 129 Erklärung des Vorstandes
- 130 Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk
- 132 EINZELABSCHLUSS
- 137 TABELLEN UND ANALYSEN
- 146 Objektübersicht

## STRATEGIE DER CA IMMO INTERNATIONAL FÜR 2010

Das abgelaufene Jahr 2009 stellte die Immobilienbranche in Ost- und Südosteuropa vor große Herausforderungen. Trotz einer zum Jahresende spürbaren Erholung der Immobilienmärkte ist davon auszugehen, dass mittelfristig mit weiteren marktbedingten Herausforderungen zu rechnen ist. Entsprechend muss sich die Strategie der CA Immo International den neuen Gegebenheiten anpassen und dem Umstand Rechnung tragen, dass vorerst keine Rückkehr zu überdurchschnittlichen Wachstumsraten, wie sie in der Vergangenheit erzielt wurden, zu erwarten ist.

In diesem Sinne sind die Eckpunkte der Strategie der CA Immo International für 2010 wie folgt:

### REGIONALER FOKUS AUF ZENTRALEUROPA

Polen, Ungarn, Tschechien und Slowakei sind die Kernmärkte der CA Immo International. Durch lokale Niederlassungen können wir in diesen Ländern die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette von Entwicklung bis zur Vermietung von Bestandsimmobilien abdecken. Wir haben ein langfristiges Commitment zu diesen Märkten und planen durch selektive Investments unserer Engagement weiter auszubauen.

In Südosteuropa, wo wir über Investments in Slowenien, Serbien, Rumänien und Bulgarien präsent sind, werden wir unsere aktuellen Projekte und Objekte fortführen. Neuinvestments werden nur auf opportunistischer Basis vorgenommen. Sollten sich attraktive Bedingungen für einen Exit bieten, ist in der Zukunft auch ein Ausstieg aus einem oder mehreren dieser Länder möglich. In allen weiteren Ländern, in denen wir derzeit nur durch einzelne Projekte vertreten sind, wie insbesondere Russland, streben wir einen Exit an, sobald dies im Hinblick auf die laufenden Projekte opportun ist.

Insgesamt hat in unserer regionalen Strategie die Stärkung der Position in jenen Ländern, in denen wir bereits jetzt eine markt-relevante Position erreicht haben, klare Priorität gegenüber einem Eintritt in neue Märkte.

### FOKUS AUF BESTANDSIMMOBILIEN

Im Jahr 2010 werden wir die derzeit in Bau befindlichen Projektentwicklungen weitgehend abschließen können. Für die verbleibenden Projekte, bei denen bisher noch kein Baustart erfolgte, erfolgt eine laufende sorgfältige Evaluierung der weiteren Optionen. Schwerpunkt der weiteren Investitionsstrategie wird der Ankauf von nachhaltig vermieteten Bestandsimmobilien sein, zusätzliche Projektentwicklungen werden nur selektiv eingegangen.

### SORGFÄLTIGE BEWIRTSCHAFTUNG DES PORTFOLIOS

Die Sicherung des laufenden Cash-flows aus den Mieten hat oberste Priorität. Durch einen laufenden Dialog mit den bestehenden Mietern, bzw. einer offensiven Suche nach neuen Mietern soll der Leerstand gesenkt werden und die Ertragskraft der Immobilien gestärkt werden. Durch eine Konzentration auf dieses Kernelement unseres Geschäfts soll sichergestellt werden, dass auch in einem herausfordernden Mietmarkt das Unternehmen über einen starken Cash-flow verfügt.

---

## VORWORT DES VORSTANDES



v.l.n.r.:  
Bruno Ettenauer,  
Wolfhard Fromwald,  
Bernhard Hansen

---

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

Der Geschäftsverlauf der CA Immo International im Jahr 2009 war geprägt von einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld sowie weiteren marktbedingten Abwertungen.

Zwar fiel das wirtschaftliche Umfeld am Ende des Jahres 2009 positiver aus, als dies zu Beginn des Jahres realistischerweise zu erwarten war – für die nachhaltige Erholung der Märkte in Ost- und Südosteuropa wird jedoch die Bereitschaft von Banken, sich auch in dieser Region wieder mit Krediten im Immobiliensektor zu engagieren, entscheidend sein.


Operativ war das Jahr von der Fertigstellung von Projektentwicklungen geprägt, durch die es auch zu einem Anstieg der Mieterlöse kam. Weitere positive Auswirkungen auf das operative Ergebnis brachte die signifikante Senkung der indirekten Aufwendungen um –18 % gegenüber dem Vorjahr. Der Rückgang des EBITDA von 32,2 Mio. € in 2008 auf 24,9 Mio. € in 2009 ergab sich in

erster Linie aus den im Vorjahr im Ergebnis enthaltenen Verkaufsgewinnen von 7,0 Mio. €. Diesem operativen Ergebnis stand ein deutlich höheres negatives Neubewertungsergebnis (–152,0 Mio. €) als 2008 (–46,7 Mio. €) gegenüber. Aufgrund dieser nicht-realisierten buchmäßigen Bewertungsverluste vergrößerte sich der Konzernverlust gegenüber 2008 von –96,6 Mio. € auf –123,3 Mio. € deutlich.

#### Ausblick 2010

Wir erwarten, dass 2010 insbesondere von den Entwicklungen am Mietmarkt geprägt sein wird. Ein wesentlicher Fokus der CA Immo International für 2010 wird auf der Reduktion der Leerstandsdaten bei den 2009 neu fertiggestellten Objekten liegen. Durch diese zusätzlichen Vermietungen soll trotz eines erwarteten Rückgangs der bei Neuvermietungen erzielbaren Mieten 2010 auf vergleichbarer Basis (like-for-like) ein deutliches Mietwachstum erzielt werden. Bei einer Stabilisierung der Immobilienwerte ist aus Sicht des Managements für 2010 insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis zu rechnen.

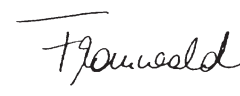
Wien, im März 2010  
Der Vorstand



Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen



Wolfhard Fromwald

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Mag. Helmut Bernkopf  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

---

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Im Geschäftsjahr 2009 traf der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Die Sitzungen waren durchwegs von offenen Diskussionen geprägt. Der Aufsichtsrat wurde im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung über alle relevanten Fragen zur wirtschaftlichen Lage, der laufenden Geschäftsentwicklung, Personalveränderungen und Investitions- bzw. Deinvestitionsvorhaben innerhalb der gesamten CA Immo International Gruppe zeitnah und umfassend informiert bzw. wurden damit einhergehende Chancen und Risiken umfassend diskutiert. Die strategische Ausrichtung wurde in einer gesonderten eintägigen Strategieklausur mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Nachdem das Jahr 2009 für die Immobilienbranche große Herausforderungen in sich barg, lag der Fokus nach der offensiven Expansion der letzten Jahre nunmehr auf der Stabilisierung des Kerngeschäfts. Im Vordergrund stand der Erhalt bzw. die Stärkung des operativen Cash-flows durch proaktive Vermietungsaktivitäten einerseits bzw. eine konsequente Kostenreduktion andererseits, die sorgfältige Umsetzung der bereits in den Vorjahren gestarteten Projekte sowie die Beibehaltung einer robusten Kapitalbasis. Einmal mehr standen Sonderberichte zur Liquidität der Gesellschaft sowie zur Immobilienbewertung auf der Tagesordnung. Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende in engem Kontakt mit dem Vorstand. Ein etwaiges Abgehen von Planungen und Zielen erläuterte der

Vorstand umfassend, wobei die vom Vorstand getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen nachvollziehbar und nicht zu beanstanden waren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr schieden Regina Prehofer und Gerhard Nidetzky vorzeitig aus dem Aufsichtsrat aus. Wir möchten uns in diesem Zusammenhang für ihr Engagement herzlich bedanken! Aufgrund eines Wahlvorschlags des Gesamtaufichtsrats wurden Helmut Bernkopf und Peter Hofbauer von der 5. ordentlichen Hauptversammlung auf die satzungsmäßige Funktionsperiode in den Aufsichtsrat gewählt. Im Anschluss an die Hauptversammlung wurde in der konstituierenden Sitzung vom 7.5.2009 Helmut Bernkopf zum Vorsitzenden und Alarich Fenyves zu seinem Stellvertreter gewählt.

Am 11.9.2009 verstarb Dr. Alarich Fenyves unerwartet im Alter von 64 Jahren. Alarich Fenyves wurde in Fürth/Bayern geboren und studierte in Graz und New York Rechtswissenschaften. Während des Großteils seiner Laufbahn war er in leitender Position für die Creditanstalt und die Bank Austria tätig. Ab 1995 gehörte Fenyves dem Vorstand der Bank Austria an, bevor er 2001 als Partner zu Roland Berger wechselte. In der CA Immo International wurde Dr. Alarich Fenyves erstmals 2006 in den Aufsichtsrat gewählt. In seiner Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied zeichneten ihn sein tiefes Fachwissen und seine geradlinige und verbindliche Art, seine Toleranz, aber vor allem sein sicheres unternehmerisches Urteil ganz besonders aus. Sein plötzliches Ableben hat uns alle tief und

schmerzlich getroffen. Wir werden Dr. Fenyves stets ein ehrendes Andenken bewahren. Seine Nachfolge als Stellvertreter des Aufsichtsrats trat Ernst Nonhoff an.

Weiters wurde der Vorstand der CA Immo International mit Bernhard H. Hansen, bis dato Geschäftsführer der deutschen CA Immo Tochter Vivico Real Estate GmbH, verstärkt, und die Verträge der Vorstände Bruno Ettenauer und Wolfhard Fromwald wurden verlängert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte sich der Aufsichtsrat – wie bereits 2008 auch – überwiegend mit der Umsetzung und dem aktuellen Status der bereits in den Vorjahren eingeleiteten und 2009 fortgesetzten Projektentwicklungen der CA Immo International Gruppe. Hierzu wurde dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen ein schriftlicher Bericht zum Projektcontrolling vorgelegt.

In seiner Sitzung vom 26.5.2009 befasste sich der Aufsichtsrat mit der Verschmelzung zweier ungarischer Tochtergesellschaften, die im Wesentlichen der Vereinfachung der Konzernstruktur dienen soll. Weiters wurden zur Stärkung der Eigenkapitalstruktur am 23.3.2009 bzw. 25.11.2009 Kapitalerhöhungen in Tochtergesellschaften in Ungarn und Serbien und die Neubesetzung von Organmitgliedern in diversen Objektgesellschaften genehmigt.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts „Airport City St. Petersburg“ beschäftigte sich der Aufsichtsrat jeweils in den Sitzungen vom 26.5.2009 und 27.8.2009 ausführlich mit der Projektfinanzierung.

Darüber hinaus beschäftigten sich einzelne Ausschüsse mit spezifischen Sachgebieten: Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtszeitraum zweimal. Gleichfalls tagte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss zweimal in Vorstandsangelegenheiten. Es fand keine Sitzung des Investitionsausschusses statt; einzelne Genehmigungen wurden durch den Investitionsausschuss jedoch im Rundlaufverfahren erteilt. Weitere Ausführungen zur Zusammensetzung und Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse finden Sie im Corporate Governance Bericht.

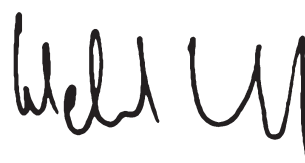
In der Sitzung vom 23.3.2009 wurde das Compliance Management innerhalb der CA Immo International sowie der Jahresbericht des Compliance-Verantwortlichen im Aufsichtsrat erörtert und am 26.5.2009 die Corporate Governance im Konzern überprüft bzw. die Unabhängigkeitskriterien der Aufsichtsratsmitglieder gemäß dem Österreichischen Corporate Governance Kodex erneuert. Die vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien können im Detail auf der Website der Gesellschaft ([www.caimmointernational.com](http://www.caimmointernational.com)) eingesehen werden. Für das Geschäftsjahr 2009 führte der Aufsichtsrat erstmals eine Selbstevaluierung (C-Regel 36) nach internationalen Standards durch, um die Effizienz seiner Tätigkeit und die Interessenwahrnehmung der Aktionäre sicherzustellen bzw. stetig zu verbessern. Die Ergebnisse dieser Selbstevaluierung werden zukünftig fester Bestandteil der kritischen Eigenreflexion sein.

Die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats sowie des Vorstands wurden per Beschluss vom 26.5.2009 im Bereich der zustimmungspflichtigen Geschäfte angepasst.

Die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH hat den Jahresabschluss 2009 samt Lagebericht und den Konzernabschluss 2009 einschließlich Konzernlagebericht geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Sämtliche Abschlussunterlagen, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, die Prüfberichte des Abschlussprüfers sowie der Corporate Governance Bericht wurden im Prüfungsausschuss im Beisein des Prüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft und ergaben nach abschließendem Ergebnis keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt, der damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt ist, und schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Unternehmensleitung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren zukunftsorientierten Beitrag.

Wien, im März 2010



Für den Aufsichtsrat  
Mag. Helmut Bernkopf, Vorsitzender

## KAPITALMÄRKTE ENTWICKELTEN SICH DURCHAUS POSITIV

Nach dem historischen Absturz 2008 zeigten sich die Kapitalmärkte auch in den ersten Monaten des Jahres 2009 angeschlagen. Enttäuschende Konjunkturdaten, die viel diskutierte Verstaatlichung im Bankensektor und die Osteuropakrise sorgten bis Mitte März für herbe Verluste. Die hohe Volatilität an den Börsen hielt aufgrund der Unsicherheit der Investoren an. Und dennoch konnten sich die Aktienmärkte bis zum Jahresende 2009 mit teilweise hohen Wachstumsraten relativ gut schlagen, wengleich die Realwirtschaft mit den Auswirkungen einer Rezession zu kämpfen hatte. Nach dem Low Anfang März verzeichneten die Börsen im zweiten Halbjahr durchaus hohe Zuwachsraten. Zwar ist die Skepsis der Investoren nach wie vor hoch, jedoch lässt sich vorerst ein positiv freundlicher Trend erkennen, der sich nach Meinung der Experten auch 2010 fortsetzen dürfte. Vor allem Neueinsteiger standen 2009 auf der Gewinnerseite. Die internationalen Leitindizes (Dow Jones, Eurostoxx 50, DAX, Nikkei225) beendeten das Börsejahr 2009 durchgehend mit Gewinnzuwächsen von rund 20 %. Der Wiener Leitindex ATX stieg sogar um 43 % auf knapp 2500 Punkte. Auch Immobilienaktien gewannen im Laufe des Jahres wieder an Beliebtheit: Der heimische Immobilien-Index (IATX) legte seit Jahresanfang weit mehr als 200 % zu.

### PERFORMANCEVERGLEICH INDIZES

(02.01.2009 bis 30.12.2009)

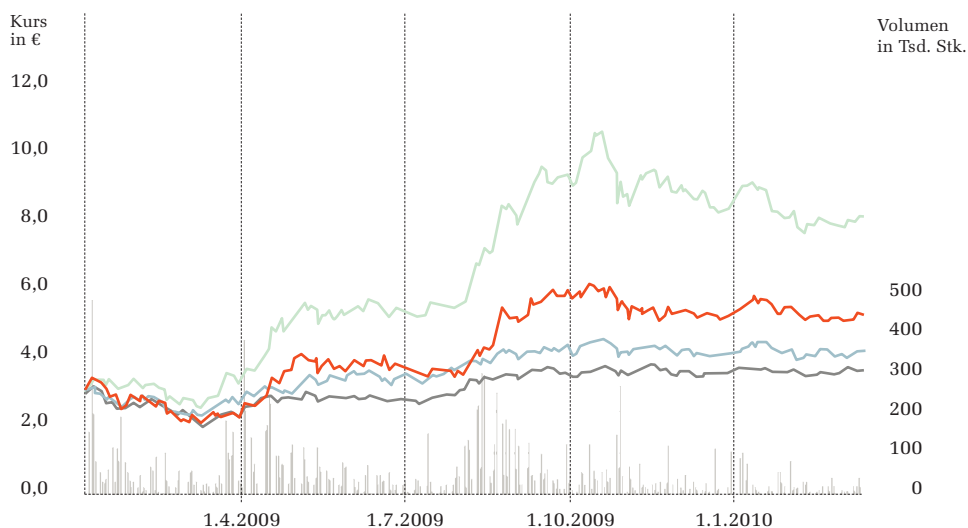
Dow Jones	18,8 %
Eurostoxx 50	21,2 %
DAX	24,0 %
NIKKEI225	19,0 %
ATX	42,5 %

### CA Immo International-Aktie zeigt positiven Verlauf

Die CA Immo International-Aktie startete zu Beginn des Jahres mit einem Kurs von 2,75 € und erreichte nach einer kräftigen Talfahrt Mitte März ihren Jahrestiefstkurs mit 2,05 €. Ab dem zweiten Quartal waren die Börsen dann von einem rasanten Aufwärtstrend geprägt. Generell verzeichneten Immobilienaktien deutlich höhere Kursgewinne als andere Branchen, büßten jedoch zuvor auch drastisch an Wert ein. Bis zur Jahresmitte wies die CA Immo International-Aktie ein Plus von 77 % seit ihrem Tiefstand im März aus. In den Folgemonaten stieg der Kurs stetig an und erreichte im Oktober einen Jahreshöchststand von 6,30 € und somit ein Plus von 129 %

### ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (02.01.2009 bis 15.03.2010)

CA Immo International ATX IATX EPRA





## EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(02.01.2009 bis 30.12.2009)

CA Immo International	90,2 %
ATX	42,5 %
IATX	217,3 %
EPRA	27,2 %

seit Jahresbeginn. Die Aktie entwickelte sich damit im Branchentrend. Im vierten Quartal fiel der Kurs allerdings kontinuierlich und pendelte sich in einer Bandbreite von 5,00 € bis 5,40 € ein. Per Ultimo schloss die CA Immo International-Aktie mit einem Kurs von 5,23 € und einer Jahresperformance von 90 %. Der Abschlag zum inneren Wert verringerte sich damit im Vorjahresvergleich von knapp 80 % auf 45 %, bleibt aber nach wie vor hoch.

Zu Jahresbeginn 2010 wurde die CA Immo International -Aktie von dem positiven Börsetrend deutlich unterstützt. Der Kurs konnte sich in den ersten Wochen des Jahres kontinuierlich in einer Range von 5,30 € bis 5,70 € halten,

bevor er wieder auf ein Niveau um die 5,- €-Marke zurückfiel. In den ersten beiden Monaten des Jahres 2010 betrug der Höchstkurs der CA Immo International-Aktie 5,73 €; der Tiefstkurs lag bei 4,96 €. Weitere Informationen zum Kapitalmarktausblick finden Sie auf Seite 59.

**Leichter Rückgang des Handelsvolumens**

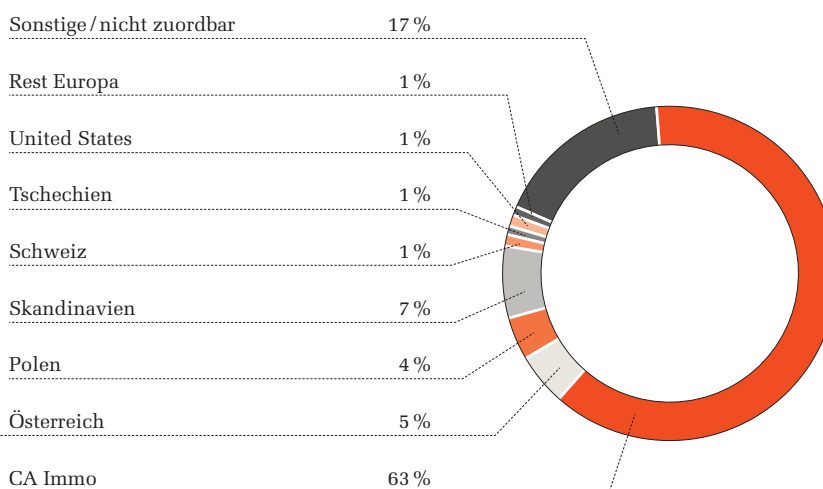
Die Handelsumsätze der CA Immo International-Aktie blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht zurück. Das durchschnittliche Tagesvolumen (Doppelzählung) betrug 2009 rund 117 Tsd. Stück Aktien (2008: 155 Tsd. Stück Aktien). Der durchschnittliche Tagesgeldumsatz verringerte sich ebenfalls aufgrund des Kursrückgangs um 55 % von rund 1,0 Mio. € in 2008 auf rund 0,5 Mio. € in 2009, lag aber mit dieser Entwicklung im allgemeinen Trend der an der Wiener Börse gehandelten Aktien. Zum Bilanzstichtag betrug die Börsekapitalisierung 227,3 Mio. €. (2008: 123,5 Mio. €).

**Aussetzung der Dividendenzahlung**

CA Immo International war die erste heimische Immobiliengesellschaft, die bereits für das erste volle Geschäftsjahr (2007) eine Dividende bezahlte, deren Höhe sich an der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den

## AKTIONÄRSSTRUKTUR NACH LÄNDERN

Quelle: Shareholder Identification CA Immo International



Kapitalerfordernissen der Gesellschaft orientiert. Die Dividendenrendite lag damals bei 2,35 %. Bedingt durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurde jedoch ein Abgehen von dieser Politik notwendig. Aufgrund des negativen Jahresergebnisses 2008 (Jahresabschluss der CA Immo International AG) gelangte keine Dividende zur Auszahlung. Auch für das Geschäftsjahr 2009 wird keine Dividende ausbezahlt werden.

#### Grundkapital und Aktionäre

Das Grundkapital der CA Immo International betrug per Ultimo 315,96 Mio. € und verteilte sich auf 43.460.785 Stück Inhaberaktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht auf Seite 20 dargestellt.

Die Aktien der CA Immo International sind zu rund 37 % im Streubesitz. Rund 63 % (per Jahresultimo) werden direkt oder indirekt von der Konzernmutter CA Immo als größter Aktionärin der Gesellschaft gehalten. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5 % halten. Regional betrachtet verteilt sich der Streubesitz wie folgt: 7 % skandinavischer Raum, 5 % Österreich, 4 % Polen. Der Rest verteilt sich fast

ausschließlich auf den europäischen Raum. Die Aktionäre sind überwiegend institutionelle Anleger, nach eigenen Schätzungen werden nur knapp 2 % von Privatanlegern gehalten. Unter den institutionellen Investoren dominieren GARP-Investoren (Growth at a Reasonable Price) (32 %), gefolgt von staatlichen Investitionsfonds (Sovereign Wealth Funds) mit 24 % und rein wachstumsorientierten Investoren (22 %).

#### Hauptversammlung wählte neuen Aufsichtsrat

Die 5. ordentliche Hauptversammlung fand am 7. Mai 2009 im Hotel „Savoyen Vienna“ statt. Die Präsenz lag bei 62 %. Hervorzuheben ist im Wesentlichen die Wahl von Helmut Bernkopf und Peter Hofbauer in den Aufsichtsrat. Beide Kandidaten wurden auf die satzungsmäßige Funktionsperiode, d.h. bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über den Jahresabschluss 2013 Beschluss fassen wird, gewählt. Nähere Informationen zum Aufsichtsrat der CA Immo International sind im Corporate Governance Bericht ab Seite 26 abgebildet. Es wurden keine Beschlüsse zu Kapitalmaßnahmen (Kapitalerhöhung, Wandelschuldverschreibung, Aktienrückkauf etc.) gefasst. Informationen zum genehmigten bzw. bedingten Kapital der Gesellschaft sind auf Seite 57 bzw. im Konzernanhang auf Seite 113 dargestellt.

---

#### ALLGEMEINE 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
Reuters:	CAII.VI
Bloomberg:	CAII:AV
Aktionärstelefon (in Österreich):	0800 01 01 50
E-Mail:	<a href="mailto:ir@caimmointernational.com">ir@caimmointernational.com</a>
Website:	<a href="http://www.caimmointernational.com">www.caimmointernational.com</a>

#### Investor Relations:

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

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

#### Unternehmenskommunikation:

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

### Investor Relations

CA Immo International fühlt sich zu einer präzisen, aufrichtigen und transparenten Informationspolitik verpflichtet. Sämtliche Informationen wie Geschäfts- und Quartalsberichte, Unternehmenspräsentationen, Ad-hoc- und Pressemitteilungen werden jedermann zeitgleich auf der Website [www.caimmointernational.com](http://www.caimmointernational.com) zur Verfügung gestellt. Als weiteres Service bietet CA Immo International einen elektronischen Newsletter. Darüber hinaus sucht der Vorstand und das Investor Relations Team auf zahlreichen Roadshows (2009 überwiegend in Europa) die persönliche Kommunikation mit Analysten, Anlageberatern der Banken, privaten und institutionellen Investoren, Fondsmanagern etc. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden insgesamt 134 Einzelgespräche und Gruppenpräsentationen mit mehr als 320 Interessenten statt.

In regelmäßigen Abständen wurde CA Immo International 2009 von folgenden Experten aus der Finanzwelt ge-covert: Crédit Agricole Cheuvreux, Erste Bank, UniCredit CAIB AG.

### FINANZKALENDER 2010

**25. MÄRZ**  
VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2009

**5. MAI**  
HAUPTVERSAMMLUNG

**28. MAI**  
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2010

**26. AUGUST**  
HALBJAHRESBERICHT 2010

**25. NOVEMBER**  
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2010

## CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

### Von den Grundwerten zum gelebten Wertemanagement

Bereits seit Einführung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) war es der CA Immo Gruppe ein großes Anliegen, vor allem innerhalb der Branche in diesem Bereich eine Vorreiterrolle zu übernehmen. Für das Management war es beispielsweise nie ein Thema, Vorstandsgehälter einzeln auszuweisen. Auch im Bereich der Immobilienbewertung gab es seit jeher keine Diskussion, jeden einzelnen Immobilienwert nachvollziehbar und transparent abzubilden. Und angesichts gesteigerter Investorenanforderungen, angespannter Kreditmärkte etc. gewinnt eine professionelle, transparente und wertorientierte Unternehmensführung zunehmend an Bedeutung. Corporate Governance bedeutet daher für CA Immo International nicht nur gesetzeskonform zu agieren bzw. freiwillig Selbstregulierungsmaßnahmen zu setzen, sondern vielmehr alle Aspekte der Unternehmensführung, des Managements und der Überwachung der Einhaltung rechtlicher, wirtschaftlicher aber auch gesellschaftlicher Vorgaben zu erfüllen und in den gelebten Prozessalltag einfließen zu lassen. D.h. sämtliche Maßnahmen (Value Management, gute Corporate Governance, Compliance Management) werden auf allen Unternehmensebenen bis hin zu einzelnen Tochtergesellschaften umgesetzt.

### Der Österreichische Corporate Governance Kodex (ÖCGK)

Seit 2002 ist der Österreichische Corporate Governance Kodex ein unverzichtbarer Bestandteil des österreichischen Kapitalmarktsystems und damit ein wesentliches Instrument, um das nationale und internationale Anlegervertrauen zu stärken. Vor dem Hintergrund des Aktienrechtsänderungsgesetz 2009 und der Umsetzung der EU-Empfehlung zur Managervergütung in börsennotierten Gesellschaften wurde der Kodex im vergangenen Geschäftsjahr erneut revidiert. Geändert wurden insbesondere die Regeln betreffend variable Vergütung, Abfindungen, aktienbezogene Vergütung, Vergütungsbericht und Vergütungsausschuss. Die geänderten C- und R-Regeln des Kodex in der Fassung Jänner 2010 gelten in weiterer Folge für Geschäftsjahre, die nach dem 31.12.2009 beginnen. Der Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) erhältlich.

### Bekanntnis zur Einhaltung der Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der CA Immo International bekennen sich zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zur Transparenz und zu den einheitlichen Grundsätzen guter

Unternehmensführung. CA Immo International setzt die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 geltenden Kodex-Fassung Jänner 2009 nahezu uneingeschränkt um. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 39 (Ausschuss zur Entscheidung in dringenden Fällen), Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen) und Nr. 53 (Unabhängigkeit des Aufsichtsrats). Eine entsprechende Erklärung zu den Abweichungen finden Sie in diesem Bericht. Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich von KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH evaluiert. Dabei wurde auch in 2010 bestätigt, dass die öffentlichen Erklärungen über die Beachtung des Kodex im Geschäftsjahr 2009 zutreffen. Die Ergebnisse dieser Evaluierung können auf der Website unter [www.caimmointernational.com/de/investor\\_relations/corporate\\_governance](http://www.caimmointernational.com/de/investor_relations/corporate_governance) eingesehen werden.

### Vermeidung von Insidergeschäften

Der Vorstand der CA Immo International legt seit jeher Hauptaugenmerk auf die Gleichbehandlung aller Aktionäre und somit auch auf die Vermeidung von Interessenkollisionen bzw. Insiderhandel. Durch die Einführung einer Compliance-Richtlinie wird die aktive Umsetzung der Emittenten-Compliance-Verordnung der Finanzmarktaufsicht konzernweit auf allen Organ- und Unternehmens-ebenen sichergestellt. Die Einhaltung dieser Richtlinie und anderer branchenspezifischer Wohlverhaltensregeln wird durch den Compliance Officer überwacht. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie andere Personen, die bei CA Immo International Führungsaufgaben wahrnehmen, haben alle von ihnen auf eigene Rechnung getätigten An- und Verkäufe von CA Immo International-Aktien (sowie CA Immo-Aktien) zu melden. Hiervon betroffen sind aber auch Personen, die in enger Beziehung zu dieser Führungskraft stehen. Unter [www.caimmointernational.com](http://www.caimmointernational.com) wird laufend über den Kauf und Verkauf eigener Aktien durch Organmitglieder berichtet. Eine Übersicht über den Aktienbesitz befindet sich auf Seite 29 (Directors' Dealings).

### „One share – one vote“

Die von CA Immo International ausgegebenen 43,5 Mio. Stammaktien wurden nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet. Rund 63 % werden direkt sowie indirekt von der ebenfalls börsennotierten Konzernmutter CA Immo gehalten. Die detaillierte Aktionärsstruktur ist auf Seite 17 bzw. auf Seite 18 dargestellt. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für Stammaktien der Gesellschaft. Durch das österreichische Übernahmegesetz wird im Falle eines Übernahmeangebots

(Pflichtangebot) sichergestellt, dass jeder Aktionär den gleichen Preis für seine CA Immo International-Aktien erhält. Über die Annahme oder Ablehnung von Übernahmeangeboten entscheiden allein die Aktionäre.

#### **Regeln für Interessenkonflikte und Eigengeschäfte**

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten dürfen Aufsichtsratsmitglieder keine Organfunktionen in anderen Gesellschaften wahrnehmen die zum Unternehmen in Wettbewerb stehen, andernfalls ist eine begründete Erklärung (nach dem „comply or explain“-Prinzip) abzugeben (C-Regel 45). Bei CA Immo International nehmen zwar einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr, jedoch ist jedes Mitglied verpflichtet, Beratungs- oder Organfunktionen bei Mitbewerbern oder Geschäftspartnern unverzüglich offen zu legen. Im Falle widersprüchlicher Interessenlagen hat sich das betreffende Mitglied im Abstimmungsverfahren seiner Stimme zu enthalten, wobei hinsichtlich der Prüfung des Vorliegens von Interessenskollisionen ein strenger Maßstab gesetzt wird. Darüber hinaus bedürfen Nebentätigkeiten des Vorstands – vor allem Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften – der Zustimmung des Aufsichtsrats. Fremdmandate leitender Angestellter unterliegen der Genehmigung des Vorstands. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr: Neben ihrer Funktion in der CA Immo International sind Helmut Bernkopf und Reinhard Madlencnik auch im Aufsichtsrat der ebenfalls börsennotierten Konzernmutter CA Immo vertreten. Darüber hinaus halten Helmut Bernkopf, Reinhard Madlencnik und Peter Hofbauer aufgrund ihrer Funktion in UniCredit Bank Austria AG Aufsichtsratsmandate in einigen Tochtergesellschaften der Bank mit branchenähnlichem Unternehmensgegenstand (Immobilien, Projektentwicklungen). Auf die vollständige Aufzählung der Organfunktionen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern unter [www.caimmointernational.com](http://www.caimmointernational.com) sowie die „Related Party Disclosures“ im Konzernanhang ab Seite 124 wird an dieser Stelle verwiesen. An Aufsichtsratsmitglieder wurden keine Kredite gewährt. Direkte Verträge, insbesondere Beratungsverträge, zwischen CA Immo International und Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen nicht.

#### **Kodexkonformes Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand**

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand basiert entsprechend den Grundsätzen guter Corporate Governance auf offenen Diskussionen zwischen bzw. innerhalb dieser Organe. Um die

Geschäftsentwicklung sowie entscheidungsrelevante Agenden ordnungsgemäß einschätzen zu können, wird der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen umfassend bzw. zeitnah vor den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen über alle relevanten Themen informiert.

#### **Vorstandskompetenz**

Seit Oktober 2009 besteht der Vorstand der CA Immo International aus drei Mitgliedern, deren Zusammenarbeit neben den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in der Satzung und der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnung samt Geschäftsverteilungsplan geregelt ist. Unabhängig von einzelnen Vorstandsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander und unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt und die Umsetzung der gefassten Beschlüsse laufend überwacht. Bei wesentlichen Abweichungen von Planwerten wird der Aufsichtsrat unverzüglich informiert. Darüber hinaus nimmt der Vorstand sämtliche Kommunikationsaufgaben von wesentlicher Bedeutung umfassend selbst wahr.

## VORSTAND

---

### BRUNO ETTENAUER

VORSTANDSVORSITZENDER, CEO

Bruno Ettenauer, geboren 1961, trat 1985 der P.S.K. Bank bei, wo er fünf Jahre in der Abteilung Privatkunden und Special Financing arbeitete. Während seiner Zeit bei der Österreichischen Länderbank und Bankhaus Feichtner für je ein Jahr erwarb der promovierte Jurist wertvolle Einblicke und Erfahrung in die Bereiche Immobilien- und Hypothekenfinanzierung, Due Diligence und Vertragsverfahren. Ab 1999 arbeitete Bruno Ettenauer bei der Creditanstalt AG, wo er die Abteilung Financing und Consulting mit leitete. Im November 2000 wurde er zum Leiter des österreichischen und zentralosteuropäischen Immobiliengeschäfts der Creditanstalt und Bank Austria ernannt. Seit 2006 ist Bruno Ettenauer Mitglied des Vorstands der CA Immo International und für die Bereiche Immobilien (Investment- und Assetmanagement), Finanzierung (Equity- und Debt Funding), Projektorganisation, IT, Personal und Recht verantwortlich. Außerdem hält er neben konzerninternen Funktionen (z.B. CEO der CA Immo) Aufsichtsratsmandate in der UBM Realitätenentwicklung AG<sup>1)</sup>, Bank Austria Creditanstalt Real Invest GmbH, Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Bank Austria Wohnbaubank AG, WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum Aktiengesellschaft und ist Komplementär der Dr. Bruno Ettenauer Immobilienhandel KEG.

Erstbestellung<sup>2)</sup>: 19.6.2006      Ende der laufenden Funktionsperiode: 30.9.2012

---

### WOLFHARD FROMWALD

MITGLIED DES VORSTANDS, CFO

Wolfhard Fromwald, geboren 1952, absolvierte das Studium der Betriebswirtschaft an der Hochschule für Welthandel und arbeitete von 1980 bis 2001 in der Investmentabteilung der Creditanstalt. Während dieser Zeit bekleidete er unter anderem Positionen des Stellvertretenden Bereichsleiters und des Leiters der Abteilung Industrie, Handel und Dienstleistungen. Ab 1990 durchlief er mehrere Stellen bei verschiedenen Investmentunternehmen, so z.B. als Geschäftsführer der CA Immobilien Invest AG, CA Immobilien Development AG, Industrie und Immobilien-Verwaltung GmbH, Handelsbeteiligung GmbH und SCS Liegenschaftsverwaltung GmbH. Außerdem war er Mitglied des Aufsichtsrats der ÖRAG Österreichische Realitäten AG, Universale Bau AG und Semperit Holding. Bei CA Immo International verantwortet Fromwald die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Unternehmenskommunikation sowie Investor Relations und Capital Markets. Aktuell hält er neben konzerninternen Funktionen (z.B. Vorstandsmitglied der ebenfalls börsennotierten Konzernmutter CA Immo) ein Aufsichtsratsmandat in der UBM Realitätenentwicklung AG<sup>1)</sup>.

Erstbestellung<sup>2)</sup>: 19.6.2006      Ende der laufenden Funktionsperiode: 30.9.2012

---

### BERNHARD H. HANSEN

MITGLIED DES VORSTANDS, CTO

Bernhard H. Hansen, geboren 1954, übernahm seine ersten Immobilienprojekte unter anderem bei der Strabag Bau AG, dem United States Army Corps of Engineers und als Leiter der Bauabteilung der European Space Agency. 1992 ging Hansen zur Deutschen Bank AG und leitete dort die Projektentwicklung einer Tochtergesellschaft. Ab 1996 war er Geschäftsführer bei Deutsche Interhotel Holding GmbH & Co. KG, danach unter anderem bei DB Immobilien. Seit dem Jahr 2000 gehörte er dem Vorstand der DB Station & Service AG an. Anfang 2006 wechselte Bernhard H. Hansen als Vorsitzender der Geschäftsführung zu Vivico und verstärkt seit Oktober 2009 als CTO (Chief Technical Officer) auch den Vorstand der CA Immo International und ist für alle Technik-Einheiten und die Durchführung aller Development-Aktivitäten der Gruppe verantwortlich. Neben konzerninternen Funktionen bekleidet Hansen Funktionen in der Eurohypo Aktiengesellschaft, IREBS Immobilienakademie, ULI Germany, Bulwien Gesa AG sowie in der Initiative Corporate Governance, im Kulturkreis der deutschen Wirtschaft/Arbeitskreis Architektur sowie bei ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss).

Erstbestellung: 1.10.2009      Ende der laufenden Funktionsperiode: 30.9.2012

<sup>1)</sup> 25 %-Beteiligung (plus vier Aktien) durch CA Immo International AG

<sup>2)</sup> bezogen auf den IPO der CA Immo International AG (Erstbestellung in der Vorgesellschaft: 2004)

KOMPETENZVERTEILUNG IM VORSTAND

GESAMTVORSTAND

STABSTELLEN:  
REVISION UND RISIKOMANAGEMENT



BRUNO ETTENAUER

STABSTELLEN:  
EQUITY UND DEBT FUNDING

Projektorganisation, IT, Personal, Recht  
Investmentmanagement  
Assetmanagement



WOLFHARD FROMWALD

STABSTELLEN:  
UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION  
INVESTOR RELATIONS/  
CAPITAL MARKETS

Finanz- und Rechnungswesen  
Controlling



BERNHARD H. HANSEN

Development  
Technik

## AUFSICHTSRAT



---

**HELMUT BERNKOPF**

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Helmut Bernkopf, geboren 1967, startete 1994 seine internationale Laufbahn im Firmenkundenbereich der Bank Austria. Die Leitung des Firmenkundengeschäfts in der Bank Austria Romania und die Berufung in den Vorstand der HVB Bank Romania waren einige Stationen seiner Karriere. Ende 2004 kehrte er nach Wien zurück, um als General Manager der Bank Austria die Region Zentral- und Osteuropa zu leiten. Von 2007 bis 2008 war Bernkopf Deputy President of the Board of Management der UniCredit Bank Russland. Im September 2008 zog er neu in den Vorstand der UniCredit Bank Austria AG ein und ist dort für das Firmenkundengeschäft und den Bereich „Investment Banking“ verantwortlich. Neben seiner Funktion bei CA Immo International ist Bernkopf in folgenden börsennotierten Gesellschaften vertreten: CA Immobilien Anlagen AG (Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden) sowie Lenzing AG (Aufsichtsratsmitglied). Daneben hält er weitere Mandate in nicht börsennotierten Unternehmen.

Erstbestellung: 2009

Ende der laufenden Funktionsperiode: 2014 (10. oHV)



---

**ERNST NONHOFF**

STELLVERTRETER DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

Ernst Nonhoff, geboren 1944, war insgesamt 30 Jahre – und von 2000 bis 2007 als Generaldirektor – für IBM Österreich tätig. Seit 2002 ist er Präsident des Kuratoriums der Amerikanischen Handelskammer in Österreich und seit 2006 Mitglied des Aufsichtsrats bzw. seit 2009 Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden der CA Immo International. Neben seiner Funktion als Aufsichtsratsmitglied der S&T System Integration & Technology Distribution AG bestehen keine weiteren Mandate in in- oder ausländischen börsennotierten Gesellschaften.

Erstbestellung: 2006

Ende der Funktionsperiode: 2011 (7. oHV)





#### PETER HOFBAUER

Peter Hofbauer, geboren 1964, ist seit 2005 in einer führenden Managementfunktion der UniCredit Bank Austria AG. Er begann seine Karriere während des Studiums der Betriebsinformatik an der Universität Wien 1983 als Systemprogrammierer bei Siemens. Nach diversen anderen Aufgaben wechselte er nach dem Studienabschluss 1988 zu KPMG, wo er 1991 zum Handlungsbevollmächtigten und 1996 zum Prokuristen und Senior Manager aufstieg. Peter Hofbauer ist seit 1996 beeideter Wirtschaftsprüfer und Steuerberater. Seine Haupttätigkeit war die Prüfung von Banken. Zwischen 1998 und 2004 war er in verschiedenen Funktionen in der BAWAG als Leiter des Risiko-Controllings und auch als Vorstandsmitglied der slowakischen Tochter Istrobanka tätig. In der Bank Austria übernahm Peter Hofbauer Mitte 2006 die Leitung des Ressorts „Shareholdings, Capital and Strategic Projects“ zusätzlich zu seiner Funktion als Leiter des Ressorts „Group Accounting & Tax“. Hofbauer übt keine weiteren Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften aus.

Erstbestellung: 2009

Ende der laufenden Funktionsperiode: 2014 (10. oHV)



#### REINHARD MADLENCNIK

Reinhard Madlencnik, geboren 1961, ist als Geschäftsbereichsleiter „Immobilien“ bei der UniCredit Bank Austria AG für das gesamte kommerzielle Immobiliengeschäft sowie Immobilienfinanzierungen verantwortlich. Neben den Aufsichtsratsmandaten bei CA Immo International sowie CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bestehen keine weiteren Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften.

Erstbestellung<sup>1)</sup>: 2006

Ende der Funktionsperiode: 2011 (7. oHV)

<sup>1)</sup> bezogen auf den IPO der CA Immo International AG (Erstbestellung in der Vorgesellschaft: 2004)

**Unabhängigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat der CA Immo International besteht aktuell aus vier Mitgliedern. Alle Mitglieder wurden von der Hauptversammlung gewählt. In Anlehnung an den Corporate Governance Kodex legte der Aufsichtsrat Kriterien zur Beurteilung seiner Unabhängigkeit (C-Regel 53) fest, wonach ein Aufsichtsratsmitglied dann als unabhängig zu betrachten ist, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur CA Immo International oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Die vom Aufsichtsrat festgelegten Leitlinien für seine Unabhängigkeit sowie eine Auflistung aller Mandate der Aufsichtsratsmitglieder außerhalb der CA Immo International sind detailliert auf der Website der Gesellschaft ([www.caimmointernational.com](http://www.caimmointernational.com)) nachzulesen. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben unter Bedachtnahme dieser Kriterien ihre Unabhängigkeit erklärt. Zusätzlich erfüllen alle Aufsichtsratsmitglieder die Kriterien gemäß C-Regel 54 und vertreten keine Interessen eines Anteilseigners mit mehr als 10%. Zwar nehmen einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats Funktionen in nahe stehenden Gesellschaften oder Organisationen wahr, die potenziell Interessenkonflikte auslösen können (C-Regel 45), für die jedoch entsprechend strenge interne Vorkehrungen getroffen wurden, die auf Seite 21 erläutert werden. Eine detaillierte Beschreibung über die Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Related Party Disclosures) befindet sich im Konzernanhang ab Seite 124.

**Verantwortung des Aufsichtsrats**

Die Kompetenzen des Aufsichtsrats sind sowohl in der Satzung als auch in der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnung festgelegt. Die darin definierten Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen auch sämtliche Tochtergesellschaften der CA Immo International. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie die strategische Ausrichtung entscheidet das Gesamtgremium. Im Berichtsjahr traf der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen zusammen. Weiters übt der Aufsichtsrat seine Aufgaben durch drei fachlich qualifizierte Ausschüsse aus. Für Entscheidungen in dringenden Angelegenheiten ist abweichend von C-Regel 39 der Vorsitzende des Aufsichtsrats berufen. Solche Entscheidungen sind jedoch so rasch wie möglich dem Gesamtaufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. Über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse sowie des Präsidiums wird dem Aufsichtsrat regelmäßig berichtet.

**Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss der CA Immo International ist für die Überwachung des gesamten Rechnungslegungsprozesses verantwortlich und befasst sich vorbereitend für den Gesamtaufsichtsrat mit allen Fragen zum Jahres- und Konzernabschluss, des Vorschlags für die Gewinnverwendung und des Lageberichts. Zusätzlich prüft er die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der CA Immo International sowie die Unabhängigkeit und die durch „Peer Reviews“ kontrollierte Qualifikation des Abschlussprüfers. 2009 tagte der Prüfungsausschuss in zwei Sitzungen, um den Jahres- und Konzernabschluss 2008 samt Lageberichte und den Corporate Governance Bericht mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand zu erörtern und zu prüfen (23.3.2009). Eine Erklärung des vorgesehenen Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zur CA Immo International und ihren Organmitgliedern geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt und eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers abgegeben. Weiters wurde das interne Kontrollsystem und die Umsetzung des Risikomanagements im Unternehmen überprüft. In seiner Sitzung vom 27.8.2009 erörterte der Prüfungsausschuss das Ergebnis zum ersten Halbjahr 2009. Es gab in keiner Sitzung Anlass zur Beanstandung. In Anlehnung an den Kodex gehört dem Prüfungsausschuss der CA Immo International mit Peter Hofbauer ein Finanzexperte an.

**Investitionsausschuss**

Investitionen und Maßnahmen mit einem Höchstvolumen von bis zu 75 Mio. € können grundsätzlich durch den Investitionsausschuss genehmigt werden; weiterreichende Angelegenheiten sind jedoch dem Gesamtaufsichtsrat vorbehalten. Darüber hinaus hat der Investitionsausschuss, gemeinsam mit dem Vorstand und gegebenenfalls auch mit Sachverständigen, grundlegende (Investitions-)Entscheidungen vorzubereiten, die in weiterer Folge im Gesamtaufsichtsrat zu treffen sind. Im Berichtszeitraum fand keine Sitzung des Investitionsausschusses statt; einzelne Genehmigungen wurden im Rundlaufverfahren durch den Investitionsausschuss erteilt.

**Vergütungs- und Nominierungsausschuss**

Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss ist für alle Vorstandsangelegenheiten, insbesondere dessen Nachfolgeplanung, zuständig. Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt dabei unter Bedachtnahme auf die Unternehmensausrichtung, die Unternehmenslage sowie auf Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens.

## ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Investitionsausschuss	Vergütungs- und Nominierungsausschuss
Peter Hofbauer (Vorsitzender)	Helmut Bernkopf (Vorsitzender)	Helmut Bernkopf (Vorsitzender)
Reinhard Madlencnik	Reinhard Madlencnik	Peter Hofbauer
Ernst Nonhoff	Ernst Nonhoff	Ernst Nonhoff

Weiters unterbreitet der Nominierungsausschuss (oder der Gesamtaufsichtsrat) der Hauptversammlung unter Berücksichtigung der persönlichen und fachlichen Qualifikation als auch Diversifikation des Aufsichtsrats Vorschläge zur Besetzung frei werdender Aufsichtsratsmandate. Im Berichtszeitraum tagte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss zweimal in Vorstandsangelegenheiten (Vorstandsmandate sowie Neuregelung der variablen Vergütung). Entsprechend der zuvor erwähnten Kriterien wurde Bernhard H. Hansen, bis dato Geschäftsführer der deutschen CA Immo Tochter Vivico Real Estate GmbH, dem Aufsichtsrat als CTO (Chief Technical Officer) der CA Immo International vorgeschlagen. Bernhard H. Hansen wurde im Anschluss vom Gesamtaufsichtsrat mit Wirkung 1. Oktober 2009 (bis Ende September 2012) als neues Vorstandsmitglied bestellt. Weiters wurden die Verträge der Vorstände Bruno Ettenauer und Wolfhard Fromwald bis zu diesem Zeitpunkt verlängert. Die Neuwahl der Aufsichtsratsmitglieder Helmut Bernkopf und Peter Hofbauer erfolgte aufgrund eines Wahlvorschlags des Gesamtaufsichtsrats.

#### Maßnahmen zur Frauenförderung

CA Immo International fördert die Karrierechancen von Frauen in leitenden Positionen des Unternehmens. Nähere Details hierzu finden Sie im Kapitel „Mitarbeiter“ auf Seite 60.

#### Risikomanagement

Der Bereich Risikomanagement obliegt dem Gesamtvorstand der CA Immo International. Um die Qualität des Risikomanagements weiterhin zu sichern bzw. stetig zu verbessern, wurde im Oktober 2009 im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Abteilung „Risikomanagement“ nun auch eine Abteilung „Interne Revision“ als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands installiert (C-Regel 18), die ab dem Geschäftsjahr 2010 die ihr zugeordneten

Agenden übernimmt und zukünftig auf Grundlage eines Revisionsplans die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und Effizienzverbesserungsmöglichkeiten evaluiert. Über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung wird dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Damit wird nun auch der C-Regel Nr. 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex vollinhaltlich entsprochen. Der detaillierte „Risikomanagementbericht“ ist ab Seite 64 veröffentlicht.

#### Honorare des Wirtschaftsprüfers

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Konzernabschlusses der CA Immo International erfolgt durch die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH. In den ausländischen Tochtergesellschaften sind überwiegend lokale Wirtschaftsprüfer der KPMG beauftragt, die Halbjahres- und Jahresabschlüsse sowie deren Überleitung auf IFRS einem Review zu unterziehen bzw. zu prüfen. Der Management Letter des Abschlussprüfers sowie der Bericht über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements des Konzerns wurden dem Aufsichtsratsvorsitzenden zur Kenntnis gebracht und im Prüfungsausschuss sowie im Gesamtaufsichtsrat behandelt. Für die Abschlussprüfung des Konzerns und andere Bestätigungsleistungen wurden 155 Tsd. € (2008: 148 Tsd. €) in Rechnung gestellt. Für projektbezogene und sonstige (Beratungs-)Leistungen fielen im Berichtszeitraum 33 Tsd. € (2008: 68 Tsd. €) an. Es wurden keine die Unabhängigkeit beeinträchtigende Beratungsleistungen (insbesondere Rechts- und Steuerberatung) erbracht.

## VERGÜTUNGSBERICHT

Im Vergütungsbericht werden die Grundsätze für die Festlegung der Vorstandsbezüge sowie der Vergütung für den Aufsichtsrat, deren jeweilige Höhe und Struktur sowie Angaben zum Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat erläutert.

### Vorstandsbezüge

Die Vorstandsmitglieder werden sowohl für ihre Tätigkeit in der CA Immo International als auch jener der CA Immo bzw. für ihre Geschäftsführertätigkeit in der innerhalb der CA Immo Gruppe für alle Deutschlandaktivitäten verantwortlichen Vivico Real Estate GmbH ausschließlich im Rahmen der mit der Muttergesellschaft CA Immo bestehenden Dienstverträge entlohnt. Diese Dienstverträge wurden im Zuge der Neubestellung von Bernhard H. Hansen bzw. der Verlängerung der Mandate von Bruno Ettenauer und Wolfhard Fromwald im Oktober 2009 neu definiert. Die Vorstandsvergütung enthält wie bisher einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen (variablen) Bestandteil, der nach oben mit maximal 100 % des festen Jahresgehalts begrenzt ist. Die Höhe der Fixbezüge richtet sich nach dem Verantwortungsbereich gemäß Geschäftsverteilungsplan und wird in 14 Monatsgehältern im Voraus ausbezahlt. Zur Bemessung der variablen Vergütung werden jährlich sowohl operative als auch qualitative Ziele vereinbart, wobei ein positives Konzernergebnis (nach Minderheiten) Grundvoraussetzung für eine variable Vergütung ist. Die Gesamtbezüge des Vorstands werden entsprechend dem zeitlichen Aufwand zu rund einem Drittel an die CA Immo International weiterverrechnet. Darüber hinaus hat der Vorstand (und die erste Managementebene) ab dem Geschäftsjahr 2010 zusätzlich die Möglichkeit, bei entsprechendem Eigeninvestment an einem LTI-Programm (Long Term Incentiv) und damit an der mittel- und langfristigen Entwicklung der Unternehmensgruppe zusätzlich zu partizipieren.

### Grundsätze und Kriterien der Erfolgsbeteiligung

Die variable Vergütung wird – soweit vom Ergebnis abhängig – vom Wirtschaftsprüfer überprüft und vom Vergütungsausschuss nach Abschluss des Geschäftsjahres festgelegt und im Nachhinein ausbezahlt. Ab dem Geschäftsjahr 2010 wird als Bemessungsgrundlage für die Höhe der leistungsbezogenen Vergütung zur Hälfte die Erreichung des budgetierten operativen Ergebnisses (EBITDA) des CA Immo Konzerns herangezogen, da dieses alle wesentlichen durch den Vorstand beeinflussbaren operativen Steuerungsgrößen berücksichtigt. Die zweite Hälfte der variablen Vergütung orientiert sich an qualitativen Zielvorgaben wie im Geschäftsjahr 2010 die organisatorische Anpassung der Gruppe an veränderte Marktgegebenheiten, die Implementierung eines Nachhaltigkeitskonzepts und einer unternehmensübergreifenden Corporate Governance Strategie.

### Vorstandskosten 2009

Die von CA Immo an CA Immo International weiterverrechneten Vorstandskosten (inkl. Personalnebenkosten, Sachbezüge sowie Pensionsvorsorge) betragen 2009 gesamt 243,4 Tsd. € (2008: 250,7 Tsd. €), das entspricht rund 34 % der Gesamtvergütung und wurde nach erfolgtem Arbeits- bzw. Zeitaufwand umgelegt. Bedingt durch das wirtschaftliche Umfeld und die aktuelle Geschäftsentwicklung gelangten 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) keine erfolgsabhängigen Gehaltsbestandteile zur Auszahlung; die Vorstandskosten setzten sich somit zu 100 % aus fixen Gehaltsbestandteilen zusammen (Vorjahr: 34 % fix / 66 % variabel). Neben der Vergütung für die Managementfunktion in CA Immo International bzw. innerhalb der CA Immo Gruppe erfolgt für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften grundsätzlich keine gesonderte Vergütung (Ausnahme: Aufsichtsratsmandat in der UBM Realitätenentwicklung AG).

### AN CA IMMO INTERNATIONAL WEITERVERRECHNETE VORSTANDSKOSTEN

in Tsd. €	2009			2008		
	Fix <sup>1)</sup>	Variabel <sup>2)</sup>	Gesamt	Fix <sup>1)</sup>	Variabel <sup>2)</sup>	Gesamt
Gerhard Engelsberger <sup>3)</sup>	–	–	–	20,9	–	20,9
Bruno Ettenauer	111,6	–	111,6	114,4	245,6	360,0
Wolfhard Fromwald	111,6	–	111,6	115,4	245,6	361,0
Bernhard H. Hansen <sup>3)</sup>	20,4	–	20,4	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>243,4</b>	<b>–</b>	<b>243,4</b>	<b>250,7</b>	<b>491,2</b>	<b>741,9</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Personalnebenkosten, Sachbezüge und Reisespesen.

<sup>2)</sup> Für 2007 ausbezahlt in 2008. Für 2008 sowie 2009 wurde keine variable Vergütung gewährt.

<sup>3)</sup> Gerhard Engelsberger bis 31.1.2008; Bernhard H. Hansen ab 1.10.2009.

### Pensionskassen und Abfertigungen

Alle Vorstandsmitglieder verfügen über Pensionskassenregelungen, wofür jährlich festgesetzte Beiträge von der Muttergesellschaft CA Immo bzw. für Bernhard H. Hansen von der CA Immo Tochter Vivico geleistet werden. Für die Vorstandsmitglieder wurden 2009 rund 63,7 Tsd. € (2008: rund 56,5 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Die Höhe der gesetzlichen Abfertigung richtet sich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in Österreich nach der Höhe der Gesamtbezüge sowie der Dienstzugehörigkeit. Sie beträgt maximal einen Gesamtjahresbezug und verfällt bei Kündigung durch den Dienstnehmer. Die Aufwendungen zur Dotierung einer Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betragen im Geschäftsjahr 2009 9,2 Tsd. € (2008: rund 246,7 Tsd. €). Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht. Die auf CA Immo International entfallenden Anteile wurden in den weiterverrechneten Vorstandskosten berücksichtigt. An frühere Mitglieder des Vorstands und ihre Hinterbliebenen wurden keine weiteren Zahlungen geleistet.

### Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird alljährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben dem Ersatz der Barauslagen eine jährliche Fixvergütung von 10 Tsd. €, der Vorsitzende erhält das Zweifache, sein Stellvertreter das Eineinhalbfache der Fixvergütung. Die Mitglieder der Ausschüsse erhalten je Teilnahme an Ausschusssitzungen 500 €. Scheidet ein Mitglied des Aufsichtsrats unterjährig aus, so ist die Vergütung zu aliquotieren. Für Aufsichtsratsmitglieder werden keine Stock Option Pläne gewährt. Im Geschäftsjahr 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) wurden insgesamt Aufsichtsratsvergütungen von 68,0 Tsd. € (Vorjahr: 59,5 Tsd. €) genehmigt. Darüber hinaus wurden

keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden weder an Mitglieder des Vorstands noch an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

### Directors' Dealings

Im Rahmen ihres Aufstockungsprogramms erhöhte die Muttergesellschaft CA Immo ihre Beteiligung an CA Immo International von 61,74 % auf 62,77 % (per Ultimo). 2009 erwarb die Gesellschaft 396.187 Stück CA Immo International-Aktien. Zum Bilanzstichtag hält CA Immo insgesamt 27.279.396 Stück Aktien an der CA Immo International. Darüber hinaus waren Ende 2009 insgesamt 2.000 Aktien (2008: 2.000 Aktien) im Privatbesitz von Vorstandsmitglied Wolfhard Fromwald. Aufsichtsratsmitglieder halten keine Aktien der Gesellschaft.

### D&O-Versicherung

Auf Ebene der Konzernmutter CA Immo wurde für Organe (Vorstandsmitglieder, geschäftsführende Organe, Kontrollorgane und leitende Angestellte) der Mutter- und Tochtergesellschaften eine D&O-Manager Vermögensschadenshaftpflicht-Versicherung mit einem Deckungsumfang von 50 Mio. € abgeschlossen. Diese Versicherung sieht keinen Selbstbehalt vor.

### VON DER HAUPTVERSAMMLUNG GENEHMIGTE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

in €	2009 für 2008	2008 für 2007
Helmut Bernkopf, Vorsitzender ab 7.5.2009	–	–
Ernst Nonhoff, Stv. d. Vorsitzenden	10.500,0	10.500,0
Alarich Fenyves bis 11.9.2009	10.500,0	–
Peter Hofbauer ab 7.5.2009	–	–
Reinhard Madlencnik	10.500,0	11.000,0
Gerhard Nidetzky bis 7.5.2009	16.000,0	17.000,0
Regina Prehofer bis 7.5.2009	20.500,0	20.500,0
<b>Gesamt</b>	<b>68.000,0</b>	<b>59.500,0</b>

## CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

### Unser Wertekodex – Basis für zukunftsfestes Wirtschaften

Als börsennotiertes Immobilienunternehmen sieht CA Immo International Professionalität, Transparenz und Fairness gegenüber Anlegern, Investoren, Geschäftspartnern, Mietern, Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit als unverzichtbare Basis unternehmerischen Handelns an. Wir bewirtschaften und entwickeln Immobilien unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte und fühlen uns dem Ziel der nachhaltigen Steigerung des Immobilien- bzw. Unternehmenswertes verpflichtet. Um das Thema Nachhaltigkeit transparenter und greifbarer darlegen zu können, ist für 2010 die Erarbeitung eines Nachhaltigkeitsprofils mit konkreten Analysen und Zielsetzungen geplant.

### Mitarbeiter – mit individueller Förderung zum Erfolg

Die Qualität unserer Arbeit wird entscheidend von der Leistungsbereitschaft und Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter bestimmt. Deshalb versuchen wir, mit einem differenzierten Anreizsystem und leistungsorientierten, variablen Vergütungskomponenten die Besten zu gewinnen und an unser Unternehmen zu binden. 2009 wurden persönliche, mindestens jährlich stattfindende standardisierte Feedback-Gespräche zwischen Mitarbeitern und ihren jeweils direkten Vorgesetzten konzernweit eingeführt, in denen individuelle Förderungsmaßnahmen sowie Ziele definiert werden. CA Immo International stellt ihren Mitarbeitern z.B. über verschiedene Sozialleistungen wie eine private Unfallversicherung ein attraktives und soziales Arbeitsumfeld zur Verfügung und ist bemüht, eine langfristige Bindung zwischen Mitarbeitern und Arbeitgeber zu erreichen. Details zu den Mitarbeitern der CA Immo International finden Sie auf Seite 60.

### Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor

Gemäß Erhebungen von OECD und UNEP aus dem Jahr 2007 ist die Errichtung und Nutzung von Bauwerken in Europa für 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Die CA Immo Gruppe als internationaler Top-Player im Immobilienbereich ist sich der Signifikanz dieses Themas bewusst und beschäftigt sich intensiv mit nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung und -Entwicklung. Der Bogen spannt sich hier von der ressourcenschonenden Herstellung energieeffizienter Immobilien über nachhaltige Bewirtschaftung und Instandhaltung bis hin zum Recycling der Baumaterialien beim Abriss bzw. der Revitalisierung über den gesamten Lebenszyklus des Objekts. Unsere Mieter profitieren von diesem Engagement durch eine laufende Betriebskostenoptimierung sowie hohe Aufenthaltsqualität und Behaglichkeit, und auch für Investoren sind Nachhaltigkeitsaspekte ein zunehmend entscheidendes Kriterium bei der Kaufentscheidung.

### Nachhaltigkeit – ein Auftrag an die Projektentwicklung

Die CA Immo Gruppe kann über ihre Tochter Vivico auf einen ausgewiesenen Track Record bereits fertig gestellter nachhaltig zertifizierter Bauten zurückgreifen, darunter die Bürogebäude ATMOS und LAIM290 in München, die 2008 durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) als umweltfreundliche, Ressourcen sparende und wirtschaftlich effiziente Projektentwicklungen ausgezeichnet wurden.

Dieser Nachhaltigkeitsstandard im Bereich der Immobilienentwicklung wird seit 2009 schrittweise auf neue Projekte der CA Immo International umgelegt und sichert somit die Ergänzung des Bestandsportfolios um hochwertige Immobilien sowie eine breite Akzeptanz der Projekte bei Investoren, Nutzern, Anrainern und der Politik. Jedes neu gestartete Projekt der Gruppe soll gemäß Zertifizierungsstandards errichtet bzw. im Einzelfall auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit zertifiziert werden.

Weiterführende Informationen zu den Aktivitäten der Gruppe im Bereich nachhaltiges Bauen finden Sie im Kapitel „Forschung und Entwicklung“ ab Seite 61.



ARNULFPARK®  
München / Deutschland, Bürogebäude ATMOS,  
im Hinblick auf Nachhaltigkeit zertifiziert

## UNTERNEHMENSGESCHICHTE

CA Immo International ist eine Tochtergesellschaft der 1987 gegründeten CA Immobilien Anlagen AG (kurz CA Immo), die in Österreich, Deutschland und Osteuropa schwerpunktmäßig in gewerblich genutzte Immobilien investiert ist. Um eine deutliche regionale Abgrenzung innerhalb der Gesellschaft zu gewährleisten, bündelte CA Immo 2006 ihr Osteuropaportfolio in der Tochtergesellschaft CA Immo International. Die Gesellschaft ist in insgesamt neun Ländern in CEE, SEE und CIS aktiv: Ungarn, Slowakei, Tschechien, Slowenien, Bulgarien, Polen, Serbien, Rumänien und Russland.

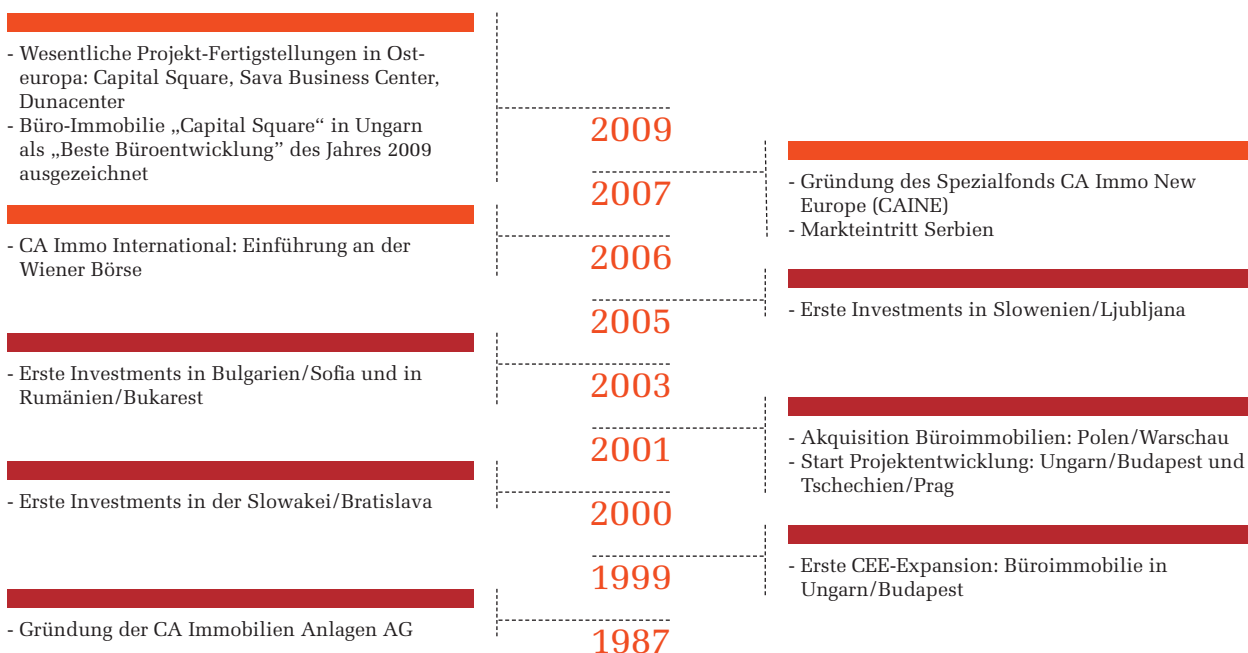
Das Immobiliengeschäft umfasst zwei Geschäftsfelder: den Erwerb und die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien sowie die Entwicklung von Projekten. Das Geschäftsfeld Projektentwicklung wird seit 2006 im Wesentlichen über den Spezialfonds CA Immo New Europe abgewickelt, Projekte, die davor gestartet wurden oder den Fondskriterien nicht entsprechen, werden direkt von CA Immo International realisiert. Die Gesellschaft ist ausschließlich in gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf dem Bürosegment investiert. Inklusive der Projektentwicklungen und der zum Handel bestimmten Immobilien repräsentierte das Immobilienvermögen der CA Immo International zum Bilanzstichtag 31.12.2009 einen Wert von rund 674,0 Mio. €.

Um die möglichst effiziente Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien vor Ort zu sichern, sind in Polen, Ungarn, Rumänien und Serbien regionale Managementgesellschaften der Gruppe positioniert. Diese sind – abhängig von den regionalen Anforderungen – mit Aufgaben der Bestandsbewirtschaftung, der Vermietung, Verwaltung und Buchhaltung sowie des Projektmanagements betraut und durch ihre lokale Präsenz näher am Markt und am Mieter, was klare Vorteile in der lokalen Sicherung der Objektqualität sowie der aktiven Mieterbetreuung mit sich bringt.

Wie schon das Jahr 2008 war auch 2009 ein Jahr der Konsolidierung: Statt auf kurzfristige Markttrends zu setzen, wurde das organische Vermögenswachstum durch Projektfertigstellungen in den definierten Kernregionen vorangetrieben (Details dazu im Kapitel „Portfoliostrategie“ auf Seite 39 bzw. im Segmentbericht ab Seite 44).

Die Aktie der CA Immo International wird an der Wiener Börse im Prime Segment gehandelt und befindet sich zu 37 % im Streubesitz. Die Beteiligung der CA Immo an der CA Immo International, welche nach dem Börsegang im Jahr 2006 rund 51 % betragen hatte, wurde seither kontinuierlich aufgestockt und beträgt heute 63 %.

## UNTERNEHMENSGESCHICHTE



## BETEILIGUNG UND FONDS

Bereits 2006 wurde begonnen, die CA Immo Gruppe gezielt zu einem regional und inhaltlich breiter aufgestellten Immobilienkonzern umzubauen. Erster Schritt war der Börsengang CA Immo International, es folgten der Erwerb einer Beteiligung am Wiener Immobilienentwickler UBM Realitätenentwicklung AG und die Gründung des Spezialfonds für Projektentwicklungsaktivitäten in Osteuropa. Ziel dieser Neuausrichtung waren eine breitere Risikostreuung – sowohl regional als auch durch Einbindung institutioneller Drittinvestoren –, die Nutzung von Ertragspotenzialen im Projektentwicklungsgeschäft und letztendlich auch das Anbot einer größeren Vielfalt, an Veranlagungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Investorengruppen.

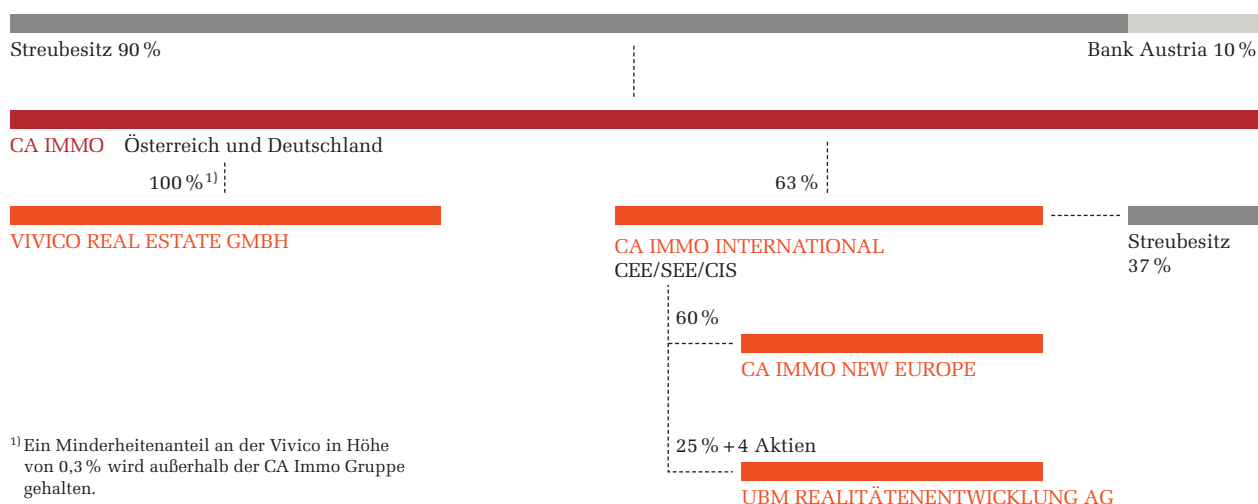
### CA Immo New Europe Property Fund

In diesem Projektentwicklungsfonds konzentriert CA Immo International seit Ende 2006 ihre Entwicklungsprojekte. Der Fonds ist nach luxemburgischem Recht in Form eines SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruiert, die Veranlagungsstrategie des Fonds ist auf Immobilien-Entwicklungsprojekte in den Regionen Ost- und Südosteuropas ausgerichtet. 60 % der Anteile an dem Fonds werden von der CA Immo International gehalten, die verbleibenden 40 % entfallen auf vier institutionelle Investoren im In- und Ausland. Die geplante Laufzeit des Fonds, der von einer Tochtergesellschaft der

CA Immo International gemanagt wird, beträgt insgesamt sieben Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeiten). Die Commitment-Periode, innerhalb der neue Projekte eingegangen werden können, endete mit 31.12.2009.

Das ursprünglich angestrebte Gesamtvolumen des Fonds betrug 1 Mrd. €, wovon 400,0 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden sollten. Aufgrund der geänderten Marktgegebenheiten wurde die Investitionstätigkeit gegenüber den ursprünglichen Plänen jedoch deutlich reduziert bzw. im Einvernehmen mit den Mitgesellschaftern beschlossen, nur die bereits in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte fortzuführen, sodass bis zum 31.12.2009 nur rund ein Drittel des Maximalbetrages tatsächlich abgerufen wurde. Da der Bereich der Immobilienentwicklung von den Verwerfungen auf den Immobilienmärkten in Ost- und Südosteuropa besonders getroffen wurde, mussten auch 2009 bei zahlreichen Projekten die ursprünglichen Annahmen überarbeitet und darauf basierend Wertkorrekturen sowie bilanzielle Vorsorgen in signifikanter Höhe getroffen werden. Das Portfolio des Fonds weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 111,7 Mio. € auf. Aktuell befinden sich drei Projekte in Umsetzung; zwei Projekte wurden kürzlich fertig gestellt (Dunacenter, Sava City). Weitere Details hierzu finden Sie im Segmentbericht ab Seite 44.

### ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



<sup>1)</sup> Ein Minderheitenanteil an der Vivico in Höhe von 0,3 % wird außerhalb der CA Immo Gruppe gehalten.



### Beteiligung UBM

CA Immo International ist mit 25 % plus vier Aktien (Sperrminorität) am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler UBM Realitätenentwicklung AG beteiligt. UBM stellt mit ihrer ausgewiesenen Entwicklungsexpertise im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für CA Immo International und somit für die CA Immo Gruppe dar. Das gemeinsame Projekt „Poleczki Business Park“ in Warschau schreitet zügig voran. Im Oktober 2009 wurde Dachgleiche beim ersten Bauabschnitt gefeiert, die Fertigstellung des Gebäude-Komplexes auf dem insgesamt 14 Hektar großen Grundstück ist für 2015 geplant. UBM ist auch in St. Petersburg beim Projekt „Airport City St. Petersburg“ mit Kapital, vor allem aber wegen ihres Know-hows als Projektentwickler beteiligt.

Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo International 2009 eine Dividende für das Jahr 2008 in Höhe von 825,0 Tsd. € zugeflossen, das entspricht einer Rendite auf das eingesetzte Kapital von 3 %. Der UBM-Konzern verzeichnete per 30.9.2009 mit 205,9 Mio. € einen um 28,9 Mio. € geringeren Umsatz als im Vorjahr, das Ergebnis lag in den ersten neun Monaten 2009 bei 7,1 Mio. € (2008: 14,0 Mio. €). Für das Jahr 2010 rechnet UBM mit einem weiteren Rückgang von Umsatz und Ergebnis. Hauptaktionär von UBM ist – neben CA Immo International – der Porr-Konzern mit rund 41 %.

POLECZKI BUSINESS PARK  
Warschau/Polen



## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### KONJUNKTURELLES UMFELD<sup>1)</sup>

Die Entwicklung der Gesamtwirtschaft hat wesentliche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Insbesondere für die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist das Wirtschaftswachstum ein bestimmender Faktor. In Zeiten hoher Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung verschieben Unternehmen Entscheidungen mit langfristigen Auswirkungen, zu denen neben Investitionen auch mehrjährige Anmietungen gehören. Weiters signalisiert ein Rückgang an Beschäftigten auch einen geringeren Flächenbedarf der Unternehmen. Eine Rezession, insbesondere wenn diese länger andauert, führt somit zu einer Erhöhung der Leerstandsquoten bzw. einem Rückgang der erzielbaren Mieten. Aufgrund dieser Zusammenhänge stellten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienbranche im Jahr 2009 vor große Herausforderungen.

Das Jahr 2009 wird als das Jahr mit der stärksten Rezession seit dem 2. Weltkrieg in Erinnerung bleiben. Die mit dem 3. Quartal 2008 einsetzende Kontraktion der Wirtschaftsleistung verstärkte sich zu Beginn des Jahres 2009 weiter, sodass das erste Halbjahr ein deutlich negatives Wirtschaftswachstum verzeichnete. Diese negative Entwicklung endete allerdings mit dem dritten Quartal, in dem erstmals wieder ein Anstieg der Konjunkturdaten verzeichnet wurde. Sowohl die USA als auch die Wirtschaft im Euroraum erreichten sowohl im dritten als auch im vierten Quartal 2009 positive BIP-Wachstumsraten. Grundlage dieses Aufschwungs in den letzten Quartalen sind insbesondere die umfangreichen staatlichen Konjunkturprogramme, deren Laufzeit jedoch beschränkt ist. Der Wegfall dieser temporären Programme könnte tendenziell wieder zu einer Abschwächung der Wachstumsdynamik führen.

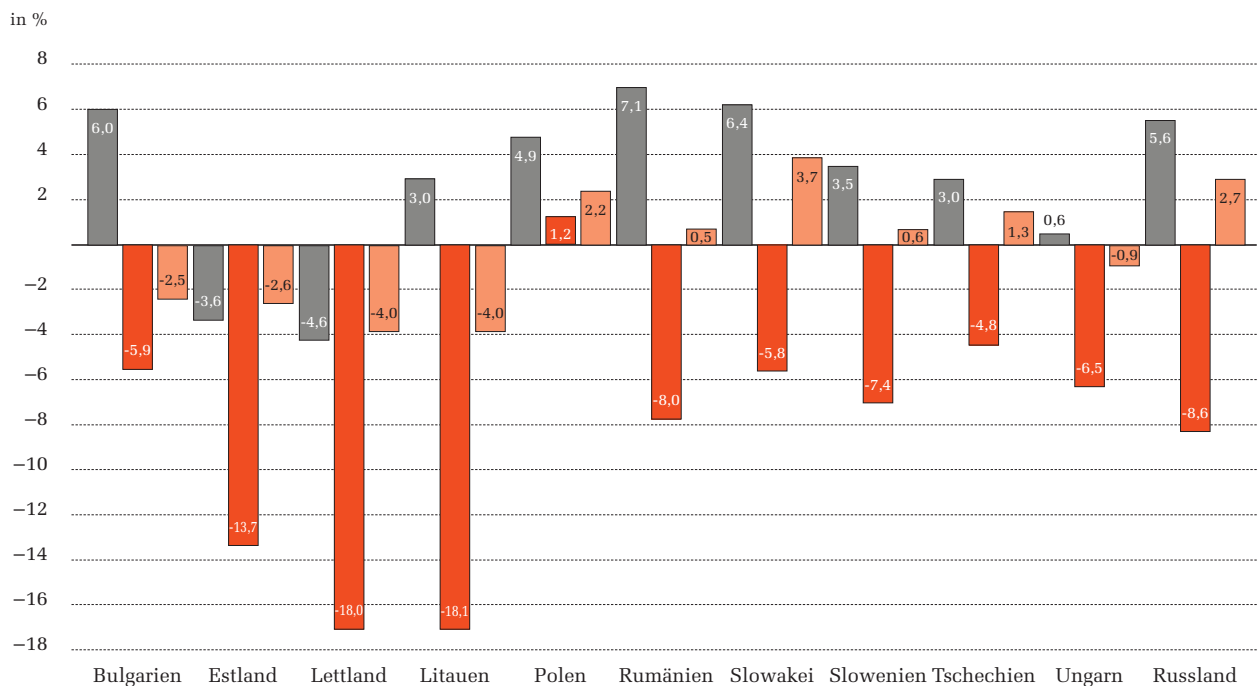
Die Region Zentral-, Ost- und Südosteuropa litt nicht nur unter den tatsächlichen Auswirkungen der Wirtschaftskrise, sondern insbesondere zu Beginn des Jahres 2009 auch unter einem massiven Vertrauensverlust vor

<sup>1)</sup> Die Darstellung gibt die Datenlage zum Zeitpunkt des Erstellung im Februar 2010 wieder – darauffolgende Adaptierungen vorläufiger Zahlen und Prognosen konnten nicht mehr berücksichtigt werden.

### REALES BIP-WACHSTUM

■ 2008 ■ 2009e ■ 2010e

Quelle: Eurostat, UniCredit



allem von angloamerikanischen Investoren. Von verschiedenen Beobachtern wurde insbesondere hinsichtlich der Überlebensfähigkeit des Finanzsektors in der Region ein sehr negatives Bild gezeichnet. Diversen Crash-Szenarien zum Trotz konnte jedoch spätestens ab dem dritten Quartal 2009 auch in Zentral-, Ost- und Südosteuropa eine deutliche Stabilisierung festgestellt werden. Die Schrumpfung der Wirtschaftsleistung in der Region fiel im dritten Quartal 2009 bereits deutlich geringer als in den Vorquartalen aus, das allgemeine konjunkturelle Umfeld in der Region ist jedoch weiterhin als gedämpft zu beurteilen. Trotz der spürbaren Erholung ist es aber noch zu früh, von einem unmittelbar bevorstehenden Aufschwung zu reden.

Regional gesehen fielen die Ergebnisse jedoch deutlich differenzierter aus – so konnte insbesondere Polen mit +1,2 % als einziges Land 2009 ein positives Wirtschaftswachstum erzielen. Von der Wirtschaftskrise tief getroffen wurden die Baltischen Staaten, mit negativen Wachstumsraten von –13,7 % (Estland) bis –18,1 % (Litauen) (Quelle: OeNB Dezember 2009). Mit einem erwarteten BIP-Rückgang von –8,6 % für 2009 zählte auch Russland

zu den von der Krise am schwersten getroffenen Ländern. In Russland signalisieren jedoch die neuesten Indikatoren Anzeichen einer Stabilisierung, und für 2010 wird ein moderates Wachstum von 2,7 % erwartet.

Ein anschaulicher Indikator für den zeitlichen Ablauf der Wirtschaftskrise in Osteuropa ist die Entwicklung der für die Absicherung der Kreditrisiken für Staatsanleihen der jeweiligen Länder zu zahlenden Prämien (Credit Default Swap-Spreads). Wie in der untenstehenden Grafik ersichtlich, erreichte die mit der Region assoziierte Unsicherheit im März 2009 ihren Höhepunkt, um dann langsam wieder zu sinken. Insgesamt liegt das in den CDS Spreads ausgedrückte Länderrisiko jedoch immer noch deutlich über den Niveaus vor Beginn der Krise.

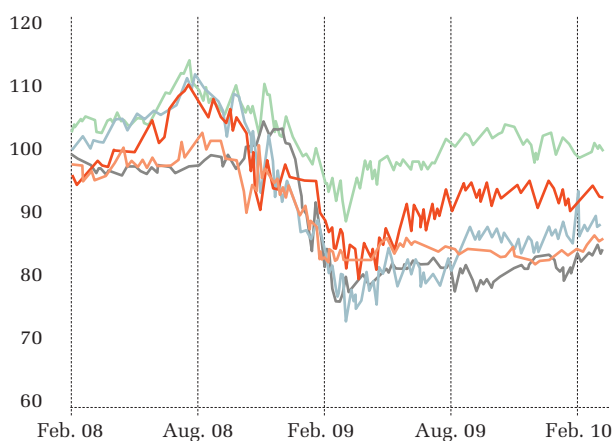
Ein ähnliches Bild zeigte sich hinsichtlich der Wechselkursentwicklung. Die Mitte 2008 begonnene Abwertung der lokalen Währungen relativ zum Euro setzte sich bis ins erste Quartal 2009 fort. Ab dem zweiten Quartal 2009 kam es jedoch zu einer spürbaren Erholung der Wechselkurse.

ENTWICKLUNG OSTEUROPA-WÄHRUNGEN (zu Euro)

HUF PLN CZK RUB RON

Quelle: Datastream

Wechselkurs (1.1.2008 = 100)

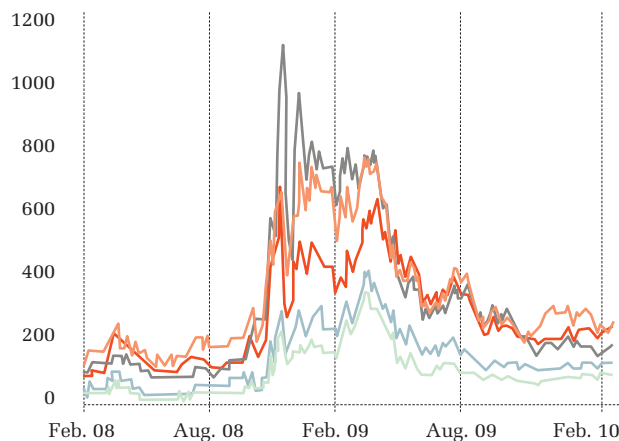


ENTWICKLUNG COUNTRY SPREADS (CDS) OSTEUROPA

Ungarn Polen Tschechien Russland Rumänien

Quelle: Bloomberg (5J CDS)

Country Spreads (in bps)



**GELDMARKT UND ZINSENTWICKLUNG**

Die Europäische Zentralbank reagierte auf die laufende Verschlechterung der Konjunkturdaten und senkte zwischen Jänner und Mai in mehreren Schritten ihre Leitzinsen (Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte) von 2,5 % auf nunmehr 1,0 %. Weiters wurde dem Markt in bisher nicht dagewesenem Ausmaß Liquidität zugeführt. Dies führte im Jahresverlauf auch zu einer deutlichen Beruhigung der Geldmarktsätze, die sich zum Jahresende auf historischen Tiefstständen stabilisierten.

Als besonders kapitalintensiver Sektor ist die Immobilienbranche von einem funktionierenden Kreditmarkt in hohem Maße abhängig. Die Verknappung des Kreditangebots bzw. die Verteuerung der Kreditkonditionen infolge der Lehman-Insolvenz im Herbst 2008 waren insbesondere im ersten Halbjahr 2009 noch deutlich spürbar. In Reaktion auf die zuvor beschriebene langsame Entspannung der gesamtwirtschaftlichen Situation stabilisierte sich auch die Liquiditätssituation der Banken, sodass sich auch der Zugang zum Kreditmarkt für Immobilienunternehmen wieder verbesserte. In einigen Ländern Osteuropas, insbesondere in Russland, sind Unternehmensfinanzierungen im Allgemeinen und speziell Immobilienfinanzierungen weiterhin nur in eingeschränktem Umfang verfügbar.

**AUSBLICK**

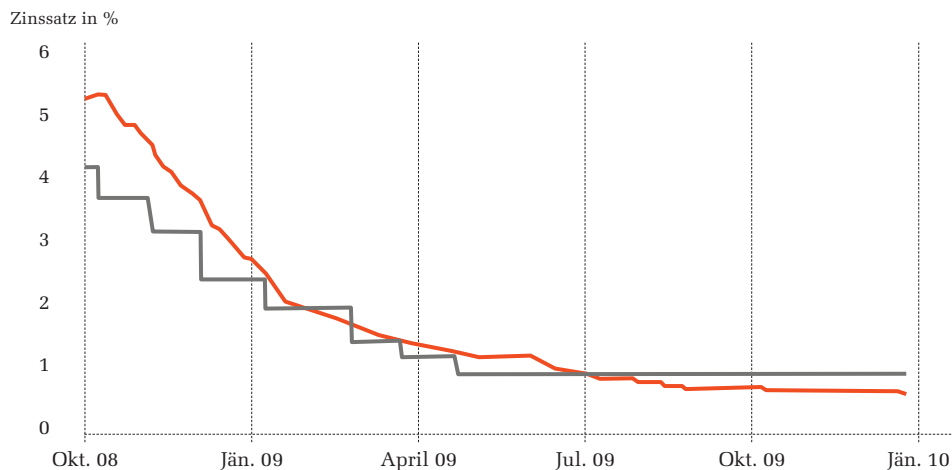
Kurzfristig kann mit verhaltenem Optimismus in das Jahr 2010 gegangen werden. Die unmittelbare Krise, wie sie 2009 geprägt hat, ist weitgehend überwunden, es werden wieder positive Wachstumsraten erwartet. Allerdings ist trotz dieser spürbaren Stabilisierung des wirtschaftlichen Umfelds die mittelfristige Zukunft mit einer Vielzahl von Risiken behaftet. So beruht der aktuelle Aufschwung zu nicht unwesentlichen Teilen auf staatlichen Unterstützungsmaßnahmen – derzeit ist noch nicht absehbar, wie die Wirtschaft auf eine Beendigung dieser Maßnahmen reagieren wird. Mittelfristig müssen auch die infolge der Unterstützungsmaßnahmen gestiegenen Staatsverschuldungen in Angriff genommen werden. Kurzfristig ist folglich nicht zu erwarten, dass die Region Ost- und Südosteuropa an die hohen Wachstumsraten der Vergangenheit anschließen kann.

Eine – auch aus Sicht der Immobilienwirtschaft – wesentliche Frage, die in diesem Zusammenhang zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die künftige Zins- und Inflationsentwicklung. Zwar weisen in diesem Punkt die Prognosen große Bandbreiten auf, langfristig ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass das aktuelle Umfeld mit historisch niedrigen Zinsniveaus und de facto nicht existenter Inflation nachhaltig Bestand haben wird.

**ENTWICKLUNG LEITZINSEN UND EURIBOR**

3-Monats-Euribor    EZB-Leitzins

Quelle: EZB, Reuters



## IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise haben die osteuropäische Realwirtschaft, und hier vor allem Ungarn, einzelne Länder Südosteuropas, die baltischen Staaten, aber auch Russland hart getroffen. Nach wie vor sind Finanzierungen für Immobilientransaktionen in dieser Region nur äußerst eingeschränkt und mit hohen Risikoaufschlägen zu bekommen. Einbrechende Investmentmärkte, steigende Renditen und sinkende Immobilienwerte waren 2008 und 2009 die Folge.

### Investmentmarkt<sup>1)</sup>

Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt in CEE betrug 2009 rund 2,5 Mrd. €, wovon ca. 2 Mrd. € im zweiten Halbjahr gehandelt wurden. Obwohl der Gesamtumsatz somit im Vorjahresvergleich um 75 % gefallen ist, spiegelt der Anstieg der Investmenttätigkeit zum Jahresende 2009 die zunehmende Zuversicht der Investoren und das rückkehrende Vertrauen in die Märkte wider. Im Fokus des Investoreninteresses waren hauptsächlich Core-Objekte in ausgezeichneten Lagen, mit hochwertiger Ausstattung und langen Vertragslaufzeiten. Von den wenigen Abschlüssen in 2009 entfielen rund 44 % des gesamten Transaktionsvolumens (2008: 38 %) auf hochwertige Büroimmobilien. Retail-Objekte folgten mit einem Marktvolumen von 31 %, Industrieobjekte kamen auf 12 % und Hotels auf 8 % des Marktumsatzes.

### Stabilisierung der Renditen im zweiten Halbjahr 2009

Über das gesamte Jahr 2009 hinweg kam es in der ganzen Region zu einem neuerlichen kräftigen Anstieg der Renditen und einen dementsprechenden Wertverlust der Immobilien. Besonders dramatisch war diese Entwicklung in der ersten Jahreshälfte, erst mit der leichten Erholung des Investmentmarkts gegen Jahresende hat sich auch der Anstieg der Renditen verflacht. Ausnehmend stark fiel der Renditeanstieg in den eingangs erwähnten Ländern mit gravierenden realwirtschaftlichen Problemen aus. In den russischen Zentren wie Moskau oder St. Petersburg stiegen die Renditen um bis zu 300 Basispunkte; zu überdurchschnittlichen Wertverlusten kam es neuerlich – d. h. wie schon im Jahr zuvor – in Bukarest, Sofia und Budapest. Vergleichbar gut gehalten haben sich dagegen die Immobilienwerte in Warschau und Prag.

Vor allem im hochwertigen Segment und in etablierten Märkten wie Polen oder Tschechien rechnen Experten damit, dass eine Bodenbildung bei den Renditen erreicht sein sollte. Gleichzeitig geht aufgrund des starken Risikobewusstseins der Investoren die Schere zwischen den

Renditen für A- und B-Standorte zunehmend auseinander. Immobilienstandorte mit kurzer Historie und geringem Bestand wie z. B. kleinere südosteuropäische Märkte oder das Baltikum werden auch weiterhin mit dem mangelnden Interesse potenzieller Investoren und somit hohen Renditen rechnen müssen.

### Büromarkt<sup>2)</sup>

Die besonders konjunkturabhängigen Büromärkte in den osteuropäischen Ländern gerieten aufgrund der Krise und der damit einhergehenden rückläufigen Nachfrage nach Büroflächen insgesamt unter Druck. Zahlreiche Projekte, mit deren Realisierung noch vor Ausbruch der Finanzkrise begonnen wurde, kamen in den vergangenen Monaten auf den Markt. Dies führte in der gesamten Region Osteuropas (CEE, SEE und CIS) zu einem starkem Anstieg der durchschnittlichen Leerstandsrate auf rund 16 %, zu dem vor allem der Einbruch des russischen Marktes überproportional beitrug. Mit dem Rückgang der Büroflächen nachfrage und den steigenden Leerstandsraten war auch ein Sinken der Mieten verbunden, wobei es hier länderspezifisch zu starken Abweichungen kam. Während beispielsweise die Spitzenmieten in Moskau um 63 % im vergangenen Jahr zurückgingen, verzeichnete Warschau bis zum Ende des dritten Quartals ein Minus von ca. 30 %, Prag und Budapest lagen jedoch „nur“ bei rd. 9 % bzw. rd. 4,5 %.

Obwohl die Lage in den Büromärkten insgesamt angespannt bleibt, war in den letzten Monaten des Jahres 2009 ein leicht positiver Trend in den etablierteren Märkten wie Polen und Tschechien zu bemerken. Aufgrund des großen Angebots und der gestiegenen Sensibilität der Investoren hinsichtlich der Objektqualität lassen sich qualitativ hochwertige Objekte in guten Lagen deutlich besser am Markt positionieren als B Standorte. Viele Unternehmen verzichten jedoch aufgrund des internen Kostendrucks auf einen Umzug, weshalb es in allen Regionen zu einem Rückgang bei der Anzahl von tatsächlichen Neuabschlüssen gegenüber Mietvertragsverlängerungen kam.

Die Preise für hochwertige Objekte in Toplagen (Central Business District) lagen in Prag im vierten Quartal 2009 bei rd. 19–21 €/m<sup>2</sup>, in Warschau bei rd. 21–23 €/m<sup>2</sup>. Vergleichsweise hohe Mietpreise werden auch für Bukarest (19,50 €/m<sup>2</sup>), und Budapest (22,00 €/m<sup>2</sup>) berichtet, wobei diese Preise nur in einigen wenigen Objekten erzielt wurden. Die Mehrzahl der Vertragsabschlüsse werden in Bukarest zwischen 13–15 €/m<sup>2</sup> und in Budapest zwischen 12–14 €/m<sup>2</sup> getätigt. Nach wie vor die höchsten Abschlüsse werden in Moskau mit rd. 30–40 €/m<sup>2</sup> erzielt.

<sup>1)</sup> Vgl. CB Richard Ellis CEE Property Investment 2009

<sup>2)</sup> Vgl. JLL European Office Property Clock – Q3 2009, JLL Key Market Indicators – Q3 2009, CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2009

## BÜROMARKTENTWICKLUNG

Stand: 4. Quartal 2009 Quellen: Jones Lang LaSalle European Office Property Clock, CA Immo International, CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2009

	Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	Leerstand	Spitzenrendite Dez. 2009	Spitzenrendite Dez. 2007
Moskau	30–40	19 %	12,00 %	7,50 %
St. Petersburg	25–30	25 %	12,50 %	8,50 %
Warschau	21–23	7 %	6,75 %	6,25 %
Prag	19–21	11 %	7,00 %	5,40 %
Budapest	20–22	16 %	8,00 %	6,75 %
Bukarest	18–22	13 %	9,50 %	6,75 %
Sofia	14–21	19 %	9,50 %	8,00 %
Belgrad	16–18	22 %	9,50 %	8,25 %
Bratislava	15–17	12 %	7,50 %	6,25 %

**Retailmarkt**

Aufgrund fallender Umsätze im Einzelhandel ist im vergangenen Jahr auch der Retailsektor stärker unter Druck geraten. Einzelhändler haben mehrheitlich ihre Expansionsstrategien deutlich verlangsamt bzw. eingefroren und versuchen nun, die Verluste durch Mietnachlässe auszugleichen. Wie auch bei Büroimmobilien konnten sich Shopping Center in hoch frequentierten A-Lagen eher behaupten als in B-Lagen. In guten Lagen blieben die Mieten weitgehend stabil, an geringer frequentierten Standorten hingegen wurden Mietreduktionen von bis zu 25 % vorgenommen. Somit bleiben auch weiterhin der Standort und die Qualität der Immobilie die entscheidenden Kriterien für ein nachhaltiges Immobilieninvestment.

Die CA Immo Gruppe ist am Retailsektor vor allem in Sekundärstädten in Ungarn (mit einem Fachmarktzentrum in Győr) und Rumänien (mit einem Fachmarktzentrum in Sibiu, derzeit in Bau) aktiv. In beiden Ländern war der lokale Retailmarkt durch rückläufige Konsumausgaben stark belastet. Die Spitzenmieten in **Ungarn** belaufen sich bei Shopping Center auf ca. 50–75 €/m<sup>2</sup>/Monat, in Regionalstädten zwischen 12,5 und 20 €/m<sup>2</sup>/Monat. Bei Fachmarktzentren, welche seit 2005 vor allem in regionalen ungarischen Städten entwickelt wurden, liegen die monatlichen Mietpreise zwischen 7 und 12 €/m<sup>2</sup>.

In **Rumänien** wurde die Expansion internationaler Ketten deutlich gebremst oder gar gestoppt. Gleichzeitig wurden 2009 mehrere Shopping Center fertig gestellt, wodurch vor allem in Sekundärmärkten die Leerstandsraten auf 40–60 % hochschnellten (EHL CEE/SEE Real Estate market report 2009). Weniger betroffen ist Bukarest mit einer Leerstandsrate von unter 10 %, hier liegen die Spitzenmieten für Retail Parks bei rund 22–25 €/m<sup>2</sup>. Für Fachmarktzentren in Sekundärstädten wird derzeit eine Miete von rund 8–11 €/m<sup>2</sup> erzielt.

**Hotel<sup>1)</sup>**

2009 war ein schwieriges Jahr für die europäische Tourismusindustrie. Angesichts der weltweiten Wirtschaftskrise, steigender Arbeitslosenzahlen und des umgehenden Schweinegrippe-Virus schränkten Private ihre Reisetätigkeit deutlich ein. Vor allem kam es aber wegen der drastisch verschlechterten Auftragslage in den meisten Branchen zu einem starken Rückgang der Geschäftsreisen. Zusätzlich zwingt die Wirtschaftskrise Unternehmen zu erhöhtem Kostenbewusstsein, was die Reisebudgets für die Mitarbeiter teils stark reduziert. Anfang 2009 brachen demnach die Ausgaben europäischer Hotelgäste um bis zu 31,3 % ein. Der Ertrag pro Zimmer (revPAR) europäischer Hotels fiel, getrieben von rückläufigen Belegungszahlen und sinkenden Preisen, durchschnittlich um 16,8 %. Laut Studie (Deloitte, Hospitality Vision 2009) sanken in fast allen Städten Europas die Besuchs- und Übernachtungszahlen. Besonders starke Einbußen mussten die Länder Osteuropas hinnehmen; in Tschechien, den Ländern des Baltikums, Rumänien, Russland und der Slowakei ist der revPAR in lokaler Währung zum Teil um über 20 % eingebrochen.

CA Immo International ist mit zwei Hotels in Tschechien (Prag und Pilsen) präsent. In Prag stieg die Zimmerauslastung im Dezember um 2,6 % auf rund 54,6 % (2008: 65,6 %). Damit verzeichnete der Prager Hotelmarkt erstmals seit Jänner 2008 wieder steigende Erträge. Die Bilanz für das Gesamtjahr bleibt dennoch ernüchternd: Sinkende Besucherzahlen, ein zunehmendes Überangebot an neuen Hotels sowie die andauernde Rezessionsphase ließen die Erträge um fast 30 % sinken. Der RevPAR 2009 lag in Prag bei 44 €, Budapest verzeichnete 37 € (Zimmerauslastung 53,5 %) und Moskau 84 € (Zimmerauslastung 57,8 %).

<sup>1)</sup> Vgl. TRI Hospitality Consulting: European Chain Hotels Market Review – December 2009 und Deloitte: HospitalityVision European Performance Review 2009 – Uphill Struggle

## PORTFOLIOSTRATEGIE

Übergeordnetes Ziel der Portfoliostrategie ist die Steigerung des Unternehmenswertes der Gesellschaft.

CA Immo International verfolgt dieses Ziel primär durch eine klare regionale Ausrichtung auf Osteuropa, vor allem auf die EU-Länder des osteuropäischen Wirtschaftsraums. Die Gesellschaft investiert ausschließlich in gewerblich genutzte Immobilien und ist in den beiden Geschäftsfeldern „Bestandsimmobilien“ und „Projektentwicklung“ aktiv. Sie stützt sich dabei auf die regionale Präsenz erfahrener Mitarbeiter sowie auf die mehr als 10-jährige Investorfahrung in Osteuropa seitens der Muttergesellschaft CA Immobilien Anlagen AG.

Die Portfoliostrategie der Gesellschaft gilt seit Jahren unverändert, wurde aber im Zuge der Krise evaluiert und auf die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Märkte sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugeschnitten.

Wichtigste Ziele über alle Regionen und Assetklassen hinweg sind die Sicherung der Ertragskraft der Bestandsimmobilien und die möglichst effiziente Umsetzung der Entwicklungsprojekte.

### **Fokus auf Länder mit bestehender starker Präsenz**

Regional beschränkte CA Immo International ihre Aktivitäten 2009 auf bestehende Märkte in Ost- und Südosteuropa sowie auf zwei Projekte in Russland, setzte aber keine weiteren regionalen Expansionsschritte. Auch 2010 hat die Vertiefung in Länder mit bestehender Präsenz klare Priorität vor dem Eintritt in neue Märkte. Polen, Ungarn und Tschechien zählen zur Kernregion von CA Immo International, in der auch in der derzeit anhaltend schwierigen Phase ein weiterer Vermögensaufbau verfolgt wird. In Ländern Südosteuropas wie Rumänien, Bulgarien oder Serbien, wo CA Immo International investiert und teils mit eigenen Mitarbeitern vor Ort tätig ist, steht bis auf weiteres die Pflege des hochwertigen Bestandes im Vordergrund. Chancen für vereinzelte Verkäufe können hier aber ebenso genutzt werden wie neue Einzelinvestments bei attraktivem Angebot. Laufende Entwicklungsprojekte in der GUS-Region, insbesondere in Russland, werden fortgeführt, neue Projekte aber kurz- bis mittelfristig nicht in Angriff genommen.

### **Wichtigste Assetklasse: Büroimmobilien**

CA Immo International ist als Bürospezialist positioniert und kann in diesem Segment auf umfassendes Know-how und langjährige Erfahrung zurückgreifen. Somit liegt der operative Schwerpunkt sowohl im Geschäftsfeld

Ertragsimmobilien als auch im Projektentwicklungsgeschäft auf hochwertigen Büroimmobilien mit starker Orientierung an Spitzenlagen. Der für die kommenden Jahre geplante organische Vermögensaufbau im Bestand wird hauptsächlich in diesem Segment erfolgen. In Hotelimmobilien wird bis auf weiteres nur als Teil eines größeren Gesamtprojektes und unter Einbindung erfahrener Partner investiert. Zum Teil kann hier auch auf das Know-how der auf Hotelbau spezialisierten Konzerntochter Viador zurückgegriffen werden. Ähnlich ist die Strategie am Retailsektor, welcher im gewerblichen Portfolio von CA Immo International bis dato deutlich untergewichtet ist und der durch selektive Developments oder Zukäufe unter Einbindung spezialisierter Projekt-Partner etwas an Gewicht gewinnen wird.

### **Bestandshalter mit ausgeprägter Entwicklungskompetenz**

Um die Volatilität des Projektentwicklungsgeschäfts weitgehend auszugleichen, wird ein Business-Mix von 2:1 angestrebt: zwei Drittel Bestandsimmobilien zur Sicherung eines stabilen Cash-flows, ein Drittel Developments (auf Basis der Gesamtinvestitionskosten) zur Generierung höherer Renditen. Diese Kombination bietet Vorteile für beide Geschäftsfelder: Das Bestandsimmobiliengeschäft erhält Zugang zu neuen, qualitativ hochwertigen Immobilien, während das Projektgeschäft durch die stabilen Einkünfte aus der Bewirtschaftung gestützt wird. Neue Entwicklungsprojekte wurden seit 2007 ausschließlich im dafür gegründeten Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe gestartet.

Wie ihre Muttergesellschaft CA Immo verfolgt auch CA Immo International das Ziel, abhängig von den Marktkonditionen und der Aufnahmefähigkeit des Investmentmarktes, jährlich bis zu 10 % ihres Portfolios zu veräußern. 2009 erfolgten aufgrund der schwierigen Marktlage keine Verkäufe, weder aus dem Bestandsportfolio noch von fertig gestellten oder in Bau befindlichen Projekten. Auch 2010 wären Verkäufe nur zu rechtfertigen, wenn der erzielbare Erlös namhaft über den aktuellen Marktwerten läge oder ein wesentlicher strategischer Nutzen damit verbunden wäre.

## IMMOBILIENVERMÖGEN

CA Immo International ist in neun Ländern der Regionen Osteuropa (CEE), Südosteuropa (SEE) und Russland (CIS) mit Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen präsent. Das Immobiliengeschäft der Gesellschaft umfasst zwei Geschäftsfelder: den Erwerb und die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien sowie die Entwicklung von Projekten.

Das Bestandsportfolio der CA Immo International weist zum Bilanzstichtag 31.12.2009 einen Bilanzwert von rund 605,0 Mio. € auf. Inklusive der Projektentwicklungen und der zum Handel bestimmten Immobilien repräsentierte das Immobilienvermögen per 31.12.2009 einen Wert von 674,0 Mio. €. Die Gesellschaft ist in neun Staaten – Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Slowenien, Serbien und Russland – aktiv, wobei auf die CEE-Staaten 62 % des Immobilienvermögens, die Länder der SEE-Region 37 % und 1 % auf Russland entfallen.

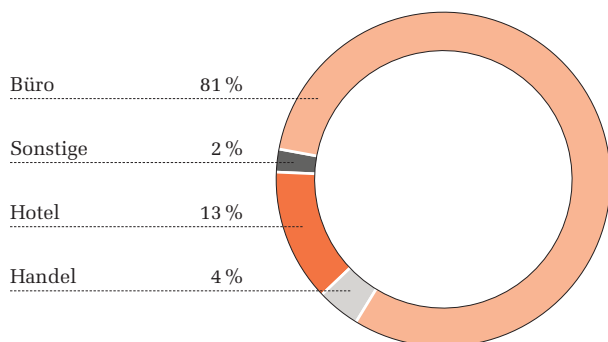
Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise haben die osteuropäische Realwirtschaft hart getroffen. Einbrechende Investmentmärkte, steigende Renditen und sinkende Immobilienwerte waren 2008 und 2009 die Folge. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde 2009 eine adäquate Wertanpassung des Immobilienbestands im Ausmaß von 152,0 Mio. € vorgenommen. Das Bestandsportfolio rentiert somit per 31.12.2009 mit 8,5 % <sup>1)</sup>(2008: 7,3 %), nach Regionen rentieren Objekte in SEE mit 9,3 % <sup>2)</sup>(2008: 7,8 %) und der Objektbestand in CEE liegt bei einer Rendite von 8,0 % <sup>3)</sup>(2008: 7,0 %). Details zu den Bewertungsergebnissen finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“ ab Seite 49.

<sup>1)</sup> Exklusive der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square, Sava Business Center und Dunacenter

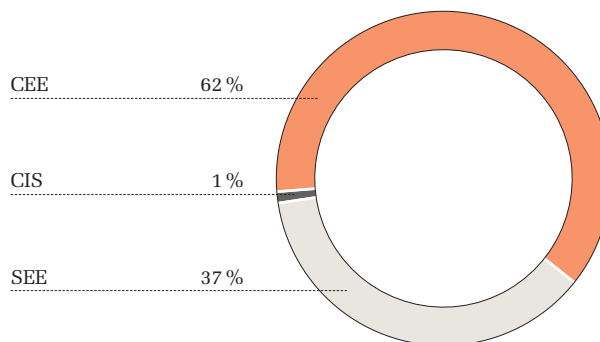
<sup>2)</sup> Exklusive der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellung Sava Business Center

<sup>3)</sup> Exklusive der 2009 neu in den Bestand übernommenen Projektfertigstellungen Capital Square und Dunacenter

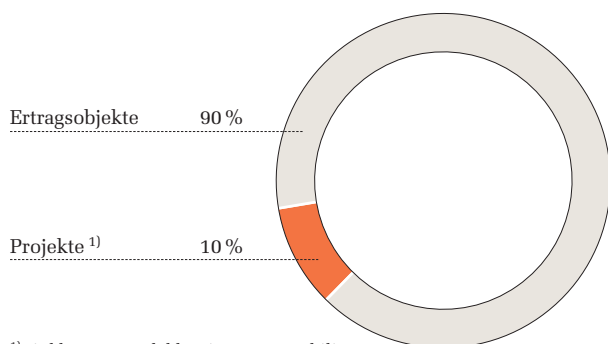
BILANZWERT NACH HAUPTNUTZUNGSART



BILANZWERT NACH SEGMENT

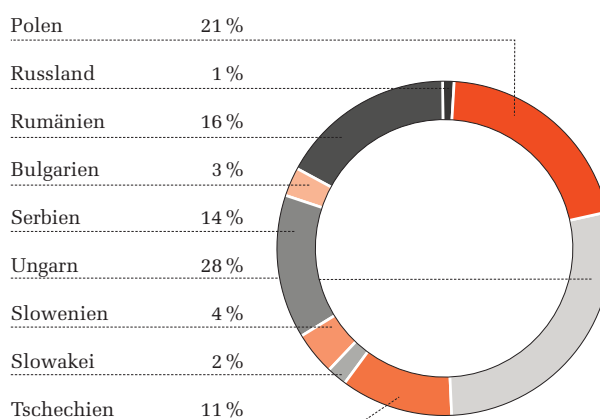


BILANZWERT NACH BILANZPOSITIONEN



<sup>1)</sup> inkl. zum Handel bestimmte Immobilien

BILANZWERT NACH LÄNDERN





Die Gesellschaft erwirtschaftete 2009 Mieterlöse in Höhe von 40,3 Mio. €. Die **wirtschaftliche Leerstandsquote** im Bestandsportfolio (gemessen am Jahressollmiet-ertrag) betrug 2009 9 % (2008: 6 %); der **Leerstand in m<sup>2</sup>** lag zum Stichtag 31.12.2009 ebenfalls bei 9 %.

Zusätzliche Tabellen und Analysen zum Immobilienvermögen finden Sie ab Seite 137.

SEGMENTIERUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS NACH BILANZPOSITIONEN

		CEE	SEE	CIS	Gesamt
<b>Bestandsimmobilien</b>					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	Tsd. m <sup>2</sup>	179	109	0	288
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	3.314	1.734	0	5.048
Bilanzwert Bestandsimmobilien	Mio. €	377,6	227,4	0,0	605,0
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	26,4	18,7	0,0	45,1
Mieterlöse (Ist)	Mio. €	24,0	16,3	0,0	40,3
Leerstandsrate <sup>1)</sup>	%	11,5	4,7	0,0	8,8
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung<sup>2)</sup></b>					
Bilanzwert Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	40,3	23,7	5,0	69,0

<sup>1)</sup> exkl. der 2009 fertig gestellten Projekte Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

<sup>2)</sup> inkl. zum Handel bestimmte Immobilien

PORTFOLIOÜBERBLICK

		CEE	SEE	CIS	Gesamt
<b>Immobilienvermögen 31.12.2008</b>					
	Mio. €	<b>432,0</b>	<b>293,3</b>	<b>26,4</b>	<b>751,7</b>
Bestandsimmobilien	Mio. €	361,7	226,5	0,0	588,2
Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	69,0	66,8	26,4	162,2
Zum Handel bestimmte Immobilien	Mio. €	1,2	0,0	0,0	1,2
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0
Investitionen in laufende Projekte	Mio. €	64,8	15,1	3,6	83,4
Investitionen in den Bestand	Mio. €	2,5	1,6	0,0	4,1
Neubewertung/Wertminderung	Mio. €	-81,0	-59,0	-12,0	-152,0
Abgänge	Mio. €	-0,4	0,0	-12,9	-13,3
<b>Immobilienvermögen 31.12.2009</b>					
	Mio. €	<b>417,9</b>	<b>251,0</b>	<b>5,0</b>	<b>674,0</b>
Bestandsimmobilien	Mio. €	377,6	227,4	0,0	605,0
Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	39,0	23,7	5,0	67,7
Zum Handel bestimmte Immobilien	Mio. €	1,3	0,0	0,0	1,3
Jahresmieterlös	Mio. €	24,0	16,3	0,0	40,3
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	26,4	18,7	0,0	45,1
Leerstandsquote (Bestandsimmobilien) <sup>1)</sup>	%	11,5	4,7	0,0	8,8
Bruttorendite (Bestandsimmobilien) <sup>1)</sup>	%	8,0	9,3	0,0	8,5

<sup>1)</sup> exkl. der 2009 fertig gestellten Projekte Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

**Geschäftsfeld Bestandsimmobilien**

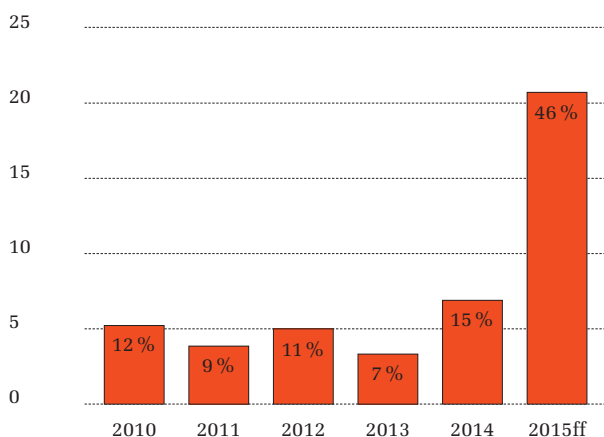
Um die möglichst effiziente Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien vor Ort zu sichern, sind in Polen, Ungarn, Rumänien und Serbien regionale Managementgesellschaften der Gruppe positioniert. Diese sind – abhängig von den regionalen Anforderungen – mit Aufgaben des Assetmanagements, der Vermietung, Verwaltung, Buchhaltung und Projektmanagements betraut und durch ihre lokale Präsenz näher am Markt und am Mieter.

Im Gesamtjahr 2009 konnte CA Immo International Flächen im Ausmaß von 34.111 m<sup>2</sup> neu vermieten und Verträge im Rahmen von 47.656 m<sup>2</sup> verlängern. 3.703 m<sup>2</sup> wurden durch Flächenexpansionen bestehender Mieter neu vermietet.

**AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE**

auf Basis der Vertragsmieten

Mio. €



**LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2008 IM BESTAND WAREN**

Mio. €	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös		Bruttorendite		Wirtschaftl. Vermietungsgrad	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Polen	101,5	118,8	6,7	6,9	6,6 %	5,8 %	85 %	85 %
Slowakei	9,5	12,9	0,8	1,3	8,6 %	9,9 %	76 %	91 %
Ungarn	113,3	138,8	9,4	10,4	8,3 %	7,5 %	86 %	92 %
Tschechien	76,1	91,2	7,1	6,7	9,3 %	7,3 %	98 %	98 %
<b>CEE</b>	<b>300,5</b>	<b>361,7</b>	<b>24,0</b>	<b>25,3</b>	<b>8,0 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>89 %</b>	<b>91 %</b>
Rumänien	89,9	115,7	8,9	8,7	9,9 %	7,5 %	99 %	100 %
Bulgarien	22,1	25,2	2,4	2,8	10,7 %	11,0 %	100 %	100 %
Serbien	22,4	26,0	2,0	2,0	9,1 %	7,7 %	96 %	92 %
Slowenien	24,1	33,1	2,2	2,2	9,2 %	6,5 %	100 %	100 %
<b>SEE</b>	<b>158,5</b>	<b>200,0</b>	<b>15,5</b>	<b>15,6</b>	<b>9,8 %</b>	<b>7,8 %</b>	<b>99 %</b>	<b>99 %</b>
<b>Portfolio – Like for Like <sup>1)</sup></b>	<b>458,9</b>	<b>561,6</b>	<b>39,5</b>	<b>40,9</b>	<b>8,6 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>92 %</b>	<b>94 %</b>
+ 2009 in stabilisiertes Portfolio übernommene Objekte <sup>2)</sup>	23,7		1,4		6,0 %		68 %	
<b>Stabilisiertes Portfolio</b>	<b>482,6</b>		<b>40,9</b>		<b>8,5 %</b>		<b>91 %</b>	
Fertigstellungen Ungarn	77,1		2,4		3,1 %		39 %	
Fertigstellungen Serbien	45,2		1,7		3,8 %		46 %	
<b>Neu fertig gestellte Projekte</b>	<b>122,4</b>		<b>4,2</b>		<b>3,4 %</b>		<b>42 %</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>605,0</b>		<b>45,1</b>		<b>7,4 %</b>		<b>82 %</b>	

<sup>1)</sup> Like for Like: Gegenüberstellung jener Objekte, die bereits zum 31.12.2008 im stabilisierten Portfolio enthalten waren

<sup>2)</sup> Das Objekt Belgrad Office Park 2 in Serbien wurde kurz vor 31.12.2008 fertig gestellt und war somit zum 31.12.2008 noch nicht Teil des stabilisierten Portfolios

### Geschäftsfeld Projektentwicklung

Die äußerst schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2009 haben das Projektentwicklungsgeschäft maßgeblich beeinflusst: Nach wie vor steigende Immobilienrenditen, schwierigere Finanzierungsverhandlungen, Verteuerung der Finanzierungskosten, eine Reduktion der Nachfrage sowie Entscheidungsverzögerungen bei potenziellen Mietern und Bauzeitverzögerungen haben eine Neu-Evaluierung der Entwicklungsprojekte erfordert und zu teils erheblichen Wertanpassungen bei einzelnen Projekten geführt. Ob und in welchem Ausmaß diese Wertanpassungen wieder aufgeholt werden, wird neben den vom Projektteam steuerbaren Größen wesentlich von externen Faktoren abhängen. Zum Beispiel sollten die sinkenden Rohstoffpreise und ein Rückgang der allgemeinen Bautätigkeiten auch zu sinkenden Baukosten führen und sich positiv auf das Projektergebnis auswirken.

Unabhängig von ansonsten großteils widrigen externen Einflüssen wurden im Geschäftsfeld Projektentwicklung 2009 wesentliche operative Fortschritte erzielt, sowohl im

Hinblick auf erforderliche Genehmigungen, die Bauabwicklung und Verwertung als auch hinsichtlich Projektfertigstellungen. Mitte 2009 wurden das Bürogebäude Capital Square in Budapest und die Büroimmobilie Sava Business Center in Belgrad sowie im Oktober das Fachmarktzentrum Dunacenter im ungarischen Győr fertig gestellt und in den Bestand der CA Immo International übernommen.

Der Großteil der Projekte, an denen CA Immo International eine Mehrheitsbeteiligung hält bzw. im Rahmen derer die Gesellschaft für die Einbringung von Eigenkapital zuständig ist, ist voll finanziert und kann somit auf einer gesicherten finanziellen Basis umgesetzt werden. Im Jahr 2010 wird CA Immo International weiterhin laufende Projektentwicklungen in den Kernregionen vorantreiben. Mehr zur Strategie der Gesellschaft finden Sie im Kapitel „Portfoliostrategie“ auf Seite 39.

Im Geschäftsfeld Projektentwicklung ist CA Immo International entweder direkt oder über den Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe Property Funds an folgenden Projekten beteiligt:

#### AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Ort	Name	Nutzung	Anteil %	Joint Venture Partner	Projektleitung	Projekt- volumen Mio. €	Noch aus- stehend	Vorauss. Fertig- stellung
<b>CA Immo International</b>								
Bratislava	BBC Plus	Büro	100	nein	CA Immo Int.	12	6	2011
Moskau	Maslov Tower	Büro	50	Katrinco/ Förster	Partner	75	44	2012
Bratislava	Sekyra Tower	Büro/Wohnung	50	Sekyra Group	CA Immo Int.	48	46	2012
<b>CA Immo New Europe</b>								
Warschau	Poleczki Business Park	mixed	50	UBM	Partner	55	15	2010
Sibiu	Retail Centre Sibiu	Retail	100	Oasis Gruppe	Partner	43	11	2010
St. Petersburg	Airport City St. Petersburg <sup>1)</sup>	Hotel/Büro	25	Warimpex/ Flughafen St. Petersburg/ UBM	Partner	66	33	2011

<sup>1)</sup> At-Equity-Beteiligung

## SEGMENTBERICHT CEE

CA Immo International ist in Zentral-Osteuropa (Central Eastern Europe, kurz CEE) in den Ländern **Polen, Tschechien, Slowakei** und **Ungarn** mit rund 62 % des gesamten Immobilienvermögens traditionell stark vertreten.

Das Bestands- und Entwicklungsportfolio in der CEE-Region repräsentiert einen Gesamtwert von 417,9 Mio. €. (2008: 432,0 Mio.) Auf Basis der annualisierten Mietentnahmen 2009 in Höhe von 24,0 Mio. €<sup>1)</sup> (2008: 25,3 Mio.) rentiert das Bestandsportfolio mit 8,0 %<sup>1)</sup> (2008: 7,0 %).

### GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

Zum Bestandsportfolio im Kernmarkt **Polen** zählen zwei hochwertige Büroobjekte in Warschau: das Warsaw Financial Center (zu 50 % im Besitz der CA Immo International) und das Bürogebäude Wspólna im zentralen Business-Stadtteil der Hauptstadt. Beide Häuser erzielen gemessen an aktuellen Marktstandards ein ausgezeichnetes Mietniveau. Im Warsaw Financial Center, dessen Leerstand zu Beginn des Jahres 2009 durch den Auszug eines Großmieters deutlich anstieg, konnten im Jahr 2009 insgesamt ca. 13.000 m<sup>2</sup> neu vermietet bzw. verlängert werden. Die Leerstandsrate nach Fläche betrug zum Stichtag 31.12.2009 16 %, konnte aber zu Jahresbeginn 2010 auf 12 % gesenkt werden. Aufgrund der ausgezeichneten Lage (Landmark Building) und Ausstattung der Immobilie ist eine weitere erfolgreiche Leerstandsreduktion für 2010 zu erwarten. Der Leerstand nach Fläche im Objekt Wspólna lag zum Stichtag noch bei 14 %, per Anfang 2010 ist die Immobilie aber wieder zu 100 % vermietet. Beide Immobilien werden von einer polnischen Gesellschaft der CA Immo International verwaltet. Sie verfügen insgesamt über eine vermietbare Nutzfläche von 32.027 m<sup>2</sup> und haben gemäß aktueller Bewertung einen Marktwert von rund 101,5 Mio. €.

In **Tschechien** besitzt die Gesellschaft das Business Hotel Europort am Prager Flughafen, das Diplomat Center – ein Marriott Courtyard Hotel – in Pilsen und ein Gebäude in Prag, das die English International School beherbergt. Zusammen verfügen diese drei Objekte über eine vermietbare Nutzfläche von 38.437 m<sup>2</sup>, haben gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 76,1 Mio. € (2008: 91,2 Mio. €) und weisen eine wirtschaftliche Leerstandsrate von 1,6 % auf (Stichtag 31.12.2009).

In der **Slowakei** hält CA Immo International mit dem 1999 erworbenen Bratislava Business Center 1 eine Immobilie im Bestand. Nach dem Auszug eines Großmieters im Sommer 2009 wird das Objekt revitalisiert, und die leerstehenden Flächen werden für kleinteiligere Vermietung adaptiert. Das Bratislava Business Center 1 umfasst 9.257 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche und hat einen Bilanzwert von 9,5 Mio. € (2008: 12,9 Mio. €). Zudem befindet sich noch ein Projekt für die Erweiterung des Objektes in Umsetzung.

In **Ungarn** wurden im Jahr 2009 zu den fünf bestehenden Ertragsobjekten zwei weitere Gebäude in den Bestand übernommen: das Bürogebäude Capital Square in Budapest und das Fachmarktzentrum Dunacenter in Győr, womit die Gesellschaft erstmals auch das Retail-Segment in dieser Region erschlossen hat. Ungarn bleibt somit weiterhin der größte regionale Markt der CA Immo International. Die ungarischen Bestandsimmobilien werden von einem lokalen Experten-Team bewirtschaftet und weisen laut aktueller Bewertung einen Bilanzwert von insgesamt rund 190,5 Mio. € und einen wirtschaftlichen Vermietungsgrad<sup>1)</sup> von 86 % auf.

Das **Bürogebäude Capital Square** liegt im Zentrum Budapests und wurde von Hochtief Development Hungary errichtet. Das Gebäude wurde im Rahmen eines Forward Purchase erworben und Mitte 2009 nach Fertigstellung an CA Immo International übergeben. Es verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 31.831 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch seine hochwertige Architektur, niedrigen Energieverbrauch und sehr gute infrastrukturelle Lage aus. Im Dezember 2009 wurde Capital Square vom Construction & Investment Journal (CIJ) zur „Besten ungarischen Projektentwicklung 2009“ ausgezeichnet und ist eines der besten Bürogebäude am Budapester Markt. Im vierten Quartal 2009 wurden Mietverträge über 3.500 m<sup>2</sup> unterschrieben, innerhalb des zweiten Halbjahres 2009 wurden insgesamt 38 % der Flächen großteils an internationale Mieter (z. B. Ferrero, Spedition Maersk) vermietet. Für 2010 werden weitere Mietabschlüsse und somit eine kontinuierliche Reduktion des Leerstands erwartet.

Das **Fachmarktzentrum Dunacenter** wurde in einem 50:50 Joint Venture zwischen dem CA Immo New Europe Property Funds und einer privaten Investorengruppe im Oktober 2009 fertig gestellt. Auf der 42.500 m<sup>2</sup> großen

<sup>1)</sup> Exkl. der neu in den Bestand übernommenen Immobilien Capital Square (Budapest) und Dunacenter (Győr)

Grundstücksfläche stehen 16.375 m<sup>2</sup> bzw. 8.187,5 m<sup>2</sup> (= 50 %-Anteil der CA Immo International) vermietbare Fläche für internationale und nationale Retailer zur Verfügung. Zum Stichtag betrug der wirtschaftliche Vermietungsgrad des Gebäudes 51 %.

#### GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNGEN

Im Geschäftsfeld Projektentwicklungen ist CA Immo International mit dem Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe (CAINE) an folgendem Projekt in der CEE-Region beteiligt:

**Poleczki Business Park/Polen:** Auf insgesamt rund 140.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nahe dem Flughafen wie auch dem Warschauer Zentrum entsteht derzeit ein gemischt genutzter Immobilienkomplex mit Büro-, Gewerbe- und Lagernutzung. Das Projekt wird in einem 50:50-Joint Venture vom Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe und der UBM Realitätenentwicklung AG realisiert und ist derzeit die größte Immobilienentwicklung in Polen. Nach 14 Monaten Bauzeit wurde Mitte Oktober 2009 die Dachgleiche des 45.000 m<sup>2</sup> großen ersten Bauabschnittes (38.000 m<sup>2</sup> Büro- und 7.000 m<sup>2</sup> Geschäfts- und Servicefläche) gefeiert, die Fertigstellung der Phase I ist noch im ersten Halbjahr 2010 geplant. Bis 2015 soll ein modernes Büroviertel mit insgesamt 200.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Die Investitionen belaufen sich für den ersten Bauabschnitt auf 110 Mio. €, das gesamte Bauvorhaben ist mit rund 250 Mio. € kalkuliert.

Im Dezember 2009 konnte das polnische Landwirtschaftsministerium (ARiMR) als Großmieter gewonnen werden, das eine Fläche von 16.500 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen wird. Der erste Bauabschnitt ist somit zu 65 % vorvermietet.

Soweit Projekte bereits vor Gründung des CA Immo New Europe gestartet wurden bzw. den Kriterien des Fonds nicht entsprechen, werden diese von CA Immo International direkt durchgeführt. Zu diesen zählen:

**BBC 1 Plus/Slowakei:** Auf einem Teilgrundstück der Büroimmobilie Bratislava Business Center 1 (kurz BBC 1, im Bestand der CA Immo International) ist der Neubau einer Büroerweiterung in Entwicklung. Es sind rund 14.000 m<sup>2</sup> zusätzliche vermietbare Nutzflächen sowie rund 360 Tiefgeschoß-Parkplätze geplant. Die erschwerten Rahmenbedingungen haben das Projekt bereits um mehrere Monate verzögert. Der Baubeginn ist für das zweite

Quartal 2010 geplant. Hinsichtlich der Vermietung haben vor allem Mieter aus BBC 1 ihr Interesse an zusätzlichen Flächen oder an einem Umzug angemeldet.

**Sekyra Tower/Slowakei:** In Bratislava ist mit dem Development-Unternehmen Sekyra, dem größten tschechisch-slowakischen Projektentwickler, die Errichtung eines mehrgeschoßigen, hochwertigen „Mixed use“-Gebäudes bestehend aus insgesamt rund 34.000 m<sup>2</sup> Büro-, Retail- und Wohnungsnettonutzflächen sowie einer Tiefgarage mit rund 430 Stellplätzen geplant. Das Grundstück mit rd. 7.410 m<sup>2</sup> befindet sich im Zentrum von Bratislava, nahe der Altstadt und der slowakischen Nationalbank, mit sehr guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmitteln. Die weitere Vorgehensweise ist vom Ausgang des Widmungsverfahrens und der Nachfrageentwicklung am slowakischen Immobilienmarkt abhängig.

**CITY Deco/Tschechien:** Das Projekt CITY Deco steht für eine Liegenschaftsentwicklung in einem aufstrebenden Prager Viertel mit einer Mischnutzung aus Büros, Wellness-Center und Parkgarage und soll insgesamt rund 18.000 m<sup>2</sup> fassen. Das Projekt befindet sich im Frühstadium, eine Realisierung hängt maßgeblich von der Verbesserung der derzeit noch sehr schwierigen Marktlage ab, der Modus für einen Projekteinstieg ist derzeit noch offen.

DUNACENTER  
Győr/Ungarn



## SEGMENTBERICHT SEE

In Südosteuropa (South Eastern Europe, kurz SEE) ist die Gesellschaft mit 37 % des gesamten Immobilienvermögens in **Rumänien, Bulgarien, Slowenien** und **Serbien** vertreten.

Das Bestands- und Entwicklungsportfolio in der SEE-Region repräsentiert einen Gesamtwert von 251 Mio. € (2008: 293,3 Mio. €). Auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen 2009 in Höhe von 16,9 Mio. €<sup>1)</sup> (2008: 15,6 Mio. €) rentiert das Bestandsportfolio mit 9,3 %<sup>1)</sup> (2008: 7,8 Mio. €).

### GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

**Rumänien** ist in der SEE-Region der wichtigste Zielmarkt der CA Immo International. Mit drei hochwertigen Büroimmobilien (Bukarest Business Park, Opera Center 1 und 2) in guter Lage ist die Gesellschaft in der rumänischen Hauptstadt Bukarest investiert. Die Objekte werden von einem lokalen Team der CA Immo International bewirtschaftet, sind hochpreisig vermietet und weisen zum Stichtag einen wirtschaftlichen Leerstand von 0,9 % auf. Sie verfügen über eine vermietbare Nutzfläche von 40.691 m<sup>2</sup> und haben gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 89,9 Mio. €. (2008: 115,7 Mio. €).

Zum Bestandsportfolio in **Bulgarien** zählen zwei Büroobjekte in Sofia: das Europark Office Building und International Business Center (IBC). Beide sind zu 100 % vermietet. Im Europark Office Building konnte mit dem zweitgrößten Ankermieter Unicredit Leasing Mitte 2009 eine mehrjährige Mietvertragsverlängerung bis 2014 vorzeitig fixiert werden. Weitere Mietvertragsverhandlungen mit anderen Mietern werden aktuell noch geführt. Die Häuser verfügen zusammen über eine vermietbare Nutzfläche von 11.197 m<sup>2</sup>. Auf Basis der jüngsten Bewertung beträgt der Bilanzwert insgesamt rund 22,1 Mio. €. (2008: 25,2 Mio. €)

In **Slowenien** besitzt die Gesellschaft ein Hotel in Laibach mit einer Nutzfläche von 17.931 m<sup>2</sup> und einem Bilanzwert von rund 24,1 Mio. €. (2008: 33,1 Mio. €)

In **Serbien** wurde die Büroimmobilie Sava Business Center im Büroviertel Neu Belgrad vom Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe im Juli 2009 fertig gestellt. Das achtstöckige Bürogebäude mit einer vermietbaren Nutzfläche von rund 18.500 m<sup>2</sup> und 400 Parkplätzen

ist zum Stichtag zu rund 46 % vermietet. Obwohl neue Mieter am serbischen Markt im Jahr 2009 weiterhin nur schwer zu gewinnen waren, konnte die Gesellschaft vor allem im Sava Business Center gute Vermietungserfolge erzielen. Hier wurden namhafte internationale Firmen, z. B. die Bankengruppe Credit Agricole, langfristig als Neumieter gewonnen. Entgegen der allgemeinen Markteinschätzung konnten die bestehenden Vertragsmieten auf überdurchschnittlich hohem Niveau gehalten werden, wengleich sich die generelle Marktsituation korrigierend auf die serbischen Mietpreise ausgewirkt hat.

Zusammen mit dem Belgrad Office Park (Vermietungsquote zum 31.12.2009: 82 %) verfügt die Gesellschaft nun über zwei Büroimmobilien in der serbischen Hauptstadt. Die insgesamt 38.877 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche der Gebäude weisen in Summe gemäß der aktuellen Bewertung einen Bilanzwert von 91,3 Mio. € auf.

### GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNGEN

Im Geschäftsfeld Projektentwicklungen ist CA Immo International mit dem Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe (CAINE) an folgenden Projekten in der SEE-Region beteiligt bzw. hat diese vertraglich fixiert:

**Arad/Rumänien:** In Arad, einer der zehn größten Städte Rumäniens, ist mit einem österreichischen Joint Venture Partner die Errichtung eines Fachmarktzentrums in Planung. Im Endausbau wird die Nutzfläche ca. 16.700 m<sup>2</sup> betragen. Die Finanzierung für dieses Projekt ist gesichert, der tatsächliche Baubeginn wurde jedoch aufgrund der schwierigen Situation am rumänischen Retailsektor vorerst verschoben, da eine Realisierung nur bei Vorliegen eines ausreichenden Grades an Vorvermietungen wirtschaftlich sinnvoll ist.

**Sibiu/Rumänien:** Sibiu zählt mit ca. 170.000 Einwohnern und einem Einzugsgebiet von rund 400.000 Personen zu den 15 größten Städten Rumäniens. Im Projekt Retail Park Sibiu, welches sich über eine Fläche von 220.000 m<sup>2</sup> erstreckt, ist zusammen mit einem deutsch-rumänischen Joint Venture Partner der Bau eines zweigeschossigen Einkaufszentrums mit zwei angebauten eingeschossigen Fachmarktzeilen geplant. Die Bauarbeiten der ersten Bauphase für eine internationale Baumarktkette wurden im August 2009 gestartet und verlaufen nach Plan. Die Finanzierung ist gesichert, die Fertigstellung wird für das zweite Quartal 2010 erwartet. Die Verhandlungen für den Start der zweiten Bauphase werden

<sup>1)</sup> Exkl. der im Jahr 2009 neu in den Bestand übernommenen Immobilie Sava Business Center (Belgrad)

intensiv geführt. Die gesamte geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf rund 80.000 m<sup>2</sup>. Im Endausbau sind die gesamten Investitionskosten mit rund 100 Mio. € kalkuliert.

Soweit Projekte bereits vor Gründung des CA Immo New Europe gestartet wurden bzw. den Kriterien des Fonds nicht entsprechen, werden diese von CA Immo International direkt durchgeführt. Zu diesen zählt:

**Novi Banovci/Serbien:** Diese strategische Grundstücksreserve liegt in exzellenter Lage nahe Belgrad an einer Autobahnabfahrt und wurde mit einer 50 %-Beteiligung der CA Immo International erworben. Aktuell laufen Umwidmungsverhandlungen, geplant ist u. a. die Errichtung eines Logistikzentrums.



OPERA CENTER 1 UND 2  
Bukarest/Rumänien

SAVA BUSINESS CENTER  
Belgrad/Serbien



## SEGMENTBERICHT CIS

### GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

In den Ländern der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (Commonwealth of Independent States, kurz CIS) besitzt CA Immo International zum Stichtag 31.12.2009 keine Bestandsimmobilien.

### GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNGEN

Im Geschäftsfeld Projektentwicklungen ist CA Immo International mit dem Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe (CAINE) an folgendem Projekt beteiligt:

**Airport City St. Petersburg/Russland** (vormals Pulkovo Business Park): In St. Petersburg werden in einem Joint Venture mit Warimpex, UBM und dem Flughafen St. Petersburg ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza und zwei Bürogebäude auf einem 62.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück direkt neben dem Flughafen Pulkovo errichtet. Der Projektentwicklungsfonds der CA Immo International ist mit 25 % an dem Projekt beteiligt. Das Projekt wird in drei Bauphasen errichtet, wobei in den ersten beiden Phasen rund 55.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen und insgesamt rund 260 Mio. € investiert werden. Die anhaltend besonders schwierigen Rahmenbedingungen in Russland haben die Gespräche bezüglich der Fremdfinanzierung verzögert sowie die Umsetzung des Projektes und die Verwertung der Mietflächen erschwert. Dennoch konnte das Grundstück vollständig erworben und der zeitliche Umsetzungsdruck durch Fertigstellungsbedingungen im ursprünglichen Pachtvertrag vorerst eliminiert werden. Die erste Bauphase befindet sich derzeit in Umsetzung.

Soweit Projekte bereits vor Gründung des CA Immo New Europe gestartet wurden bzw. den Kriterien des Fonds nicht entsprechen, werden diese von CA Immo International direkt durchgeführt. Zu diesen zählen:

**Maslov Tower/Russland:** In der Moskauer Innenstadt ist mit einem deutschen Joint Venture Partner eine Büroimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von über 30.000 m<sup>2</sup> in Planung. Das kalkulierte Investitionsvolumen beträgt rund 150 Mio. €, wovon 50 % auf CA Immo International entfallen werden. Mit der Verlegung der Infrastruktur wurde Anfang 2009 begonnen. Nach wie vor ist das Projekt jedoch von der unverändert schwierigen Marktlage in Russland betroffen. Fremdfinanzierungen und Vorvermietungen gestalten sich in dieser Region weiterhin schwierig. Der Projektstart ist von den Rahmenbedingungen und Bedürfnissen des Marktes abhängig.

**Tallinn/Estland:** In der estnischen Hauptstadt ist ein Bürogebäude mit einem kleinen Anteil an Retailflächen und einer Bruttogeschossfläche von rund 22.000 m<sup>2</sup> geplant. Zur Umsetzung des Projekts wurde ein Joint Venture geschlossen, CA Immo International ist mit 40 % an dem Projekt beteiligt. 2008 wurde die Fremdfinanzierung für den Liegenschaftserwerb gesichert, die Baugenehmigung wird Ende des zweiten Quartals 2010 erwartet. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen im Baltikum ist mit einem geringeren Ertragspotenzial zu rechnen als ursprünglich kalkuliert, weshalb das Projekt derzeit im Einvernehmen mit dem Joint Venture Partner ruht und neu evaluiert wird.

AIRPORT CITY ST. PETERSBURG  
St. Petersburg/Russland, Baustelle



AIRPORT CITY ST. PETERSBURG  
St. Petersburg/Russland, Visualisierung



## IMMOBILIENBEWERTUNG

Der Bewertung des Immobilienbestands wird nicht ohne Grund hohe Aufmerksamkeit zuteil: Sie ist die substanzielle Basis für die Beurteilung des Immobilienunternehmens und wichtigster Parameter für die Ermittlung des Wertes der Aktie. Das Jahr 2009 war, wie auch schon das Vorjahr, von deutlichen negativen Anpassungen der Marktwerte gekennzeichnet. Insgesamt hat die CA Immo International ihr Immobilienvermögen im Jahr 2009 um rund 18 % abgewertet und weist ein dementsprechend negatives Konzernergebnis aus.

### Generelle Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf die Immobilienbewertungen

Die Krise im globalen Finanzsystem hat eine erhebliche Unsicherheit in gewerblichen Immobilienmärkten verursacht, was insbesondere dazu führen kann, dass Preise und Werte für eine gewisse Zeit erhöhten Schwankungen unterliegen. Wie auch in einigen der Bewertungsgutachten angemerkt, gingen die Transaktionsvolumina infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Lage deutlich zurück. Eine Folge daraus war eine geringe Anzahl an Vergleichstransaktionen, die für Bewertungszwecke herangezogen werden können. Besonders ausgeprägt war dieses Phänomen in Ost- und Südosteuropa.

### BEWERTUNGSERGEBNIS NACH BILANZPOSITIONEN

	Anschaffungskosten 31.12.2009	Bilanzwert 31.12.2009	Neubewertung 2009	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %
Bestandsimmobilien	688,4	605,0	-120,9	-16,7 %
Immobilienvermögen in Entwicklung	121,0	67,7	-31,0	-31,4 %
Zum Handel bestimmte Immobilien	6,4	1,3	0,0	0,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>815,7</b>	<b>674,0</b>	<b>-152,0</b>	<b>-18,4 %</b>

Aufgrund der in Ost- und Südosteuropa bis zum Jahresende 2009 noch deutlich spürbaren Wirtschafts- und Finanzkrise zeigte die Bewertung einen nochmaligen deutlichen Rückgang der Immobilienwerte. Insgesamt beliefen sich die Abwertungen des Immobilienvermögens in Ost- und Südosteuropa auf insgesamt -152,0 Mio. € und verteilten sich wie oben angeführt auf die einzelnen Bilanzpositionen.

Bezüglich der Erläuterung der angewandten Bewertungsmethoden verweisen wir auf Punkt 1.6.4. im Anhang zum Konzernabschluss.

### TRANSPARENZ

Die CA Immo Gruppe agiert auch hinsichtlich der Bewertung ihrer Liegenschaften transparent und veröffentlicht Jahr für Jahr den Wert jeder Liegenschaft samt den für die Bewertung maßgeblichen Parametern. Diese detaillierten Daten, die am Ende dieses Geschäftsberichts in tabellarischer Form angeführt sind, sollen es den Lesern des Geschäftsberichts ermöglichen, sich bestmöglich von der Marktkonformität unserer Immobilienwerte zu überzeugen.

### EXTERNE BEWERTUNG NACH INTERNATIONALEN STANDARDS

Ein wesentlicher Eckpfeiler unseres Commitments zu Transparenz und objektivierbarer Bewertung ist die Bestimmung der Immobilienwerte durch unabhängige Experten. Die externe Bewertung erfolgte im Wesentlichen gemäß den von „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Standards. RICS definiert den Marktwert als jenen Wert, für den ein williger Käufer eine Immobilie von einem willigen Verkäufer zu einem fremdüblichen Transaktionspreis erwirbt, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben.

Die Bewertung des Portfolios der CA Immo International wird durch CB Richard Ellis vorgenommen. Die externe Bewertung erfolgte im Wesentlichen gemäß den von „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Standards. Kurzfassungen der Gutachten können auf unserer Homepage [www.caimmointernational.com](http://www.caimmointernational.com) eingesehen werden.

**Bestandsimmobilien**

Die Neubewertungen hinsichtlich des Bestandsportfolios verteilen sich wie unten dargestellt auf die einzelnen Länder der Region.

Die Tabelle zeigt, dass alle Länder von deutlichen Wertkorrekturen betroffen waren. Wesentlichster Faktor für diese Abwertungen war ein deutlicher Anstieg des von den Bewertern für die Kapitalisierung der Mieten zugrunde liegenden Zinssatzes (Equivalent Yield). Die Equivalent Yields sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,5 % bis 1,5 % angestiegen und liegen nun für Ungarn in einer Bandbreite von 7,65 % bis 9 %, in Polen in einer Bandbreite von 7,50 % bis 8 % und in Serbien in einer

Bandbreite von 9,25 % bis 9,75 %. In Rumänien, der Slowakei und Bulgarien liegen die Equivalent Yields knapp über 9 %. Für die Hotelobjekte in Tschechien und Slowenien liegen die angesetzten Equivalent Yields zwischen 8 % und 9 %.

In der Tabelle sind die während des Jahres neu fertig gestellten Projekte (Capital Square und Dunacenter in Ungarn sowie Sava Business Center in Belgrad) separat dargestellt, da sich diese noch in der Anlaufphase befinden. Die ausgewiesenen niedrigen Renditen reflektieren somit den für eine Anlaufphase typischen hohen Leerstand dieser Häuser.

## NEUBEWERTUNGEN NACH REGIONEN

	Anschaffungskosten		Bilanzwert		Neubewertung 2009		Bruttoanfangsrendite	
	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009
	in Mio. €		in Mio. €		in Mio. € / in %		in % / in %	
Slowakei	19,7	9,5	-3,3	-26,0 %	9,9 %	8,6 %		
Tschechien	87,4	76,1	-15,0	-16,4 %	7,3 %	9,3 %		
Ungarn	124,5	113,3	-26,8	-19,1 %	7,5 %	8,3 %		
Polen	92,1	101,5	-18,3	-15,3 %	5,8 %	6,6 %		
<b>CEE</b>	<b>323,7</b>	<b>300,5</b>	<b>-63,5</b>	<b>-17,4 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,0 %</b>		
Bulgarien	25,8	22,1	-3,1	-12,4 %	11,0 %	10,7 %		
Rumänien	84,9	89,9	-25,8	-22,3 %	7,5 %	9,9 %		
Slowenien	46,1	24,1	-9,2	-27,6 %	6,5 %	9,2 %		
Serbien	29,3	22,4	-3,6	-13,8 %	7,7 %	9,1 %		
<b>SEE</b>	<b>186,0</b>	<b>158,5</b>	<b>-41,7</b>	<b>-20,8 %</b>	<b>7,8 %</b>	<b>9,8 %</b>		
<b>Portfolio – Like for Like <sup>1)</sup></b>	<b>509,7</b>	<b>458,9</b>	<b>-105,1</b>	<b>-18,6 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>8,6 %</b>		
+ 2009 in stabilisiertes Portfolio übernommene Objekte <sup>2)</sup>	26,9	23,7	-3,0	-11,3 %		6,0 %		
<b>Stabilisiertes Portfolio</b>	<b>536,6</b>	<b>482,6</b>	<b>-108,2</b>	<b>-18,3 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,5 %</b>		
Ungarn	93,1	77,1	-10,9	-12,4 %		3,1 %		
Serbien	58,6	45,2	-1,8	-3,9 %		3,8 %		
<b>Fertig gestellte Projekte</b>	<b>151,7</b>	<b>122,4</b>	<b>-12,8</b>	<b>-9,4 %</b>		<b>3,4 %</b>		
<b>Gesamt</b>	<b>688,4</b>	<b>605,0</b>	<b>-120,9</b>	<b>-16,7 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>7,4 %</b>		

<sup>1)</sup> Like for Like: Gegenüberstellung jener Objekte, die bereits zum 31.12.2008 im stabilisierten Portfolio enthalten waren.

<sup>2)</sup> Das Objekt Belgrad Office Park 2 in Serbien wurde kurz vor 31.12.2008 fertig gestellt und war somit zum 31.12.2008 noch nicht Teil des stabilisierten Portfolios.

Zusätzlich zu dem Anstieg der angenommenen Renditen kam es zu einer Reduktion des von den Bewertern angenommenen Estimated Rental Values (ERV), der die im Objekt nachhaltig erzielbare Miete widerspiegelt und dementsprechend auch die Einschätzung der Marktmiete für Neu- und Nachvermietung reflektiert. Zwischen 31.12.2008 und 31.12.2009 reduzierte sich der ERV um rund -6,4%. Angesichts einer Gesamtabwertung von -17,4% (CEE), bzw. -19,7% (SEE) ist somit rund ein Drittel der Wertänderung auf den Rückgang der erwarteten Mieten zurückzuführen.

Für jene Objekte, die bereits zum 31.12.2008 im Bestand waren, stellte sich die Änderung des ERV wie folgt dar:

ÄNDERUNG ERV (LIKE FOR LIKE)

	31.12.2009 zu 31.12.2008
Slowakei	-8,5 %
Tschechien	-16,0 %
Ungarn	-2,1 %
Polen	-3,1 %
<b>CEE gesamt</b>	<b>-6,2 %</b>
Bulgarien	-4,3 %
Rumänien	-3,1 %
Slowenien	-18,2 %
Serbien	-15,4 %
<b>SEE gesamt</b>	<b>-7,0 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-6,4 %</b>

**Projektentwicklungen**

Hinsichtlich der Immobilien in Entwicklung kam es 2009 zu einer Abwertung um rund 31% gegenüber dem Wert zu Beginn des Jahres. Regional gesehen teilen sich die Abwertungen wie folgt auf:

BEWERTUNGSERGEBNIS NACH REGIONEN

	<b>Anschaffungskosten</b>	<b>Bilanzwert</b>	<b>Neubewertung</b>	
	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>2009</b>	<b>2009</b>
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %
CEE	53,6	39,0	-6,6	-14,4 %
SEE	36,7	23,7	-12,5	-34,5 %
CIS	30,7	5,0	-12,0	-70,5 %
<b>Gesamt</b>	<b>121,0</b>	<b>67,7</b>	<b>-31,0</b>	<b>-31,4 %</b>

Die Abwertungen in SEE sind in erster Linie auf das Einkaufszentrum-Projekt in Sibiu zurückzuführen, wo die Bewertungsannahmen bezüglich der für die Phase II des Projekts vorgesehenen Flächen deutlich reduziert wurden. Das Russland betreffende negative Neubewertungsergebnis ist auf das Projekt Maslov Tower in Moskau zurückzuführen, dessen Bewertung die weiterhin schwierige Lage am Moskauer Immobilienmarkt reflektiert.

Wertänderungen bei Projekten, an denen die CA Immo International nur mit einem Minderheitsanteil beteiligt ist (wie z.B. das Projekt Airport City St. Petersburg), sind nicht Teil des Ergebnisses aus Neubewertung, sondern wirken sich bilanziell nur indirekt im Ergebnis aus Finanzanlagen bzw. dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen aus.

## ERGEBNISSE

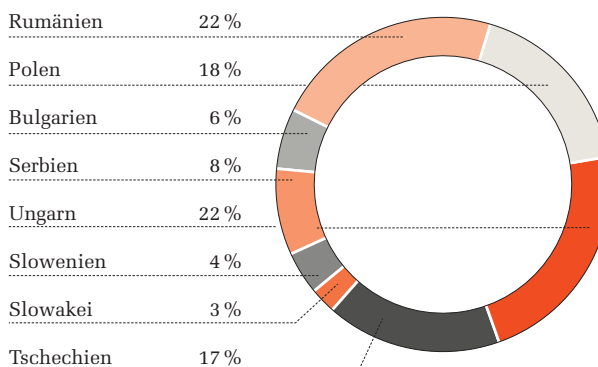
### Mieterlöse

Die Mieterlöse 2009 betragen 40,3 Mio. € und lagen somit um 4,2 % über dem Wert in 2008. Positiv zum Mietwachstum trug im Wesentlichen die ganzjährige Berücksichtigung von während des Jahres 2008 zugegangenen Objekten (Hotel Diplomat Pilsen, Belgrade Office Park II) bei – auf diesen Effekt sind rund 2,6 Mio. € Zuwachs zurückzuführen. Die 2009 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Objekte Capital Square Budapest (Ende des zweiten Quartals 2009), Sava City in Belgrad (drittes Quartal 2009) sowie Duna Centre in Győr (viertes Quartal 2009) trugen insgesamt mit 1,0 Mio. € zu den Mieterlösen bei. Diesen zusätzlichen Mieterträgen stand ein Rückgang der Mieten infolge von Erhöhungen von Leerstandsdaten bzw. Mietpreisreduktionen in Höhe von 2,0 Mio. € gegenüber.

### Nettoergebnis

Zum Rückgang des Nettoergebnisses (NOI) um 6,7 % auf 34,7 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 die korrespondierenden Kosten im Nettoergebnis enthalten waren. Weiters kam es zu einem Anstieg der sonstigen den langfristigen Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendung von –2,5 Mio. € in 2008 auf –3,2 Mio. € in 2009, der insbesondere auf eine Erhöhung der Vorsorge für Forderungsausfälle zurückzuführen ist.

### MIETERLÖSE NACH LÄNDERN



### Ergebnis aus Immobilienverkauf

Im Gegensatz zum Vorjahr gab es 2009 keine Verkäufe von Immobilien. Die ausgewiesenen Erlöse aus Immobilienverkauf in Höhe von 0,3 Mio. € bzw. der korrespondierende Buchwertabgang in Höhe von 0,3 Mio. € beziehen sich auf einen Grundstückstausch einer kleinen Teilfläche bei einer Developmentliegenschaft.

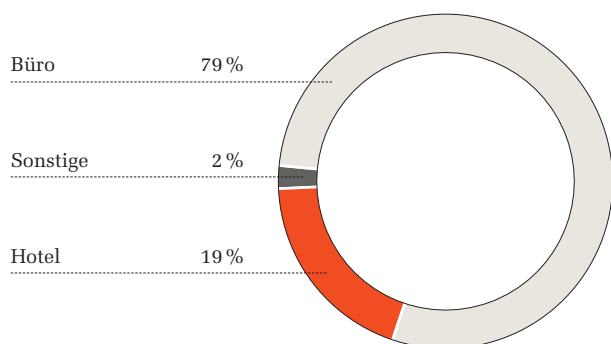
### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen, also jene Verwaltungsaufwendungen, die nicht direkt Immobilien oder Projekten zuordbar sind, konnten deutlich um 17,6 % von 13,7 Mio. € in 2008 auf 11,3 Mio. € in 2009 gesenkt werden. Wesentliche Faktoren waren einerseits der Wegfall

### NETTOERGEBNIS NACH REGIONEN BEZOGEN AUF BESTANDSIMMOBILIEN

Mio. €	2009	2008	Veränderung
<b>CEE</b>			
Bilanzwert	377,6	361,7	4 %
Umsatzerlöse	31,2	31,9	–2 %
Mieterlöse	24,0	23,6	2 %
Nettoergebnis (Net Operating Income)	21,0	24,2	–13 %
<b>NOI-Marge</b>	<b>67 %</b>	<b>76 %</b>	
<b>SEE</b>			
Bilanzwert	227,4	226,5	0 %
Umsatzerlöse	20,1	20,1	0 %
Mieterlöse	16,3	15,1	8 %
Nettoergebnis (Net Operating Income)	14,0	15,5	–10 %
<b>NOI-Marge</b>	<b>69 %</b>	<b>77 %</b>	

## MIETERLÖSE NACH HAUPTNUTZUNGSART



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)**

Insbesondere aufgrund des Wegfalls des Ergebnisses aus Immobilienverkäufen kam es zu einem Rückgang des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um 22,6 % von 32,2 Mio. € auf 24,9 Mio. €. Zu diesem Ergebnis trug das erste Quartal mit einem Wert von 6,6 Mio. €,

das zweite Quartal mit 6,7 Mio. €, das dritte Quartal mit 6,6 Mio. € sowie das vierte Quartal mit 4,8 Mio. € bei.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung des EBITDA kam es zu keinen wesentlichen Verschiebungen – auf CEE entfielen 17,8 Mio. € sowie auf SEE 11,4 Mio. €. Das EBITDA des regionalen Segments CIS, in dem derzeit nur Entwicklungsprojekte und keine Bestandsimmobilien gehalten werden, betrug –0,9 Mio. €, das der Holding zugerechnete EBITDA –3,3 Mio. €.

**Abschreibungen und Neubewertungsergebnis**

Das Neubewertungsergebnis betrug 2009 –152,0 Mio. € (2008: –46,7 Mio. €). Aufgrund von Änderungen der Bilanzierungsvorschriften unterliegt seit dem 1.1.2009 auch Immobilienvermögen in Entwicklung so wie bisher bereits die Investment Properties den Bestimmungen des IAS 40 und sind somit zum Zeitwert zu bilanzieren. Dies hat zur Folge, dass nicht nur negative, sondern auch positive Änderungen des Marktwerts von Immobilienprojekten in Entwicklung im Neubewertungsergebnis erfasst werden. Im Vorjahr war die negative Wertentwicklung der Immobilienprojekte in Entwicklung unter den Abschreibungen ausgewiesen worden. 2009 entfielen vom Bewertungsergebnis rund –120,9 Mio. € auf Bestandsimmobilien bzw. –31,1 Mio. € auf Immobilienvermögen in Entwicklung.

Das Neubewertungsergebnis reflektiert in erster Linie einen im Vergleich zum Jahresende 2008 nochmaligen Anstieg der Immobilienrenditen (Yield Expansion), der

## NEUBEWERTUNGSERGEBNIS

Region	Bilanzwert (in Mio. €)	Neubewertung	
	31.12.2009	in Mio. €	in %
CEE Bestandsimmobilien	377,6	–74,4	–16,5 %
CEE zum Handel bestimmte Immobilien	1,3	0,0	–1,7 %
CEE Immobilienvermögen in Entwicklung	39,0	–6,6	–14,4 %
<b>CEE gesamt</b>	<b>417,9</b>	<b>–81,0</b>	<b>–16,2 %</b>
SEE Bestandsimmobilien	227,4	–46,5	–17,0 %
SEE Immobilienvermögen in Entwicklung	23,7	–12,5	–34,5 %
<b>SEE gesamt</b>	<b>251,0</b>	<b>–59,0</b>	<b>–19,0 %</b>
<b>CIS Immobilienvermögen in Entwicklung</b>	<b>5,0</b>	<b>–12,0</b>	<b>–70,5 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>674,0</b>	<b>–152,0</b>	<b>–18,4 %</b>
- davon Neubewertung Bestandsimmobilien		–120,9	
- davon Neubewertung Immobilienvermögen in Entwicklung und Wertminderung zum Handel bestimmter Immobilien		–31,1	

zu einem Rückgang der Immobilienwerte führte. Regional gesehen entfielen mit 41,1 Mio. € rund ein Drittel der gesamten Abwertungen auf Ungarn. Mit rund 36,7 Mio. € negativem Neubewertungsergebnis war Rumänien ebenfalls deutlich von den Auswirkungen der allgemeinen Immobilienkrise betroffen. Für eine detaillierte Erläuterung der dafür maßgeblichen Faktoren siehe auch das Kapitel „Immobilienbewertung“ ab Seite 49.

**Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Aufgrund dieser erheblichen Bewertungsverluste kam es zu einem Sinken des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von –62,0 Mio. € in 2008 auf –127,1 Mio. € in 2009. Während das EBIT in regionaler Sicht in allen Teilregionen deutlich gesunken ist, kam es in den Bereichssegmenten zu Verschiebungen. Der dem Segment Immobilienvermögen in Entwicklung zuzurechnende Verlust reduzierte sich aufgrund im Vergleich zum Vorjahr gesunkener Belastungen aus Bewertungen, das Segment-EBIT 2009 belief sich infolge auf –34,9 Mio. € gegenüber –47,9 Mio. € in 2008. Das EBIT des Segments Bestandsimmobilien wies hingegen mit einem Rückgang von –9,1 Mio. € auf –92,2 Mio. € eine im Vergleich zum Vorjahr nochmalige Ergebnisverschlechterung auf.

**Finanzergebnis**

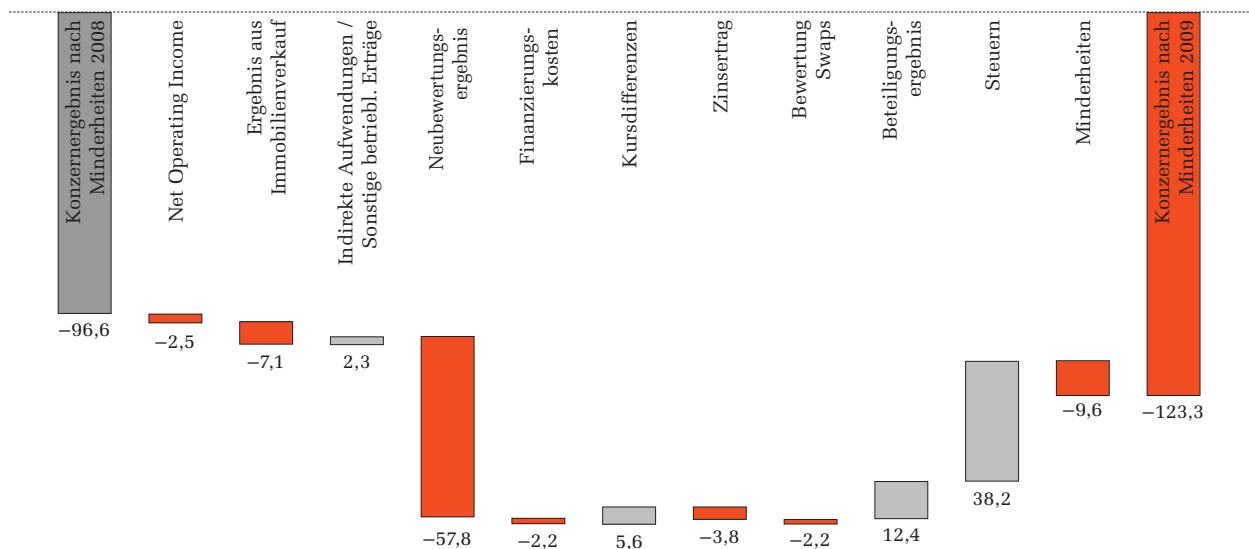
Das Finanzergebnis verbesserte sich von –32,7 Mio. € in 2008 auf –22,8 Mio. € 2009. Diese Entwicklung ist das Ergebnis teils gegenläufiger Effekte:

Positiv wirkte sich die Erholung der lokalen Währungen bzw. des USD aus, wodurch das Ergebnis aus Kursdifferenzen von –3,2 Mio. € in 2008 auf +2,4 Mio. € drehte. Ebenso positiv wirkte sich ein deutlicher Rückgang der negativen Ergebnisbeiträge aus der Bewertung von Finanzanlagen (Abschreibungen von Ausleihungen an nicht vollkonsolidierte Gesellschaften) bzw. aus dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen aus. Letzteres lag 2009 bei –7,3 Mio. € (2008: –15,1 Mio. €) und resultierte in beiden Jahren in erster Linie aus einem negativen Ergebnisbeitrag der Beteiligung am Projekt Airport City St. Petersburg.

Diesen im Vergleich zum Vorjahr positiven Entwicklungen stand ein aufgrund des gestiegenen Finanzierungsvolumens im Periodenvergleich um 2,2 Mio. € auf –18,2 Mio. € erhöhter Finanzierungsaufwand gegenüber.

Weiters wurde das Finanzergebnis von einem negativen Ergebnis aus Derivatgeschäften in Höhe von –2,2 Mio. € belastet. Dieses ist zum Großteil auf die Schließung von Zins-Swaps infolge einer vorzeitigen Kreditrückführung zurückzuführen.

ÜBERLEITUNG KONZERNERGEBNIS 2008 ZU 2009



Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen verzeichnete einen Rückgang von 9,3 Mio. € auf 5,6 Mio. €, was in erster Linie auf geringere Referenzzinssätze bei Veranlagungen sowie ein geringeres Veranlagungsvolumen zurückzuführen ist.

#### Ergebnis vor Steuern (EBT) und Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern belief sich 2009 auf –150,0 Mio. € gegenüber –94,7 Mio. €.

Insbesondere durch eine Reduktion der latenten Steuern aufgrund der durchgeführten Abwertungen der Immobilien kam es 2009 zu einem positiven Beitrag der Steuern vom Einkommen in Höhe von 15,4 Mio. € gegenüber –22,7 Mio. € in 2008.

#### Konzernergebnis

Der auf Minderheitsgesellschafter entfallende Ergebnisanteil, der zum Großteil den Anteil der Minderheitsgesellschafter an unserem auf Immobilienentwicklungen fokussierten CA Immo New Europe Property Fund betrifft, sank von –20,9 Mio. € in 2008 auf –11,3 Mio. € in 2009. Dieser Rückgang der Minderheitsanteile reflektiert das im Vergleich zum Vorjahr verbesserte (aber immer noch deutlich negative) Ergebnis aus dem Segment Developments.

Als Ergebnis der oben dargestellten Effekte kam es folglich auch zu einem Rückgang des Konzernergebnisses nach Berücksichtigung von Minderheiten, und zwar von –96,6 Mio. € auf –123,3 Mio. €.

Im Detail stellt sich die Überleitung des Konzernergebnis nach Minderheiten zwischen 2008 und 2009 wie auf der vorigen Seite dar.

#### Cash-flow

Da die wesentlichen negativen Faktoren, die zu dem zuvor dargestellten Rückgang des Konzernergebnis führten, nicht zahlungswirksam waren, spiegelte sich der operative Geschäftsverlauf in einer Steigerung des operativen Cash-flows um rund 3,4 % auf 23,5 Mio. € wider.

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit reflektiert die in der Periode erfolgten Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte, bzw. Immobilienerwerbe. Der deutliche Anstieg dieser Cash-flow-Position gegenüber dem Vorjahr (2009: –122,2 Mio. € gegenüber –33,7 Mio. € 2008) ist einerseits eine Folge des in der Vorjahreszahl enthaltenen Mittelzuflusses aus dem Verkauf des Renaissance Towers und andererseits maßgeblich durch den 2009 erfolgten Mittelabfluss in Höhe von rund 61,8 Mio. € im Zusammenhang mit der 2009 erfolgten Übernahme des Objekts Capital Square in Budapest beeinflusst. Parallel zur Steigerung der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit kam es auch zu einem Anstieg des Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit von 21,1 Mio. € in 2008 auf 63,9 Mio. € in 2009. Neben der zur Finanzierung der Investitionstätigkeit abgerufenen Fremdfinanzierung beinhaltet diese Entwicklung auch den Entfall einer Dividendenzahlung, die sich 2008 noch mit –15,2 Mio. € ausgewirkt hatte.

Die Funds from Operations (FFO) nach Steuern betragen 2009 6,3 Mio. € und lagen damit um 61 % unter dem Vorjahreswert von 16,1 Mio. €. Diese Differenz erklärt sich maßgeblich aus dem im Vorjahr in die FFO-Berechnung eingeflossenen Gewinn aus dem Verkauf des Renaissance Tower.

#### CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2009	2008
<b>Cash-flow aus</b>		
- Geschäftstätigkeit	26,6	19,8
- Investitionstätigkeit	–122,2	–33,7
- Finanzierungstätigkeit	63,9	21,1
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>–31,7</b>	<b>7,2</b>
<b>Liquide Mittel</b>		
- Beginn des Geschäftsjahres	148,8	143,6
- Fremdwährungskursänderung	–1,2	–2,0
- Ende des Geschäftsjahres	115,9	148,8

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2009	2008	Veränderung
Ergebnis vor Steuern <sup>1)</sup>	–150,0	–94,7	58 %
Abschreibungen	0,1	47,6	–100 %
Neubewertungsergebnisse	152,0	46,7	>100 %
Kursdifferenzen	–2,4	3,2	>100 %
Korr. At-Equity-Ertrag	8,2	15,9	–49 %
<b>Funds from Operations vor Steuern</b>	<b>7,8</b>	<b>18,6</b>	<b>–58 %</b>
Gezahlte Steuern	–1,5	–2,5	–39 %
<b>Funds from Operations</b>	<b>6,3</b>	<b>16,1</b>	<b>–61 %</b>

<sup>1)</sup> vor Minderheitenbeteiligungen

**Bilanz – Aktivseite**

Die Position „Bestandsimmobilien“ stieg 2009 von 588,2 Mio. € auf 605,0 Mio. €. Der Anstieg ist auf den Zugang des Objekts Capital Square in Budapest (Anschaffungskosten: 81,4 Mio. €), welches in Vollziehung einer Forward-Purchase-Vereinbarung erworben wurde, sowie auf die Fertigstellung der Projekte Sava City in Belgrad (Herstellungskosten 57,4 Mio. €) sowie Dunacenter in Győr (Herstellungskosten 11,7 Mio. €) zurückzuführen ist. Diesen Zugängen stand ein den Bestandsimmobilien zuzurechnendes negatives Bewertungsergebnis in Höhe von –120,9 Mio. € gegenüber.

In der Position „Immobilienvermögen in Entwicklung“ gab es im Vergleich zum Jahresbeginn einen Rückgang um 94,5 Mio. € auf 67,7 Mio. €. Dies reflektiert die Fertigstellung der oben beschriebenen Objekte sowie das den Entwicklungsprojekten zuzurechnende negative Bewertungsergebnis, welches durch den Baufortschritt bei den übrigen Projekten nicht kompensiert werden konnte.

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen im Wesentlichen den Anteil an der UBM sowie den über den CA Immo New Europe Property Fund gehaltenen 25 %-Anteil an der Projektgesellschaft, die das Bauvorhaben Airport City St. Petersburg betreibt. Die Wertänderung dieser Position von 46,0 Mio. € am 31. Dezember 2008 auf 38,2 Mio. € zum 31. Dezember 2009 resultiert aus der infolge der schwierigen Situation am russischen Immobilienmarkt erforderlich gewordenen nochmaligen Wertberichtigung dieses Beteiligungsansatzes. Ebenfalls zum Großteil dem Projekt in St. Petersburg zuzurechnen ist die Position „Ausleihungen an assoziierte Unternehmen“.

Die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2009 betragen 115,9 Mio. € und lagen damit um 22,1 % unter dem Wert zu Beginn des Jahres.

KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

	2009		2008	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Immobilienvermögen	672,7	76	750,4	75
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0,2	0	0,2	0
Immaterielles Vermögen	0,8	0	0,5	0
Finanzanlagen und Sonstiges	75,3	9	79,1	8
Steuerabgrenzung	5,7	1	4,9	0
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>754,8</b>	<b>86</b>	<b>835,1</b>	<b>84</b>
Forderungen	10,8	1	11,1	1
Zum Handel bestimmte Immobilien	1,3	0	1,2	0
Liquide Mittel und Wertpapiere	115,9	13	148,8	15
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>128,0</b>	<b>14</b>	<b>161,2</b>	<b>16</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>882,8</b>	<b>100</b>	<b>996,2</b>	<b>100</b>
Eigenkapital	424,6	48	558,5	56
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	48 %		56 %	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	310,7	35	287,2	29
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	63,3	7	28,4	3
Übrige Verbindlichkeiten	56,0	6	77,6	8
Steuerabgrenzung	28,2	3	44,5	4
<b>Summe Passiva</b>	<b>882,8</b>	<b>100</b>	<b>996,2</b>	<b>100</b>



**Bilanz – Passivseite**

Das Grundkapital der CA Immo International AG beträgt € 315.959.907 und blieb somit im Vergleich zu 2008 unverändert. Es verteilte sich auf 43.460.785 Stück Inhaberk Aktien, die zu rund 62,8 % (per Jahresultimo) von der ebenfalls börsennotierten CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (direkte und indirekte Beteiligung) gehalten wurden; die restlichen Anteile befinden sich im Streubesitz. Zum Stichtag 31. Dezember 2009 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 158,0 Mio. €, das bis längstens 10. August 2012 in Anspruch genommen werden kann.

Der Rückgang des Eigenkapitals von 558,5 Mio. € auf 424,6 Mio. € reflektiert neben den Auswirkungen des erzielten Jahresergebnisses auch den Wegfall von Minderheitsanteilen aufgrund des Abgangs des Projekts Matryoshka in Moskau. Infolge des Rückgangs des Eigenkapitals sank auch die Eigenkapitalquote von 56 % am 31.12.2008 auf 48 % am 31.12.2009.

Der Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 23,4 Mio. € auf 310,7 Mio. € resultiert insbesondere aus der Akquisitionsfinanzierung für das Objekt Capital Square sowie einer im Rahmen einer Refinanzierung erfolgten Erhöhung des Kreditbetrags im Zusammenhang mit dem Objekt Warsaw Financial Centre. Gleichzeitig wurden gewisse bisher als langfristig klassifizierte Verbindlichkeiten in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert, was einen Anstieg dieser Position von 28,4 Mio. € auf 63,3 Mio. € bewirkte.

Die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel) stieg somit seit Jahresbeginn von 166,8 Mio. € auf 258,0 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 30 % zum 31. Dezember 2008 auf 59 % zum 31. Dezember 2009.

Zum 31. Dezember 2009 stellte sich das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten gegliedert nach Jahren wie unten angeführt dar.

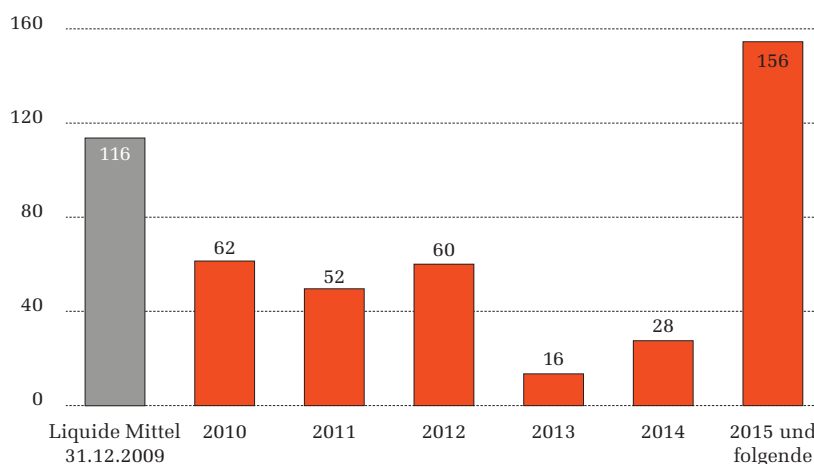
Zinsbindungen und Fristigkeit der Finanzverbindlichkeiten werden grundsätzlich am Investitionsportfolio mit den typischen Laufzeiten für Immobilieninvestitionen ausgerichtet.

Rund 97 % aller Kredite sind EUR-Kredite. Die durchschnittliche Verzinsung der Bankfinanzierungen liegt (unter Berücksichtigung der jeweiligen Zinsabsicherungen) bei 5,34 %. Angesichts der Langfristigkeit der Finanzierungen ist es aus Vorsichtsgründen grundsätzliche Politik der CA Immo International, bei Abschluss eines Kreditvertrags das jeweilige Zinsniveau langfristig abzusichern. In den meisten Fällen geschieht dies in der Form von Zins-Swap-Kontrakten. Zum 31. Dezember 2009 waren folglich bei 58 % der Finanzverbindlichkeiten die Zinsen durch Swap-Kontrakte fixiert, bei 4 % sahen die Kreditverträge einen Fixzins vor und 38 % waren variabel verzinst.

Der deutliche Rückgang der kurzfristigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen die Verwendung der pro rata über die Bauzeit für die Übernahme des Objekts Capital Square gebildeten Rückstellung.

#### FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2009 bis 2015 ff

Mio. €



**Net Asset Value**

Der NAV (= Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) verringerte sich aufgrund des Jahresverlustes bzw. der zuvor beschriebenen Faktoren von 530,1 Mio. € zum 31. Dezember 2008 auf 405,6 Mio. € zum 31. Dezember 2009. Der NAV je Aktie sank um 23,5 % von 12,20 € zum 31. Dezember 2008 auf 9,33 € zum 31. Dezember 2009.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNNAV gemäß der Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Wesentlicher Faktor dabei ist die Berücksichtigung eines Abzinsungseffekts bei den latenten Steuern. Der NNNNAV per 31. Dezember 2009 lag somit bei 416,7 Mio. €, bzw. bei 9,59 € je Aktie.

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

Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>405,6</b>	<b>530,1</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>9,33</b>	<b>12,20</b>
<b>Überleitung zu NNNNAV</b>		
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>405,6</b>	<b>530,1</b>
<b>Wertanpassung für</b>		
- Projekte auf IFRS-Fair Value	0,0	0,1
- Tenant Leases held as Finance Leases	0,0	0,0
- Immobilien im Umlaufvermögen	0,0	0,0
- Finanzinstrumente	8,8	7,1
Latente Steuern	22,5	39,6
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>436,9</b>	<b>577,0</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-8,8	-7,1
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Latente Steuern	-11,4	-20,1
<b>EPRA NNNNAV</b>	<b>416,7</b>	<b>549,7</b>
<b>EPRA NNNNAV je Aktie in €</b>	<b>9,59</b>	<b>12,65</b>
Veränderung NNNNAV zum Vorjahr	-24,2 %	-18,6 %
<b>Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1</b>	<b>-45,5 %</b>	<b>-77,6 %</b>

## AUSBLICK

Der Beginn des Jahres 2010 brachte erste Anzeichen einer Stabilisierung unserer wesentlichen Märkte. Insbesondere gibt es eine europaweit spürbar zunehmende Bereitschaft von Kapitalgebern, dem Immobiliensektor wieder Fremd- und Eigenkapital bereitzustellen.

Angesichts dieser Entspannung auf der Finanzierungsseite ist zu erwarten, dass 2010 insbesondere von den Entwicklungen am Mietmarkt geprägt sein wird. Ein wesentlicher Fokus der CA Immo International für 2010 wird auf der Reduktion der Leerstandsdaten bei den 2009 neu fertig gestellten Objekten liegen. Durch diese zusätzlichen Vermietungen soll trotz eines erwarteten Rückgangs der bei Neuvermietungen erzielbaren Mieten 2010 auf vergleichbarer Basis (like-for-like) ein deutliches Mietwachstum erzielt werden. Bei einer Stabilisierung der Immobilienwerte ist aus Sicht des Managements für 2010 insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis zu rechnen.

Hinsichtlich der für 2009 geplanten Investitionen liegt der Schwerpunkt auf der Fortführung der bereits in Umsetzung befindlichen Projektentwicklungen. Insgesamt ist ein bilanzwirksames Investitionsvolumen von rund 30-40 Mio. € geplant. Darüber hinaus werden auch selektive Zukäufe evaluiert.

### Kapitalmarktausblick

Trotz einer spürbaren allgemeinen Erholung der weltweiten Aktienkurse besteht weiterhin eine erhöhte Verunsicherung der Investoren, so dass negative Meldungen wieder zu Kursrückgängen führen können. Insbesondere ist zu erwarten, dass der notierte Immobilien Sektor auch mittelfristig eine hohe Korrelation mit den allgemeinen Aktienmärkten aufweisen wird. Folglich ist auch für die CA Immo International Aktie mit einer weiterhin hohen Volatilität zu rechnen.

### Wesentliche Risiken und Ungewissheiten zum Ausblick 2010

Unsere Erwartungen für 2010 unterliegen gewissen Annahmen zu den allgemeinen Rahmenbedingungen und spezifischen Rahmenbedingungen des Immobiliengeschäftes. Die weiterhin volatile Wirtschaftslage bringt zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich der Zielerreichung betreffend Investitionsvolumen, Zeitpunkt der Umsetzung und Ertragsqualität mit sich.

Als wesentlichste, den geplanten Geschäftsverlauf 2010 beeinflussende Parameter, sehen wir:

- Die weitere Entwicklung auf den internationalen Kapitalmärkten und deren Auswirkung auf die Konjunktur in den Regionen, in denen wir tätig sind.
- Ausmaß der Auswirkungen der Konjunktorentwicklung auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus in den einzelnen Regionen.
- Die Entwicklung der Verfügbarkeit sowie der Kosten der Fremdfinanzierung.
- Weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt und damit zusammenhängend die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios.
- Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte, das insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital abhängig ist.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes, insbesondere in den Regionen SEE und GUS.
- Die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus.

## NACHTRAGSBERICHT

In Sofia schloss CA Immo International im Jahr 2007 unter dem Projektnamen „Megapark“ einen Forward Purchase für einen multifunktionalen Gebäudekomplex mit rund 43.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche ab. Unklarheiten über wesentliche Vertragsinhalte haben ein Zustandekommen des Forward Sale allerdings in Zweifel gezogen und zu Nachverhandlungen geführt. Stand aus heutiger Sicht ist die Einigung in Form einer partnerschaftlichen Realisierung über eine Finanzbeteiligung im Ausmaß von voraussichtlich 35 %. Die Fertigstellung der ersten von zwei Bauphasen wird Ende April 2010 abgeschlossen.

## MITARBEITER

CA Immo International hat ihren Hauptsitz in Österreich und ist in Osteuropa (Ungarn, Polen, Serbien, Rumänien) über Tochtergesellschaften präsent. Per 31.12.2009 beschäftigte die Gesellschaft insgesamt 87 Mitarbeiter (31.12.2008: 90). Das operative Geschäft der CA Immo International wird von einer erfahrenen, zum Teil langjährig im Unternehmen tätigen Kernmannschaft getragen.

### CA Immo und CA Immo International: Synergien durch zentrale Konzernsteuerung

Die Agenden der CA Immo International werden überwiegend zentral vom Wiener Firmensitz aus gesteuert. Die Mitarbeiter der Funktionsbereiche Investor Relations, Unternehmenskommunikation, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Recht und Personal sowie IT und Organisation sind bei der Muttergesellschaft CA Immobilien Anlagen AG angestellt und nehmen ihre Aufgaben für beide Gesellschaften wahr. Die Kosten hierfür werden bedarfsgerecht auf beide Gesellschaften aufgeteilt, Synergien können somit kosteneffizient wahrgenommen und genutzt werden. Die Bereiche Asset und Investment-Management sowie das Beteiligungsmanagement werden direkt in den beiden Gesellschaften getrennt betreut, die Bewirtschaftung und Projektsteuerung der osteuropäischen Bestandsimmobilien werden vor Ort in Polen, Ungarn, Serbien und Rumänien durch lokale Tochtergesellschaften abgedeckt. Mitarbeiter der CA Immo International sind in Personalunion auch für CA Immo New Europe in Geschäftsführerfunktion tätig und bringen mit ihren Teams das in dieser Funktion erforderliche Know-how in das Management des Spezialfonds ein.

### In Wissen investieren

Eine nachhaltige und dynamische Mitarbeiterentwicklung ist für die gewinnbringende Bewirtschaftung unserer Immobilien sowie die effiziente Umsetzung unserer Entwicklungsprojekte in einem sich rasant ändernden Marktumfeld von enormer Bedeutung. CA Immo International investiert im Rahmen ihres bedarfsorientierten Personalmanagements gezielt in die Aus- und Weiterbildung ihres internationalen Mitarbeiter-Teams.

Die Inhalte der durchgeführten Weiterbildungen deckten alle Unternehmensbereiche ab. Personalentwicklungsrunden, in denen geschäftsbereichsübergreifend Leistung, Potenzial und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Mitarbeiter erörtert werden, wurden 2009 konzernweit eingeführt.

### Human Resources: Motivation und Verantwortung

Die Löhne und Gehälter von CA Immo International entsprechen der Branche und dem Markt. Zusätzlich zum

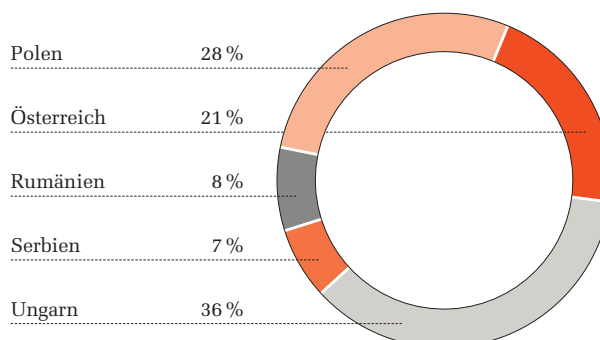
### MITARBEITERENTWICKLUNG CA IMMO INTERNATIONAL

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung	
			absolut	in %
Angestellte	59	65	-6	-9 %
Arbeiter	28	25	3	12 %
Gesamt	87	90	-3	-3 %

Fixgehalt werden erfolgsabhängige Prämienvereinbarungen mit dem Aufsichtsrat in Form von Jahreszielen festgelegt. Die Höchstprämie liegt bei maximal 10 % des Jahresbezugs je Mitarbeiter. In der Führungsebene besteht zudem eine Bonusregelung, die sich an Wachstum und Ergebnis des Unternehmens orientiert. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung wurde 2009 kein Bonus an die Mitarbeiter ausgezahlt. Für Beschäftigte ab einer Betriebszugehörigkeit von drei Jahren werden 2,5 % des Jahresbezugs in eine Pensionskasse einbezahlt. Darüber hinaus wurde 2009 für alle Mitarbeiter der CA Immo International eine kollektive Unfallversicherung abgeschlossen, die eine 24/7-Deckung sowohl in Beruf als auch Freizeit gewährt.

Auch die Work-Life-Balance ist der Gesellschaft ein Anliegen: Mit flexiblen Arbeitszeitmodellen unterstützt CA Immo International aktiv die Vereinbarkeit von Familie und Beruf speziell für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die nach Mutterschutz- bzw. Karenzzeiten wieder in das Erwerbsleben einsteigen.

### MITARBEITERVERTEILUNG NACH FIRMENSITZ



## FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

In der CA Immo Gruppe fokussieren sich Forschung und Entwicklung zunehmend auf ein zentrales Thema: die nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung von Liegenschaften. CA Immo International kann beim Thema Nachhaltigkeit auf das in der Gruppe vorhandene Know-how, insbesondere die diesbezüglichen Erfahrungen und Erfolge der CA Immo Tochter Vivico in Deutschland, zurückgreifen. Ziel einer systematischen Verfolgung der Nachhaltigkeitsfrage ist es, den Wert der Immobilien über den gesamten Lebenszyklus zu sichern. Dazu bedarf es genauer Analysen, einer laufenden Auseinandersetzung mit den neuesten Entwicklungen und letztlich auch die Schaffung vereinheitlichter Standards und Zertifizierungen, um die Erfolge dieser Aktivitäten sichtbar zu machen und zu kommunizieren.

### **Nachhaltige Ziele und Auftrag im Bereich Forschung und Entwicklung für die Immobilienwirtschaft sind ökonomischer, ökologischer und sozialer Natur:**

- Minimierung der Lebenszykluskosten von Gebäuden
- Minimierung der Erhaltungsinvestitionen im Vergleich zum Neubau

- Ressourcenschonende und möglichst emissionsarme CO<sub>2</sub>-Herstellung und Bewirtschaftung von Immobilien
- Weitgehende Vermeidung von Schadstoffen bei Neubau, Umbau und Nutzung von Immobilien sowie Schließung des Stoffkreislaufs bei Baumaterialien
- Schaffung eines geeigneten Wohn- und Arbeitsumfelds, soziale Integration, Vermeidung von Ghettos
- Vernetzung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit in der Siedlungsstruktur und damit Schaffung eines langfristig stabilen Umfelds

### **Das Ziel: Systematik und Transparenz für nachhaltige Gebäude**

Weltweit existiert bereits eine Vielzahl an Zertifizierungsverfahren, doch es gibt keinen einheitlichen Standard für „Green Building“. Zwei Zertifizierungsmethoden kommen in der CA Immo Gruppe vorrangig zur Anwendung: Die amerikanische Zertifizierung **Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)** sowie das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

ARNULFPARK®, München  
Visualisierung Skygarden





BÜROHAUS CAPITAL SQUARE, Budapest  
Ausgezeichnet als „Beste Büroentwicklung 2009“  
(Construction & Investment Journal Award)

Um dem Begriff der nachhaltigen Bauweise mehr Systematik und Transparenz zu verleihen, war die Muttergesellschaft CA Immo über ihre deutsche Tochter Vivico maßgeblich am ersten Einsatz des Energieausweises für Büroimmobilien beteiligt. Darüber hinaus unterstützte die Gruppe die Entstehung des **Gütesiegels der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)** durch die Teilnahme an der Pilotphase mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit von Immobilien sowohl für Investoren als auch für Nutzer durch Lebenszyklusbetrachtung transparent, messbar und somit deutlich besser einschätzbar zu machen als bisher.

#### **Bestandsoptimierung: Konzernweite Analyse**

Im Lebenszyklus eines Gebäudes verteilt sich der Energieverbrauch zu 80 % auf den Betrieb und 20 % auf den Bauprozess<sup>1)</sup>. Somit liegt das größte Einsparpotenzial im Gebäudebestand. CA Immo International besitzt ein Portfolio aus Immobilien, die überwiegend jüngeren Datums

sind und gute Qualität aufweisen. Um diese Qualität zu halten oder weiter zu optimieren, werden ausgewählte Objekte sukzessive einer Potenzialanalyse unterzogen und notwendige Maßnahmen zur Erfüllung des Nachhaltigkeitsanspruches bei künftigen Investitionen umgesetzt.

#### **Bewertungskriterien am Beispiel der LEED-Zertifizierung (amerikanischer Nachhaltigkeitsstandard) sind:**

- Umweltverträglichkeit des Grundstücks (einschl. Lage)
- Effizienz des Wasserverbrauchs (Regenwassernutzung)
- Energieeffizienz (Betrieb/Anlagentechnik/Energieträger)
- Rohstoffe-Baumaterialien (Recycling/regionale Materialien/erneuerbare Rohstoffe)
- Qualität der Innenräume (Luft/Licht/Klima)

<sup>1)</sup> DZ Bank AG Research: Immobilienbranche auf dem Weg zur Nachhaltigkeit.

## FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Den strategischen Mittelpunkt der unternehmerischen Tätigkeit der CA Immo International bildet die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei ein wichtiges Instrument, um die wesentlichen Faktoren, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts beitragen, zu identifizieren und für Zwecke eines Value Managements messbar zu machen.

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist hierbei der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (RoE – Return on Equity). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (welche wir mittelfristig mit rd. 9,0 % annehmen) zu erzielen und damit Shareholder Value zu generieren. Der Return on Equity war 2009 wie bereits im Vorjahr aufgrund der deutlichen Abwertungen des Immobilienvermögens stark negativ – das Ziel konnte somit nicht erreicht werden. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass hinsichtlich der marktbedingten Abwertungen des Immobilienvermögens die Talsohle erreicht wurde und wir somit mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity erzielen werden können.

Weitere quantitative Faktoren zur Messung und Steuerung des für unsere Aktionäre nachhaltig erwirtschafteten Ertrags sind die Entwicklung des NAV je Aktie, der Operative Cash-flow je Aktie sowie der Return on Capital Employed (ROCE) und der Economic Value Added (EVA):

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, den wir in unserem operativen Immobiliengeschäft erzielen, sind diesen Kennzahlen eine Reihe von sonstigen, nicht direkt finanziell quantifizierbaren Leistungsindikatoren vorgelagert, die zur Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind:

### Leerstandsrate und Durchschnittsmiete

Gute Wirtschaftsdaten fördern den Bedarf an gewerblich genutzten Flächen, beleben die Bautätigkeit und den Immobilienmarkt. Zyklisch auftretende Abweichungen von Angebot und Nachfrage schlagen sich im Auslastungsgrad und bei den erzielbaren Mietpreisen nieder. Leerstandsrate und Durchschnittsmiete im Zeitverlauf sind wichtige Indikatoren sowohl hinsichtlich Qualität und erfolgreicher Bewirtschaftung eines Portfolios als auch für die Fähigkeit auf Konjunktoreinflüsse zeitgerecht zu reagieren.

### Standortqualität

Die Qualität von Standorten ist ein wesentliches Kriterium für die Vermarktung von Immobilien. Insbesondere die Erreichbarkeit eines Standortes (Infrastruktur) spielt eine entscheidende Rolle. Veränderungen in der Standortqualität erfolgen schleichend und werden z. B. neben dem Preis auch am Schwierigkeitsgrad einer Neuvermietung spürbar.

### Lokale Präsenz

Für die effiziente Bearbeitung sehr unterschiedlicher regionale Märkte sind lokales Wissen und Marktkenntnisse ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo International auf eigene Büros in Belgrad, Budapest, Bukarest und Warschau.

### Know-how und Synergien

Der Wettbewerbsvorteil von CA Immo International basiert auf dem lokalen Marktverständnis der operativen Mitarbeiter und der Nutzung von Synergien in der Gruppe insbesondere in der Projektentwicklung und in der Vermarktung der Immobilien.

### VALUE-KENNZAHLEN

		2009	2008	2007	2006
NAV/Aktie		9,33	12,2	14,9	13,4
Veränderung NAV/Aktie	%	-23,5	-18,3	11,4	n. a.
Operativer CF/Aktie	€	0,54	0,52	0,47	1,03
RoE <sup>1)</sup> in %	%	-26,3	-16,4	11,1	11,6
ROCE <sup>2)</sup> in %	%	negativ	negativ	9,9	10,1
EVA <sup>3)</sup>	Mio. €	negativ	negativ	16,6	20,3

<sup>1)</sup> Return on Equity (Eigenkapitalrentabilität) = Konzernergebnis nach Minderheiten / Ø Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)

<sup>2)</sup> Return on Capital Employed (ROCE) = Nettorendite auf das eingesetzte Kapital: ROCE = Net Operating Profit After Tax (NOPAT) / Capital Employed

<sup>3)</sup> EVA (Economic Value Added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital Employed \* (ROCE – WACC); WACC 2009 = 6,6 % = Ø gewichtete Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital

## RISIKOMANAGEMENTBERICHT

Die CA Immo International Gruppe ist im Rahmen ihrer internationalen Geschäftstätigkeit als Immobilienbestandhalter als auch als Projektentwickler unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt, die die laufenden operativen Geschäftsergebnisse oder das Erreichen der strategischen Unternehmensziele beeinflussen können. Denn kontinuierliches Wachstum birgt laufend Risiken mit sich, die es frühzeitig zu erkennen und nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten gilt, um adäquate Gegenmaßnahmen setzen zu können. Systematisches Risikomanagement stellt daher innerhalb der Gruppe einen wichtigen Teil des internen Controllingprozesses dar und beeinflusst direkt die strategischen und operativen Entscheidungsprozesse im Unternehmen. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt hierfür auch die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Prozessebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Klare interne Richtlinien und Strategien, Business- und Investitionspläne und die Einführung von kontinuierlichen Reportingsystemen ermöglichen insbesondere die Überwachung und Steuerung der wirtschaftlichen Risiken des laufenden Geschäfts. Alle Maßnahmen erstrecken sich auf sämtliche Tochtergesellschaften innerhalb der Gruppe. Darüber hinaus unterliegen Investitionsvorhaben der Prüfung durch den Aufsichtsrat bzw. seinem Investitionsausschuss. Die zielorientierte Koordination von Planung und Informationsversorgung, Steuerung, Prüfung und Kontrolle war bisher im Controlling angesiedelt. Zukünftig wird die Steuerung durch die Abteilung Risikomanagement und die Prüfung und Kontrolle durch die Interne Revision durchgeführt. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements der CA Immo International wird jährlich durch den Abschlussprüfer beurteilt, der darüber an den Prüfungsausschuss, Aufsichtsrat und Vorstand berichtet. In weiterer Folge sind jene Risiken beschrieben, mit denen CA Immo International im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit konfrontiert sein kann.

### STRATEGISCHE RISIKEN

- **Kapitalmarktrisiko:** Die Refinanzierung am Finanzmarkt stellt für CA Immo International eine wichtige Maßnahme dar. Allerdings haben die vergangenen ein- einhalb Jahre gezeigt, dass die Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts vom regelkonformen Verhalten seiner Teilnehmer abhängt und Regelverstöße zum Verlust des Anlegervertrauens und somit zu einer deutlichen Erschwerung der Kapitalbeschaffung – sowohl hinsichtlich Eigenkapital als auch Fremdkapital – führt. Diesem Kapitalmarktrisiko begegnet CA Immo International auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen.

Zum anderen sichert sich CA Immo International als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt CA Immo International neben ihrer Hausbank Bank Austria verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Generell ist für CA Immo International die Kapitalmarkt-Compliance ein klarer Bestandteil des unternehmerischen Risikomanagements. Dies beinhaltet nicht nur die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, sondern auch eine effiziente, nach Investoren- und Analysteninteressen ausgerichtete Kommunikation mit dem Ziel, das Investorenvertrauen durch dauerhafte Transparenz zu fördern. Das Compliance-Programm der CA Immo International beinhaltet neben internen Richtlinien (z.B. Compliance-Richtlinie) und Wohlverhaltensregeln für Mitarbeiter, Schulungen und bedarfsgerechte interne Einzelberatungen, aber auch die (arbeitsrechtliche) Sanktionierung von Verstößen.

- **Geopolitische Risiken:** Das Osteuropa-Engagement der CA Immo International birgt Risiken, die auf politischen Änderungen oder Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen basieren könnten. Abgesehen von den Märkten Russland und Serbien sind jedoch alle Länder, in denen die Gesellschaft präsent ist, Mitglieder der EU. Dies bedeutet erhöhte Rechtssicherheit und geringeres Risiko aufgrund eines grundlegenden politischen oder wirtschaftlichen Kurswechsels. In jenen Ländern, die noch nicht Mitglied der EU sind, wird im Einzelfall die Versicherung der Investitionen gegen Enteignung, politische Gewalt und Konvertierbarkeit der lokalen Währung geprüft und entsprechend Vorsorge getroffen.

- **Wachstumsrisiko:** Die Umsetzung der Investitionsziele, die Integration ganzheitlich übernommener Immobilienpakete oder Immobilienunternehmen und nicht zuletzt das Projektentwicklungsgeschäft stellen hohe Herausforderungen für das Unternehmen und seine Mitarbeiter dar. CA Immo International passt ihr Wachstumstempo flexibel an die globalen und vor allem regionalen Rahmenbedingungen an und hat dieses – den Marktgegebenheiten entsprechend – zuletzt stark reduziert. Die Wachstumsplanung erfolgt darüber hinaus in enger Abstimmung mit der Planung der finanziellen und personellen Ressourcen. Zur Vermeidung von organisatorischen Engpässen wurden Serviceprozesse erarbeitet und laufend adaptiert und im Hinblick auf die Personalentwicklung auf ein aktives Personalmanagement gesetzt.

- **Markt- und Verwertungsrisiko:** Als Investor ist die Gruppe externen, marktspezifischen Risiken ausgesetzt, etwa der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung, der Entwicklung in den Branchen der Mieter, der



RISIKOMANAGEMENT DER CA IMMO GRUPPE

RISIKOMANAGEMENT UNTERNEHMENSEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
1. Kapitalmarktrisiko 2. Geopolitisches Risiko	1. Immobilienbewertungsrisiko 2. Asset-Management-Risiko	1. Finanzrisiko 2. Unternehmensorganisationsrisiko

RISIKOMANAGEMENT IMMOBILIENEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
3. Wachstumsrisiko 4. Markt- und Verwertungsrisiko 5. Größen-/Konzentrationsrisiko	3. Lagerisiko 4. Investitionskosten- und Projektentwicklungsrisiko 5. Ertragsschwankungsrisiko 6. Bewirtschaftungsrisiko 7. Vertragsrisiko 8. Umweltrisiko	3. Verkäuferrisiko 4. Versicherungsrisiko

Mietzinsentwicklung, den Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie der Entwicklung der Immobilienrenditen in den verschiedenen Segmenten. Vor diesem Hintergrund setzt CA Immo International im Vorfeld einer Investitionsentscheidung, aber auch laufend im Rahmen des Portfoliomanagements, auf eigene, tief gehende Marktanalysen, ergänzt durch den ständigen Kontakt mit renommierten Branchenexperten. Zur Minimierung regionaler Risiken wird im Zuge einer regelmäßigen Auseinandersetzung hinsichtlich Standort- und Objektqualität und Marktveränderungen der optimale Wiederveräußerungszeitpunkt für die größten Immobilien im Portfolio diskutiert. CA Immo International senkt damit das Risiko, Objekte nicht oder nur mit Abschlägen veräußern zu können. Mit dieser Vorgehensweise finden wichtige Indikatoren zur Früherkennung von Marktrisiken systematisch Einfluss in die Beurteilung der Investitions- und Projektplanung und damit in die mittelfristige Unternehmensplanung.

- **Größen- bzw. Konzentrationsrisiko:** Ein „Klumpenrisiko“ besteht, wenn bestimmte Investitionen einen überproportionalen Anteil am Portfolio haben. Diesem Risiko der Dominanz einzelner Immobilien im Portfolio begegnet CA Immo International durch eine gezielte Streuung des Immobilienvermögens hinsichtlich Nutzungsart als auch geografischer Lage. Für Einzelinvestments gilt eine Obergrenze von rund 20 % des Portfoliowerts in der

jeweiligen Region, für größere Investitionsvorhaben werden Joint-Venture Partner gesucht.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

- **Immobilienbewertungsrisiko:** Immobilienpreise unterliegen aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen – wie beispielsweise steigende oder fallende Zinsen, eine stärker oder schwächer wachsende Wirtschaft, Ungleichgewicht von Immobilienangebot und -nachfrage und anderen Faktoren – deutlichen Schwankungen. Wie die Mehrheit der Branche hat sich CA Immo International bei der Umstellung der Bilanzierung auf IFRS für die Marktwertmethode entschieden, weshalb Marktwertänderungen große Ergebnisabweichungen zur Folge haben können, die in den vergangenen Jahren sehr positive, zuletzt jedoch extrem negative Auswirkungen zeigten. Wertreduktionen schmälern aber nicht nur das Ergebnis, sondern reduzieren das Eigenkapital und belasten damit die Kreditwürdigkeit, da unter Umständen Loan-to-Value Covenants nicht mehr aufrecht erhalten werden können. CA Immo International lässt ihre Bestandsimmobilien wegen der deutlich höheren Volatilität der Immobilienpreise quartalsweise extern bewerten. Aufgrund der Verwerfungen am Kapitalmarkt, Mangel an Liquidität und demzufolge an Immobilientransaktionen und eventuellen Notverkäufen, wird die Wertfindung mangels

vergleichbarer Transaktionen wesentlich erschwert bzw. lassen sich Objekte auch zu den angeführten Werten unter Umständen nur mit erhöhtem Verwertungsaufwand verkaufen. Hinsichtlich der Beibehaltung der Kreditwürdigkeit stimmt CA Immo International bereits im Vorfeld einen adäquaten Leverage ab und sichert sich in Bezug auf Finanzierungen entsprechende Sanierungsmöglichkeiten (-perioden).

- **Lagerisiko:** Die Lage von Immobilien hat wesentlichen Einfluss auf die Vermietbarkeit bzw. nachhaltige Vermietung sowie den Ertrag oder Verkaufserlös des jeweiligen Objekts und stellt somit auch das größte Risiko eines Immobilieninvestments dar. Um dieses Risiko zu minimieren, veranlasst CA Immo International laufend Standortanalysen und Trendentwicklungen, die von externen Experten durchgeführt werden. Standorte, die für Investitionen in Betracht kommen, werden nach strengen Standards gesondert geprüft.

- **Investitionskosten- und Projektentwicklungsrisiko:** Bereits seit 2006 hat CA Immo International den Anteil an Projektentwicklungen deutlich erhöht. Diese Aktivitäten sind vor allem im Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe gebündelt. Ziel ist es, durch die mit der Projektentwicklung einhergehende erhöhte Wertschöpfung zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Mit dem Projektentwicklungsgeschäft sind allerdings auch erhöhte Risiken verbunden, die sich aus Unwägbarkeiten wie Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln und vielem mehr ergeben können. Diese Risiken können trotz sorgfältiger Planung und Kontrolle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den vergangenen zwei Jahren ist das Projektentwicklungsrisiko durch das erhöhte Kapitalmarktrisiko sowie erhöhte geopolitische Risiken und den damit veränderten Rahmenbedingungen erheblich gestiegen. Dies erfordert teils erhebliche Anpassungen der ursprünglichen Projektkalkulationen. CA Immo International trägt der geänderten Situation mit entsprechenden Anpassungen der Bilanzwerte in erkennbarem Ausmaß voll Rechnung. Allgemein begegnet CA Immo International dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes wie externes Controlling. Im Rahmen des Controllings erfolgen regelmäßig Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen und eine darauf aufbauende Berichterstattung. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch den Anfall nicht aktivierbarer Kosten. In der Lebenszyklusbetrachtung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Entsprechend werden Projekte nur gestartet, sofern diese im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten liegen. Ferner unterliegt CA Immo International dem Risiko der

Entwicklung der Baupreise, denn die Bereitschaft der Bauunternehmen, im Rahmen von Projektentwicklungen Baukostenrisiken zu tragen, ist gering. Dieser Entwicklung trägt CA Immo International über die Verankerung eines breiten Netzwerks in der Bauindustrie Rechnung. Die Kostensicherheit wird im Rahmen von Einzel- und Paketvergaben sowie der Bündelung von Kostenblöcken in Großprojekten herbeigeführt. Zudem strebt die Gesellschaft kooperative Verfahren mit Partnern an, um Preise über den gesamten Projektentwicklungszyklus hinweg stabil zu halten.

- **Ertragsschwankungsrisiko:** Unter diese Risikogruppe fällt insbesondere das zuvor erläuterte Wiederveräußerungsrisiko, aber auch das Leerstandsrisiko, denn Flächen, die nicht vermietet sind, verursachen neben dem Entfall von Erlösen auch Kosten für den Leerstand und mindern den Wert eines Objekts. Auch das Mietausfallsrisiko fällt unter diese Risikoklasse, denn es ist nicht auszuschließen, dass sich die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2010 auf den Mietmarkt durchschlagen werden. Um Leerstände, aber auch Mietausfälle möglichst gering zu halten, prüft CA Immo International potenzielle Mieter daher auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird laufend nach seinem Ist- und Sollertrag überprüft und strukturierten Qualitätskontrollen unterzogen. Bei der Ansprache neuer Mieter setzt die Gesellschaft auf die Kooperation mit bewährten Maklern. Im Einzelfall hat CA Immo International mit dem Verkauf eines Objekts einem zukünftig zu erwartenden Risiko vorgebeugt – eine Maßnahme, die derzeit nur beschränkt gesetzt werden kann.

- **Bewirtschaftungsrisiko:** Die bauliche Substanz der Immobilien hat erhebliche Auswirkungen auf die Kosten der Bewirtschaftung. Entspricht das Objekt nicht den marktüblichen Standards, kann dies zu erhöhten Investitionskosten für Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen oder zum Ausbleiben von Mietern führen, was sich wiederum negativ auf die Ertragskraft der Immobilie auswirkt. Um diesen Aspekten vorzubeugen, prüft CA Immo International im Rahmen einer technischen Due Diligence bereits vor dem Erwerb die Qualität sowie Ausstattungskriterien der Immobilien (CO<sub>2</sub>-Kriterien, Energieausweis etc.) und steht in engem Kontakt mit ihren Mietern und Hausverwaltern, um allfällige verdeckte Baumängel rasch und kosteneffizient beseitigen zu können. Bei der Realisierung eigener Projekte strebt CA Immo International die Zertifizierungsfähigkeit der Objekte an (Green Building).

- **Vertragsrisiken:** Um Risiken zu minimieren, die aus Rechtsstreitigkeiten erwachsen könnten, kooperiert CA Immo International mit Juristen in den jeweiligen Zielmärkten und bindet diese zeitgerecht in Entscheidungsprozesse ein. Aktuell sind keine Gerichts- und Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
<b>ZINSSATZÄNDERUNG</b> Einschätzung der Zinsentwicklung	Reduzierter Konzernernfolg bei steigenden Zinsen	- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten - Einsatz derivativer Finanzinstrumente
<b>WECHSELKURSENTWICKLUNG</b> Einschätzung der EUR-USD-Relation	Signifikante Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste	- Natürlicher Hedge, soweit Kredite in der gleichen Währung abgeschlossen werden wie die Mietverträge - Wechsel von USD-Finanzierungen in EUR bei der Änderung der Währung in den Mietverträgen - Kurssicherung
<b>LIQUIDITÄT</b> Fehlende Liquidität	Nichtrealisierbarkeit interessanter Investitionen	- Laufende kurz- und mittelfristig aktualisierte Liquiditätsplanung - Optimierung der Veranlagung
<b>KREDITVERTRÄGE</b> Mangelnde Flexibilität spezifischer Konditionen	Kostennachteile während der Laufzeit	- Die Kreditverträge (einschließlich Derivative) laufend auf Anpassungserfordernisse prüfen - Projektbezogene langfristige Finanzierungsverträge

KONZERNLAGEBERICHT

die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, anhängig oder erkennbar.

- **Umweltrisiken:** Durch strenger werdende Umweltauflagen werden ökologische Lasten immer mehr zu wertbestimmenden Faktoren bei der Liegenschaftsbewertung. Neben den Auswirkungen auf den Wert versetzen ökologische Lasten Liegenschaften in den Zustand des Leerstands bzw. Brachliegens. CA Immo International bezieht daher vor jedem Kauf auch diesen Aspekt in ihre umfassende Prüfung ein. Darüber hinaus werden vom Verkäufer entsprechende Garantieerklärungen verlangt. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt die Gruppe, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein (siehe auch „Bewirtschaftungsrisiko“).

**ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN**

- **Finanzrisiken:** Die wesentlichsten finanziellen Risiken sind Liquiditäts-, Zinsänderungs-, Kredit- und Währungsrisiken. Nähere Details hierzu sowie eine entsprechende Liquiditätsanalyse werden auch im Anhang ab Seite 120 dargestellt.

In weiterer Folge werden die einzelnen Finanzrisiken der CA Immo International erläutert:

- **Zinsänderungsrisiko:** Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt CA Immo International einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivate Finanzinstrumente (Zinsswaps) abgeschlossen, die jedoch ohne Ausnahme zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Auch diese Finanzinstrumente können Wertänderungen unterliegen. Bei jenen Kontrakten, die die Definition eines Cash-flow Hedges erfüllen (unter diese Kategorie fallen zum Bilanzstichtag alle der von CA Immo International verwendeten Swaps) werden Wertänderungen im Eigenkapital abgebildet. Bei den als Fair Value Derivaten klassifizierten Kontrakten werden Wertänderungen als Aufwand oder Ertrag direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Als Referenzwert für die Zinssatz-Swaps gilt der Euribor, der jedoch deutlich zurückging, sodass die Barwerte der Swap-Kontrakte negativ wurden. Es handelt sich dabei zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

- **Veranlagungsrisiko:** CA Immo International veranlagt zum 31.12.2009 liquide Mittel ausschließlich am Geldmarkt (Taggeld), wodurch allfälligen Bonitäts- und Liquiditätsrisiken von Wertpapieremittenten sowie dem mit der Veranlagung in Wertpapiere typischerweise verbundenem Kursrisiko vorgebeugt wird.

- **Währungs- und Währungsänderungsrisiken:** Aufgrund der Investitionstätigkeit im Ausland ist das Management der Währungsrisiken ebenfalls ein wesentlicher Teil des Risikomanagements. Wechselkursbewegungen können bei Mietforderungen in Fremdwährungen und aus bestehenden Finanzierungen in US-Dollar und Tschechischer Krone ergebniswirksam werden. Nicht zahlungswirksame Auswirkungen auf das Konzernergebnis können aus der Umrechnung der in lokaler Währung geführten Einzelabschlüsse von Gesellschaften resultieren, die nicht im Euro-Raum ansässig sind. Darum besteht CA Immo International beim Erwerb von Immobilien in Ost- und Südosteuropa auf der Bindung der Mieten an eine Hartwährung. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Aufgrund der stark schwankenden osteuropäischen Währungen werden Zahlungseingänge in lokaler Währung – ausgenommen Betriebskosten, die auch in lokaler Währung abzuführen sind – unmittelbar nach Einlangen in Euro konvertiert.

- **Liquiditätsrisiko:** Das Liquiditätsrisiko der CA Immo International besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht beglichen werden könnten. Grundlage der Steuerung der Liquidität ist daher die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten. CA Immo International beugt solchen Engpässen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung vor, um unnötige Verlustpotenziale und Risiken zu vermeiden. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

- **Steuerrechtsänderungsrisiko:** Die nationalen Steuersysteme in den Zielmärkten der CA Immo International sind laufenden Änderungen unterworfen. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden kontinuierlich in Zusammenarbeit mit international tätigen Beratern beobachtet. Dennoch sind außerordentliche einmalige oder nachhaltige zusätzliche Steuerbelastungen durch sich ändernde Rechtslagen ein stetes Ertragsrisiko.

---

#### INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Unter dem internen Kontrollsystem (IKS) sind alle systematisch aufgebauten Maßnahmen zur Sicherstellung

der Einhaltung von Richtlinien und zur Prävention von Fehlern zu verstehen, wobei unter den Richtlinien sowohl unternehmensindividuelle Vorgaben (Konzernhandbuch, Zeichnungsberechtigungen, 4-Augen-Prinzip, Freigaberegungen etc.), als auch gesetzliche Bestimmungen zusammengefasst werden. Ziel ist es, Fehler bei der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. zu entdecken (detektive Kontrolle) und somit eine rechtzeitige Korrektur oder Gegensteuerung zu ermöglichen. Als präventive Kontrollen sind bei CA Immo International jene Kontrollen anzusehen, die von zuständigen Sachbearbeitern im Zuge der Bearbeitung der Geschäftsfälle vor und/oder in den einzelnen Systemen (z. B. Buchhaltungs- oder Konsolidierungssoftware) vorgenommen werden. Detektive Kontrollen beziehen sich auf jene Kontrollen, welche die zuständigen Abteilungsleiter bzw. der Leiter Finanz- und Rechnungswesen insbesondere auf Basis der Auswertungen aus diesen Systemen vollziehen. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des Internen Kontrollsystems liegt basierend auf der Organisationsstruktur der CA Immo International beim jeweils zuständigen lokalen Management; d. h. die Geschäftsführer der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, anhand des konzernweit vereinheitlichten IKS die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Um der Stärkung des internen Kontrollsystems Rechnung zu tragen, installierte CA Immo International im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Stabstelle Risikomanagement nun auch eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands, die ab dem Geschäftsjahr 2010 die ihr zugeordneten Agenden übernimmt und zukünftig auf Grundlage eines jährlich vom Vorstand genehmigten Revisionsplans – oder aufgrund von bedarfsgerecht veranlassten Ad-hoc-Prüfungen – die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operativ die Prozesse bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse überprüft bzw. Effizienzverbesserungspotenziale evaluiert. Die interne Revision überprüft also zukünftig die Einhaltung der Prüfungsschritte durch die lokale Geschäftsführung sowie die Zuverlässigkeit der betrieblichen Informationen. Hierzu ist ein detailliertes Berichtswesen (EUROSOX/Sox-Dokumentation) über einzelne Prozesse, Kontrollen, der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung unumgänglich. Die Ergebnisse der Prüfung werden abschließend an die jeweilige Geschäftsführung sowie an den Gesamtvorstand der CA Immo International berichtet. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung informiert. Weiters wird die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements jährlich vom Konzernabschlussprüfer beurteilt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis berichtet.



GESCHÄFTSBERICHT 2009  
KONZERNABSCHLUSS

# INHALT

## KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	72
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	73
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31. 12. 2009	74
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	76
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	78
F.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	80
G.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2009	84
1.	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	84
1.1.	<b>Geschäftstätigkeit</b>	<b>84</b>
1.2.	<b>Grundsätze der Rechnungslegung</b>	<b>84</b>
1.3.	<b>Konsolidierungskreis</b>	<b>84</b>
1.4.	<b>Konsolidierungsmethoden</b>	<b>88</b>
1.5.	<b>Währungsumrechnung</b>	<b>88</b>
1.6.	<b>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>89</b>
1.6.1.	Erstmals anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	89
1.6.2.	Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	92
1.6.3.	Änderung von Ausweis, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	93
1.6.4.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail	93
2.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	100
2.1.	<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>100</b>
2.1.1.	Umsatzerlöse und Segmentberichterstattung	100
2.1.2.	Vermietungsergebnis/sonstige Umsatzerlöse	101
2.1.3.	Betriebskostenaufwand und sonstige dem langfristigen Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	101
2.1.4.	Indirekte Aufwendungen	102
2.1.5.	Sonstige betriebliche Erträge	103
2.1.6.	Abschreibungen	103
2.1.7.	Ergebnis aus Neubewertung	103
2.1.8.	Finanzierungsaufwand	104
2.1.9.	Kursdifferenzen	104
2.1.10.	Ergebnis aus Derivatgeschäften	104
2.1.11.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	105
2.1.12.	Aufwendungen Finanzanlagen	105
2.1.13.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	105
2.1.14.	Ertragsteuern	105
2.2.	<b>Bilanz</b>	<b>106</b>
2.2.1.	Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	106
2.2.2.	Immaterielle Vermögenswerte	107
2.2.3.	Finanzvermögen	108
2.2.4.	Steuerabgrenzung	108
2.2.5.	Zum Handel bestimmte Immobilien	110
2.2.6.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	111
2.2.7.	Liquide Mittel	113
2.2.8.	Eigenkapital	113

2.2.9.	Rückstellungen	114
2.2.10.	Finanzverbindlichkeiten	115
2.2.11.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	116
<b>2.3.</b>	<b>Cash-flow</b>	<b>116</b>
2.3.1.	Fonds der liquiden Mittel	117
2.3.2.	Cash-flow aus Investitionstätigkeit	117
<b>2.4.</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>117</b>
2.4.1.	Finanzinstrumente	117
2.4.2.	Liquiditätsrisiko	121
2.4.3.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	122
2.4.4.	Leasingverhältnisse	123
2.4.5.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	124
2.4.6.	Erfolgsauswirkung CA Immo International Gruppe – CAINE Gruppe Verrechnung	127
2.4.7.	Kapitalmanagement	127
2.4.8.	Kennzahlen je Aktie	128
2.4.9.	Personalstand	128
2.4.10.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	129
2.4.11.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	129
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	129
	UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK	130

## EINZELABSCHLUSS

	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	132
	BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009	134
	SONSTIGE INFORMATIONEN	136

## TABELLEN UND ANALYSEN

I.	CA IMMO INTERNATIONAL-AKTIE	137
1.	Aktienkennzahlen im Mehrjahresüberblick	137
2.	Entwicklung des Nominalkapitals	137
II.	ANALYSE DES PORTFOLIOS	138
1.	Portfolioüberblick	138
2.	Veränderung der Mieterlöse (2009 im Vergleich zu 2008)	138
3.	Flächen je Nutzungsart (Bestandsimmobilien)	139
4.	Mieterlöse je Hauptnutzungsart (Bestandsimmobilien)	139
5.	Größte Mieter	139
6.	Auslaufprofil der Mietverträge auf Basis der Vertragsmieten	140
7.	Aktuelle Projektentwicklungen	140
8.	Bilanzwerte nach Bilanzpositionen und Segmenten	141
III.	BILANZ- UND ERTRAGSANALYSE (5-JAHRES-VERGLEICH)	142
1.	Unternehmensdaten/Kennzahlen	142
2.	Konzern Gewinn- und Verlustrechnung	143
3.	Konzernbilanz	144
4.	Cash-flow-Analyse	144
5.	Like-for-like-Betrachtung der Objekte, die bereits zum 31.12.2008 im Bestand waren	145
IV.	OBJEKTÜBERSICHT CA IMMO INTERNATIONAL	146

## A. KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Tsd. €	Anhangsangabe	2009	2008
Mieterlöse	2.1.2.	40.273,9	38.659,6
Sonstige Umsatzerlöse	2.1.2.	0,0	1.258,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.1.2.	11.077,7	12.075,9
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.1.2.</b>	<b>51.351,6</b>	<b>51.994,0</b>
Betriebskostenaufwand	2.1.3.	-13.445,3	-12.310,8
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	2.1.3.	-3.215,9	-2.494,6
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>		<b>34.690,4</b>	<b>37.188,6</b>
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse		67,6 %	71,5 %
Erlöse aus Immobilienverkauf		265,5	19.636,0
Buchwertabgang langfristiges Immobilienvermögen		-349,8	-12.622,5
<b>Ergebnis aus Immobilienverkauf</b>		<b>-84,3</b>	<b>7.013,5</b>
Indirekte Aufwendungen	2.1.4.	-11.256,7	-13.654,3
Sonstige betriebliche Erträge	2.1.5.	1.589,9	1.671,9
<b>EBITDA</b>		<b>24.939,3</b>	<b>32.219,7</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse		48,6 %	62,0 %
<b>Abschreibungen</b>	<b>2.1.6.</b>	<b>-97,8</b>	<b>-47.572,1</b>
Neubewertungsgewinn		4.481,1	13.784,3
Neubewertungsverlust		-156.434,9	-60.450,3
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>2.1.7.</b>	<b>-151.953,8</b>	<b>-46.666,0</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>-127.112,3</b>	<b>-62.018,4</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse		-	-
Finanzierungsaufwand	2.1.8.	-18.150,2	-15.981,1
Kursdifferenzen	2.1.9.	2.405,0	-3.187,3
Ergebnis aus Derivatgeschäften	2.1.10.	-2.238,2	0,0
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.1.11.	5.568,1	9.337,3
Aufwendungen Finanzanlagen	2.1.12.	-3.121,8	-7.800,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.1.13.	-7.328,9	-15.065,4
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-22.866,0</b>	<b>-32.697,4</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>-149.978,3</b>	<b>-94.715,8</b>
Steuern vom Einkommen	2.1.14.	15.449,5	-22.745,8
davon gegenüber Gruppenträger		10.807,0	-2.148,0
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>-134.528,8</b>	<b>-117.461,6</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter		-11.271,0	-20.905,5
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens		-123.257,8	-96.556,1
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert) in €</b>	<b>2.4.8</b>	<b>-2,84</b>	<b>-2,22</b>
<b>Operativer Cash-flow pro Aktie in €</b>	<b>2.4.8</b>	<b>0,54</b>	<b>0,52</b>
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit pro Aktie in €</b>	<b>2.4.8</b>	<b>0,61</b>	<b>0,46</b>



## B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Tsd. €	2009	2008
Ergebnis der Periode	-134.528,8	-117.461,6
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>		
Bewertung Cash-flow Hedges	-1.473,1	-9.162,5
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	225,4	0,0
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	433,9	-537,4
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-777,9	1.606,8
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>-1.591,7</b>	<b>-8.093,1</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-136.120,5</b>	<b>-125.554,7</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-11.626,3	-21.653,2
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	-124.494,2	-103.901,5

## C. KONZERNBILANZ ZUM 31. 12. 2009

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2009	31.12.2008
<b>AKTIVA</b>			
Bestandsimmobilien	2.2.1.	604.999,0	588.187,0
Immobilienvermögen in Entwicklung	2.2.1.	67.726,0	162.236,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.2.1.	176,8	228,7
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.2.	847,1	480,3
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	2.2.3.	200,0	200,0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.2.3.	38.219,8	45.978,4
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	2.2.3.	24.983,4	25.389,4
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	2.2.3.	11.867,8	6.499,8
Sonstige Ausleihungen	2.2.3.	40,0	1.006,3
Steuerabgrenzung	2.2.4.	5.742,0	4.881,1
davon gegenüber Gruppenträger		11.254,8	447,8
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>754.801,9</b>	<b>835.087,6</b>
Lf. Vermögen in % der Bilanzsumme		85,5 %	83,8 %
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.2.5.	1.250,0	1.247,2
Forderungen gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen	2.2.6.	31,7	105,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.2.6.	10.755,6	11.001,7
Liquide Mittel	2.2.7.	115.917,7	148.802,2
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>127.955,0</b>	<b>161.156,1</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>882.756,9</b>	<b>996.243,7</b>

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2009	31.12.2008
<b>PASSIVA</b>			
Grundkapital	2.2.8.	315.959,9	315.959,9
Kapitalrücklagen	2.2.8.	145.358,7	145.356,2
Einbehaltene Ergebnisse		-55.685,3	68.809,1
Anteile im Fremdbesitz		19.008,7	28.370,8
<b>Eigenkapital</b>		<b>424.642,0</b>	<b>558.496,0</b>
EK in % der Bilanzsumme		48,1 %	56,1 %
Rückstellungen	2.2.9.	0,0	2,7
Finanzverbindlichkeiten	2.2.10.	310.659,5	287.222,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.11.	182,1	152,0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.2.11.	14.494,6	14.993,1
Steuerabgrenzung	2.2.4.	28.207,2	44.482,3
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>353.543,4</b>	<b>346.852,2</b>
Steuerrückstellungen	2.2.9.	189,5	50,5
Rückstellungen	2.2.9.	4.369,4	37.700,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen		1.350,0	1.531,2
Finanzverbindlichkeiten	2.2.10.	63.278,1	28.426,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.11.	14.169,9	5.011,4
Sonstige Verbindlichkeiten	2.2.11.	21.214,6	18.175,9
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>104.571,5</b>	<b>90.895,5</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>882.756,9</b>	<b>996.243,7</b>

## D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Tsd. €	Anhangsangabe	2009	2008
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Steuern		-149.978,4	-94.715,7
Neubewertungsergebnis	2.1.7	151.953,8	46.666,0
Abschreibungen	2.1.6	97,8	47.572,0
Aufwendungen auf Finanzanlagen	2.1.12	3.121,7	7.800,9
Ergebnis aus Derivatgeschäften	2.1.10	2.238,2	0,0
Verlust/Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien		84,3	-7.013,5
Verlust aus Anlagenabgang sonstige langfristige Vermögenswerte		7,4	0,0
Verlust aus der Veräußerung von Finanzanlagen		0,0	46,9
Gezahlte Steuern		-1.528,9	-2.520,5
Zinsensaldo		12.582,1	6.643,8
Unbare Beteiligungsergebnisse	2.1.13	7.328,9	15.065,2
Kursgewinne (-)/Kursverluste (+)	2.1.9	-2.405,0	3.187,3
<b>Operativer Cash-flow</b>		<b>23.501,9</b>	<b>22.732,4</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.2.5	-24,1	18,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.2.6	899,1	786,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.11	-415,8	-3.789,5
Rückstellungen	2.2.9	865,3	-600,5
Steuerabgrenzungen	2.2.4	0,0	2.119,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.2.11	1.804,9	-1.426,6
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>3.129,4</b>	<b>-2.892,2</b>
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>26.631,3</b>	<b>19.840,2</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von Immobilienvermögen	2.3.2.	-111.168,7	-41.384,9
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzüglich liquider Mittel in Höhe von Tsd. € 0,0 (2008: Tsd. € 2.986,6)		0,0	-10.622,9
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen		-44,9	-826,5
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen		-110,4	-476,3
Beteiligung an assoziierten Unternehmen		-1.221,4	-1.096,0
Erwerb von Finanzanlagen		-9.296,1	-21.529,1
Rückzahlung von Gemeinschaftsunternehmen		0,0	17.738,2
Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und sonstigen Vermögenswerten, abzüglich liquider Mittel in Höhe von Tsd. € 16,8 (2008: Tsd. € 2.286,6)	2.3.2.	-3.279,3	17.232,5
Ausschüttungen assoziierter Unternehmen		825,0	825,0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		2.070,8	6.436,2
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-122.225,1</b>	<b>-33.703,8</b>

Tsd. €	Anhangsangabe	2009	2008
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Geldzufluss aus Darlehen		90.345,6	57.635,2
Geldzufluss von Minderheitsgesellschaftern		8.798,7	645,2
Tilgung von Derivatgeschäften	2.1.10.	-1.859,6	0,0
Ausschüttungen von Tochtergesellschaften an Minderheitsgesellschaften		-36,4	-15.211,3
Geldzufluss aus Gemeinschaftsunternehmen		1.435,5	400,3
Tilgung von Finanzierungen		-18.888,6	-8.688,4
Gezahlte Zinsen		-15.881,9	-13.681,3
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>63.913,3</b>	<b>21.099,7</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>			
		<b>-31.680,4</b>	<b>7.236,0</b>
Liquide Mittel 1.1.		148.802,2	143.586,5
Fremdwährungskursänderungen		-1.204,1	-2.020,3
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-31.680,4	7.236,0
<b>Liquide Mittel 31.12.</b>	<b>2.2.7.</b>	<b>115.917,7</b>	<b>148.802,2</b>

## E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Tsd. €	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
<b>Stand am 1.1.2008</b>	<b>315.959,9</b>	<b>145.205,0</b>	<b>188.106,6</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-96.556,2</b>
Ausschüttungen	0,0	0,0	-15.211,3
Erwerb neue Gesellschaften	0,0	0,0	0,0
Erwerb von Minderheitenanteilen	0,0	151,3	0,0
<b>Stand am 31.12.2008</b>	<b>315.959,9</b>	<b>145.356,3</b>	<b>76.339,1</b>
<b>Stand am 1.1.2009</b>	<b>315.959,9</b>	<b>145.356,3</b>	<b>76.339,1</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-123.257,8</b>
Ausschüttung Tochtergesellschaften	0,0	0,0	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern	0,0	0,0	0,0
Erwerb und Verkauf von Minderheitenanteilen	0,0	2,4	0,0
<b>Stand am 31.12.2009</b>	<b>315.959,9</b>	<b>145.358,7</b>	<b>-46.918,7</b>

Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Anteile der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Anteile im Fremdbesitz	Eigenkapital (gesamt)
-184,7	0,0	649.086,8	42.960,0	692.046,8
-6.962,3	-383,1	-103.901,6	-21.653,2	-125.554,8
0,0	0,0	-15.211,3	0,0	-15.211,3
0,0	0,0	0,0	6.570,0	6.570,0
0,0	0,0	151,3	493,9	645,2
-7.147,0	-383,1	530.125,2	28.370,8	558.496,0
-7.147,0	-383,1	530.125,2	28.370,8	558.496,0
-1.631,6	395,2	-124.494,2	-11.626,3	-136.120,5
0,0	0,0	0,0	-36,4	-36,4
0,0	0,0	0,0	8.798,7	8.798,7
0,0	0,0	2,4	-6.498,1	-6.495,6
-8.778,6	12,1	405.633,4	19.008,7	424.642,0

## F. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

### Geschäftssegmente nach Regionen<sup>1)</sup>

Tsd. €	2009				
	CEE	SEE	CIS	Überleitung/ Holding	Summe
Mieterlöse	24.014,2	16.259,8	0,0	0,0	40.273,9
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.238,5	3.839,2	0,0	0,0	11.077,7
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>31.252,7</b>	<b>20.098,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>51.351,6</b>
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl. Betriebskostenaufwand)	-10.459,3	-6.201,9	0,0	0,0	-16.661,2
<b>Nettoergebnis</b>	<b>20.793,4</b>	<b>13.897,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>34.690,4</b>
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	66,5 %	69,1 %	-	-	67,6 %
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	-83,7	-0,6	0,0	0,0	-84,3
Indirekte Aufwendungen	-3.593,9	-3.135,3	-950,0	-3.577,5	-11.256,7
Sonstige betriebliche Erträge	691,4	592,7	10,9	294,8	1.589,9
<b>EBITDA</b>	<b>17.807,2</b>	<b>11.353,9</b>	<b>-939,1</b>	<b>-3.282,6</b>	<b>24.939,4</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	57,0 %	56,5 %	-	-	48,6 %
Neubewertungsergebnis	-80.942,6	-58.994,8	-12.016,3	0,0	-151.953,8
Abschreibungen	-44,1	-17,3	0,0	-36,5	-97,9
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-63.179,6</b>	<b>-47.658,2</b>	<b>-12.955,4</b>	<b>-3.319,1</b>	<b>-127.112,3</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	-	-	-	-	-
Finanzierungsaufwand <sup>2)</sup>	-10.118,3	-9.089,0	-9.192,8	-2.503,9	-30.904,0
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>2)</sup>	391,6	397,9	4.510,3	13.022,0	18.321,9
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-1.859,6	-378,6	0,0	0,0	-2.238,2
Kursdifferenzen	2.394,3	-13,9	-64,9	89,5	2.405,0
Aufwendungen Finanzanlagen	-3.079,9	-41,9	0,0	0,0	-3.121,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	-9.088,9	1.760,0	-7.328,9
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-75.451,4</b>	<b>-56.783,7</b>	<b>-26.791,7</b>	<b>9.048,6</b>	<b>-149.978,3</b>
Steuern vom Einkommen	6.971,5	2.938,0	3.475,1	2.064,9	15.449,5
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-68.479,9</b>	<b>-53.845,8</b>	<b>-23.316,6</b>	<b>11.113,5</b>	<b>-134.528,8</b>
<b>31.12.2009</b>					
Segmentimmobilienvermögen <sup>3)</sup>	417.892,0	251.044,0	5.039,0	0,0	673.975,0
Sonstiges Segmentvermögen	48.867,1	16.329,2	12.420,0	87.203,8	164.820,1
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	6.414,3	31.805,6	38.219,8
Steuerabgrenzungen (aktiv)	0,0	26,3	0,0	5.715,8	5.742,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>466.759,1</b>	<b>267.399,5</b>	<b>23.873,2</b>	<b>124.725,2</b>	<b>882.756,9</b>
Segmentverbindlichkeiten	235.945,6	149.934,5	27.018,9	16.819,3	429.718,2
Steuerabgrenzungen (passiv) und Steuerrückstellung	19.235,2	9.085,0	0,0	76,5	28.396,7
<b>Segmentsschulden</b>	<b>255.180,8</b>	<b>159.019,5</b>	<b>27.018,9</b>	<b>16.895,7</b>	<b>458.114,9</b>
<b>Investitionen ohne Finanzvermögen<sup>4)</sup></b>	<b>70.604,1</b>	<b>16.698,8</b>	<b>3.577,4</b>	<b>25,0</b>	<b>90.905,3</b>
<b>MitarbeiterInnen<sup>5)</sup></b>	<b>58</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>90</b>

<sup>1)</sup> CEE: Ungarn, Polen, Slowakei und Tschechien

SEE: Rumänien, Bulgarien, Slowenien, Kroatien und Serbien

CIS: Russland und Zypern

Überleitung/Holding: Österreich, Niederlande, Luxemburg und Ungarn

<sup>2)</sup> 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.



2008				
CEE	SEE	CIS	Überleitung/ Holding	Summe
23.585,7	15.073,9	0,0	0,0	38.659,6
0,0	1.258,5	0,0	0,0	1.258,5
8.352,8	3.723,1	0,0	0,0	12.075,9
<b>31.938,5</b>	<b>20.055,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>51.994,0</b>
-10.144,5	-4.611,9	-49,0	0,0	-14.805,4
<b>21.794,0</b>	<b>15.443,6</b>	<b>-49,0</b>	<b>0,0</b>	<b>37.188,6</b>
68,2 %	77,0 %	-	-	71,5 %
7.013,5	0,0	0,0	0,0	7.013,5
-4.048,3	-3.522,6	-1.247,6	-4.835,8	-13.654,3
409,6	846,8	11,5	404,0	1.671,9
<b>25.168,8</b>	<b>12.767,8</b>	<b>-1.285,1</b>	<b>-4.431,8</b>	<b>32.219,7</b>
78,8 %	63,7 %	-	-	62,0 %
-24.368,4	-22.297,6	0,0	0,0	-46.666,0
-14.834,0	-11.625,8	-21.080,1	-32,2	-47.572,1
<b>-14.033,6</b>	<b>-21.155,6</b>	<b>-22.365,2</b>	<b>-4.464,0</b>	<b>-62.018,4</b>
-	-	-	-	-
-11.157,3	-9.736,2	-8.524,1	-2.919,0	-32.336,6
501,7	491,0	3.982,9	20.717,3	25.692,8
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-1.293,8	-1.589,8	-323,2	19,5	-3.187,3
-7.800,9	0,0	0,0	0,0	-7.800,9
0,0	0,0	-17.064,4	1.999,0	-15.065,4
<b>-33.783,9</b>	<b>-31.990,6</b>	<b>-44.294,0</b>	<b>15.352,7</b>	<b>-94.715,8</b>
-11.450,0	-8.200,7	-1.845,0	-1.250,1	-22.745,8
<b>-45.233,9</b>	<b>-40.191,3</b>	<b>-46.139,0</b>	<b>14.102,6</b>	<b>-117.461,6</b>
<b>31.12.2008</b>				
431.953,1	293.345,9	26.371,9	0,0	751.670,9
23.351,7	29.635,5	5.572,0	135.154,0	193.713,3
0,0	0,0	15.503,2	30.475,3	45.978,4
49,5	1.359,7	0,0	3.471,9	4.881,1
<b>455.354,3</b>	<b>324.341,1</b>	<b>47.447,1</b>	<b>169.101,2</b>	<b>996.243,7</b>
192.223,4	154.748,8	32.861,5	13.381,0	393.214,7
25.879,7	13.685,2	4.870,4	97,5	44.532,8
<b>218.103,1</b>	<b>168.434,0</b>	<b>37.731,9</b>	<b>13.478,5</b>	<b>437.747,5</b>
<b>80.359,0</b>	<b>77.609,3</b>	<b>24.438,8</b>	<b>96,3</b>	<b>182.503,4</b>
<b>53</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>90</b>

<sup>3)</sup> Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung und zum Handel bestimmte Immobilien.

<sup>4)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in langfristiges Immobilienvermögen, zum Handel bestimmte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

<sup>5)</sup> Stand per 31.12.2009 (31.12.2008), Mitarbeiter von quotenkonsolidierten Unternehmen sind mit 100 % einbezogen

## Geschäftssegmente nach Bereichen

Tsd. €	Bestand	2009		Summe
		Trading	Development	
Mieterlöse	40.273,9	0,0	0,0	40.273,9
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	0,0	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.077,7	0,0	0,0	11.077,7
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>51.351,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>51.351,6</b>
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen (inkl. Betriebskostenaufwand)	-16.432,5	0,0	-228,7	-16.661,3
<b>Nettoergebnis</b>	<b>34.919,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-228,7</b>	<b>34.690,4</b>
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse	68,0%	-	-	67,6%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	-84,3	0,0	0,0	-84,3
Indirekte Aufwendungen	-7.585,9	0,0	-3.670,8	-11.256,7
Sonstige betriebliche Erträge	1.556,8	0,0	33,1	1.589,9
<b>EBITDA</b>	<b>28.805,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-3.866,4</b>	<b>24.939,3</b>
EBITDA in % der Umsatzerlöse	56,1%	-	-	48,6%
Neubewertungsergebnis	-120.810,2	0,0	-31.043,6	-151.953,8
Abschreibungen	-62,8	-21,3	-13,6	-97,8
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-92.167,3</b>	<b>-21,3</b>	<b>-34.923,7</b>	<b>-127.112,3</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	-	-	-	-
Finanzierungsaufwand <sup>1)</sup>	-17.421,7	0,0	-13.482,2	-30.904,0
Ergebnis aus Finanzinvestitionen <sup>1)</sup>	7.916,8	0,0	10.405,2	18.321,9
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-2.238,2	0,0	0,0	-2.238,2
Kursdifferenzen	-69,3	0,0	2.474,3	2.405,0
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-3.121,9	-3.121,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	-7.328,9	-7.328,9
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-103.979,8</b>	<b>-21,3</b>	<b>-45.977,2</b>	<b>-149.978,3</b>
Steuern vom Einkommen	12.104,9	0,0	3.344,6	15.449,5
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-91.874,8</b>	<b>-21,3</b>	<b>-42.632,6</b>	<b>-134.528,8</b>
<b>31.12.2009</b>				
Segmentimmobilienvermögen <sup>2)</sup>	604.999,0	1.250,0	67.726,0	673.975,0
Sonstiges Segmentvermögen	120.785,2	0,0	44.034,9	164.820,1
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	38.219,8	38.219,8
Steuerabgrenzungen (aktiv)	5.742,0	0,0	0,0	5.742,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>731.526,1</b>	<b>1.250,0</b>	<b>149.980,8</b>	<b>882.756,9</b>
Segmentverbindlichkeiten	332.127,5	0,0	97.590,6	429.718,2
Steuerabgrenzungen (passiv) und Steuerrückstellung	27.493,9	0,0	902,8	28.396,7
<b>Segmentschulden</b>	<b>359.621,4</b>	<b>0,0</b>	<b>98.493,4</b>	<b>458.114,9</b>
<b>Investitionen ohne Finanzvermögen <sup>3)</sup></b>	<b>7.468,1</b>	<b>24,1</b>	<b>83.413,1</b>	<b>90.905,3</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, und zum Handel bestimmte Immobilien.

<sup>3)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in langfristiges Immobilienvermögen, zum Handel bestimmte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

Bei den 2009 fertig gestellten Projekten wurden die Ergebnispositionen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dem Segment Development zugeordnet. Die Bilanzpositionen wurden zur Gänze dem Segment Bestand zugeordnet.

Bestand	2008		Summe
	Trading	Development	
38.658,9	0,0	0,7	38.659,6
1.258,5	0,0	0,0	1.258,5
12.075,9	0,0	0,0	12.075,9
<b>51.993,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>51.994,0</b>
-12.310,8	0,0	-2.494,6	-14.805,4
<b>39.682,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-2.493,9</b>	<b>37.188,6</b>
76,3 %	-	-	71,5 %
7.013,5	0,0	0,0	7.013,5
-8.830,9	0,0	-4.823,4	-13.654,3
1.487,3	0,0	184,6	1.671,9
<b>39.352,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-7.132,7</b>	<b>32.219,7</b>
75,7 %	-	-	62,0 %
-46.434,5	0,0	-231,5	-46.666,0
-2.006,8	-5.079,0	-40.486,3	-47.572,1
<b>-9.088,9</b>	<b>-5.079,0</b>	<b>-47.850,5</b>	<b>-62.018,4</b>
-	-	-	-
-18.002,9	0,0	-14.334,0	-32.336,8
15.485,9	0,0	10.207,2	25.693,0
0,0	0,0	0,0	0,0
-2.349,0	0,0	-838,3	-3.187,3
0,0	0,0	-7.800,9	-7.800,9
0,0	0,0	-15.065,4	-15.065,4
<b>-13.954,9</b>	<b>-5.079,0</b>	<b>-75.681,9</b>	<b>-94.715,8</b>
-20.741,8	0,0	-2.004,0	-22.745,8
<b>-34.696,7</b>	<b>-5.079,0</b>	<b>-77.685,9</b>	<b>-117.461,6</b>
<b>31.12.2008</b>			
588.187,0	1.247,2	162.236,6	751.670,8
138.967,3	0,0	54.746,0	193.713,3
0,0	0,0	45.978,4	45.978,4
3.748,4	0,0	1.132,7	4.881,1
<b>730.902,7</b>	<b>1.247,2</b>	<b>264.093,7</b>	<b>996.243,7</b>
247.867,9	0,0	145.346,9	393.214,9
38.305,4	0,0	6.227,4	44.532,8
<b>286.173,3</b>	<b>0,0</b>	<b>151.574,3</b>	<b>437.747,7</b>
<b>62.447,8</b>	<b>6.344,2</b>	<b>113.711,5</b>	<b>182.503,4</b>

## G. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2009

### 1. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

#### 1.1. Geschäftstätigkeit

Die CA Immo International AG und ihre Tochtergesellschaften („CA Immo International Gruppe“) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft ist die CA Immo International AG mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Bulgarien, Estland, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, Slowakei, Slowenien, Tschechien, Ungarn und Zypern. Zum 31.12.2009 besitzt die CA Immo International Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Österreich, Niederlande, Luxemburg, Kroatien und Zypern). Oberste Konzernmutter der CA Immo Gruppe ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

#### 1.2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der CA Immo International AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt.

Der Rechnungslegung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der CA Immo International Gruppe zugrunde.

Der Bilanzstichtag aller Gesellschaften ist der 31.12.2009. Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung waren für die börsennotierte UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, noch keine veröffentlichten Finanzzahlen zugänglich, weshalb für die Konzernabschlusserstellung der Halbjahresabschluss per 30.6.2009 der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, herangezogen wurde.

Der Konzernabschluss ist in tausend Euro („Tsd. €“, gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

#### 1.3. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immo International AG folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK
CEE Hotel Development GmbH	Wien	70.000	EUR	50	QK
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	50	QK
H 1 Hotelentwicklungs GmbH	Wien	35.000	EUR	50 <sup>2)</sup>	QK
UBM Realitätenentwicklung AG	Wien	5.450.463	EUR	25	EQ
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	VK
Log Center d.o.o.	Belgrad	500	EUR	50	QK
TM Immo d.o.o.	Belgrad	5.250.000	EUR	100	VK

<sup>1)</sup> VK = Vollkonsolidierung, QK = Quotenkonsolidierung, EQ = At-Equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> 100 % Beteiligung in der CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH, hiervon 50 %-Quote im CA Immo International Konzernabschluss

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Wahrung	Beteiligung %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK
Starohorska Development s.r.o.	Bratislava	6.639	EUR	50	QK
CA Immo Holding Hungary Kft.	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	VK
Casa Property Kft.	Budapest	51.310.000	HUF	100	VK
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.250.000	HUF	100	VK
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	100	VK
Vaci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK
CA Immobilien S.R.L.	Bukarest	947.100	RON	100	VK
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	2.531.150	RON	100	VK
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	4.700.400	RON	100	VK
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	VK
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.199	EUR	100	VK
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	136.550.000	EUR	60	VK
CA Immo S.a.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	VK
OOO BBM	Moskau	10.000	RUB	50	QK
OOO Business Center Maslovka	Moskau	23.500.000	RUB	50	QK
OOO Saimir	Moskau	10.000	RUB	100	VK
Larico Limited	Nicosia	1.438	EUR	50	QK
Triastron Investments Limited	Nicosia	1.737	EUR	50	QK
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	VK
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	VK
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	100	VK
Officecenter Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK
Officecenter Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK
Soravia Center OU	Tallinn	100.000	EEK	40	EQ
CA Betriebsobjekte Polska Sp. z.o.o.	Warschau	228.404.000	PLN	50	QK
Doratus Sp. z.o.o.	Warschau	2.000.000	PLN	100	VK
Mahler Property Services Sp. z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK
CA Immo Projekt d.o.o. (in Liquidation)	Zagreb	11.800.000	HRK	100	VK

<sup>1)</sup> VK = Vollkonsolidierung, QK = Quotenkonsolidierung, EQ = At-Equity-Konsolidierung

Die CA Immo International AG hält zum 31.12.2009 60 % der Anteile an der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A SICAR, Luxemburg, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>
CA Immo Office Park d.o.o.	Belgrad	500	EUR	100	VK
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	19.100.000	EUR	100	VK
TC Investments Arad S.R.L	Bukarest	4.018.560	RON	95,9	VK
TC Investments Turda S.R.L (in Liquidation)	Bukarest	200	RON	70	VK
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	380.000.000	HUF	50	QK
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	VK
CAINE S.á.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	VK
K&K Investments S.R.L	Sibiu	21.609.000	RON	90	VK
OAo Avielen AG	St. Petersburg	370.000.000	RUB	25	EQ
Poleczki Business Park Sp. z.o.o.	Warschau	3.936.000	PLN	50	QK

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2009 folgendermaßen entwickelt:

	vollkonsolidiert	quotenkonsolidiert	at Equity
<b>Stand 1.1.2009</b>	<b>39</b>	<b>20</b>	<b>3</b>
Neuerwerbe	0	0	0
Gründungen	1	0	0
Verkauf	0	-6	0
Umgründungen	-2	-1	0
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>38</b>	<b>13</b>	<b>3</b>
davon ausländische Unternehmen	35	10	2

Die CA Immo International Gruppe hat im September 2009 die OOO Saimir, Moskau neu gegründet und erstkonsolidiert. Die Gesellschaft dient zur Unterstützung der Projektentwicklung 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, Luxemburg, an dem die CA Immo International AG zu 60 % beteiligt ist, seinen 50 %-Anteil an der Tavero Enterprises Limited (Projekt „Matryoshka“), Nicosia, an den Joint Venture Partner veräußert. Dem Verkaufspreis von € 2 steht eine Abstandsanzahlung in Höhe von Tsd. € 3.545,7 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 (Holdinggesellschaft), und die Astrakhan Hotelinvest B.V., Hoofddorp (Holdinggesellschaft), veräußert. Der Verkaufspreis betrug insgesamt Tsd. € 7,0 und war zum Bilanzstichtag bezahlt.

<sup>1)</sup> VK = Vollkonsolidierung, QK = Quotenkonsolidierung, EQ = At-Equity-Konsolidierung

Die Auswirkung auf die Zusammensetzung der Konzernbilanz ist wie folgt (Werte zum Veräußerungszeitpunkt):

	<b>Verkäufe</b>
Immobilienvermögen	-12.893,0
Liquide Mittel	-16,8
Steuerabgrenzungen	1.394,9
Finanzverbindlichkeiten	11.136,8
Rückstellungen	11,1
Übrige Verbindlichkeiten	211,9
Anteile im Fremdbesitz	6.498,1
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-6.348,9
<b>Nettovermögen</b>	<b>-5,9</b>

Mit Stichtag 31.10.2009 erfolgten die Verschmelzungen der CSB Vagyonkezel Kft., Budapest mit ihrer Tochtergesellschaft Canada Square Kft., Budapest, sowie der Skogs Hungary Kft., Budapest mit ihrer Tochtergesellschaft Skogs Buda Business Center II. Kft., Budapest. Im Zuge der Verschmelzungen wurde jeweils der Firmenname der Tochtergesellschaft übernommen.

Mit Stichtag 31.12.2009 wurden die Warsaw Financial Center Sp.z.o.o., Warschau und die CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau verschmolzen.

Für die durch Quotenkonsolidierung einbezogenen Gesellschaften liegen folgende wesentliche Posten zur Bilanz (zu anteiligen Werten) vor:

Tsd. €	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Immobilienvermögen	134.280,2	150.337,3
Zum Handel bestimmte Immobilien	1.250,0	0,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	18.667,5	11.008,5
Steuerabgrenzungen (aktiv)	0,0	18,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>154.197,7</b>	<b>161.364,0</b>
Langfristige Verbindlichkeiten	102.914,0	80.798,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	27.225,5	12.153,5
Steuerabgrenzungen (passiv)	7.799,1	14.595,4
<b>Schulden</b>	<b>137.938,6</b>	<b>107.547,1</b>

Für die durch Quotenkonsolidierung einbezogenen Gesellschaften liegen folgende wesentliche Posten zur Konzern Gewinn- und Verlustrechnung (zu anteiligen Werten) vor:

Tsd. €	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Mieterlöse	7.444,6	7.523,3
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	55,8
Abschreibungen	-23,2	-29.895,7
Ergebnis aus Neubewertung	-36.499,9	10.039,0
Übrige Erträge	560,3	629,4
Übrige Aufwendungen	-4.153,3	-18.305,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.931,3</b>	<b>-5.922,1</b>

Für die im Rahmen der At-Equity-Konsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften:

- OAO Avielen, St. Petersburg
- Soravia Center OÜ, Tallinn
- UBM Realitätenentwicklung AG, Wien

liegen folgende Informationen über Vermögenswerte, Schulden, Umsatzerlöse und Periodenergebnisse vor:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Immobilienvermögen	403.047,4	413.964,2
Kurzfristiges Vermögen	166.678,9	150.515,1
Langfristige Verbindlichkeiten	350.246,8	296.156,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	92.232,8	150.331,8
<b>Konzernanteil am Nettovermögen</b>	<b>31.737,8</b>	<b>29.475,1</b>
Mieterlöse	108.209,1	87.858,7
Periodenergebnis	2.135,4	7.781,5
<b>Konzernanteil am Periodenergebnis</b>	<b>510,4</b>	<b>1.945,4</b>

#### 1.4. Konsolidierungsmethoden

Die erstmalige Einbeziehung einer neu erworbenen Tochtergesellschaft in den Konzernabschluss erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden Neubewerteten Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden.

In der Regel handelt es sich bei dem Erwerb von Immobiliengesellschaften um den Erwerb einzelner Vermögenswerte und Schulden, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen. Aus diesem Grund handelt es sich bei den Gesellschaftserwerben um keinen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Unternehmen des Voll- und Quotenkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden eliminiert.

Unternehmen, auf deren Geschäfts- bzw. Finanzpolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden At Equity bilanziert, wobei der anteilige Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile eingeht. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.

#### 1.5. Währungsumrechnung

##### Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in ausländischer Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die Konzernwährung Euro erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

##### Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

Konzernwährung ist der Euro (EUR). Da der Euro auch die funktionale Währung der außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion in Ost-/Südosteuropa gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften



ist, erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach der Zeitbezugsmethode. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestand und in Entwicklung), monetäre Vermögenswerte und Schulden werden dabei mit Stichtagskursen, sonstige nicht monetäre Vermögenswerte werden mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt mit den Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung sind erfolgswirksam erfasst.

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

	Kroatien HRK	Ungarn HUF	Slowakei <sup>1)</sup> SKK	Tschechien CZK	Polen PLN	Rumänien RON	Bulgarien BGN
Stichtagskurs 31.12.2009	7,3000	272,0000	–	26,4000	4,1225	4,2250	1,9558
Durchschnittskurs 2009	7,3543	281,5375	–	26,5179	4,3475	4,2438	1,9557
Stichtagskurs 31.12.2008	7,3990	265,5500	30,1260	26,5000	4,1880	4,0300	1,9550
Durchschnittskurs 2008	7,2300	251,1000	31,1743	24,9875	3,5355	3,7075	1,9528

	Russland RUB	Serbien RSD	Verkauf	USD Ankauf
Stichtagskurs 31.12.2009	43,4000	96,5000	1,4410	1,4310
Durchschnittskurs 2009	44,3238	94,2500		
Stichtagskurs 31.12.2008	41,4500	89,3000	1,4140	1,4040
Durchschnittskurs 2008	36,7831	81,7625		

## 1.6. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden alle zum 31.12.2009 verpflichtend anzuwendenden Änderungen bestehender IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen sowie alle neuen IFRS und IFRIC, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, beachtet.

### 1.6.1. Erstmals anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Im Geschäftsjahr 2009 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

#### - Überarbeitete Fassung des IAS 1 „Darstellung von Abschlüssen“

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 erfassten 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.

<sup>1)</sup> Umstellung auf Euro per 1.1.2009

- **Überarbeitete Fassung des IAS 23 „Fremdkapitalkosten“**

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 Herstellungskosten aktiviert werden.

- **Verbesserungen zu den IFRS 2008 in diversen Standards, insbesondere die Änderung des IAS 40**

Im Rahmen der „Improvements to IFRS 2008“ kam es zur Überarbeitung von IAS 40. Immobilienvermögen in Entwicklung für die spätere Nutzung als Finanzinvestition ist nun zum Marktwert und nicht mehr zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bewerten. Die Änderung des IAS 40 ist ab dem 1.1.2009 prospektiv anzuwenden.

- **Änderungen des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“**

Die Änderungen sehen erweiterte Anhangsangaben zu Finanzinstrumenten vor. Insbesondere ist in einer so genannten „Fair-Value-Hierarchie“ darzustellen, inwieweit beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten auf Basis von veröffentlichten Marktpreisen oder nicht beobachtbaren internen Unternehmensdaten ermittelt worden sind. Ferner wurden die Angabepflichten zu Liquiditätsrisiken aus Finanzinstrumenten erweitert. Im Konzernabschluss 2009 der CA Immo International Gruppe wurden die Änderungen des IFRS 7 bereits berücksichtigt.

- **IFRS 8 „Geschäftssegmente“**

Dieser Standard ersetzt IAS 14 und erfordert die ausschließliche Ausrichtung der externen Segmentberichterstattung an intern verwendete Steuerungs- und Berichtgrößen („Management Approach“). Die Darstellung der Segmente der CA Immo International Gruppe erfolgt nach Regionen und Bereichen und entspricht dem internen Berichtswesen. Durch die Anwendung des IFRS 8 ergeben sich keine Änderungen der Segmentberichterstattung.

- **Überarbeitete Fassung des IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“**

Die Änderungen enthalten vereinfachte Regelungen zur Bewertung von Beteiligungen in einem erstmalig nach IFRS aufzustellenden Einzelabschluss. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- **Änderungen des IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“**

Um das Verständnis der Abschlussadressaten für die Finanzinstrumente und ihren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu verbessern, sind nun bestimmte emittierte Instrumente, die trotz großer Ähnlichkeiten mit Stammaktien, bisher als Verbindlichkeiten eingestuft waren, nunmehr dem Eigenkapital zuzuordnen. Auf den Konzernabschluss der CA Immo International Gruppe hat diese Änderung keine Auswirkungen.

- **Änderung des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ hinsichtlich der Umklassifizierung von Finanzinstrumenten sowie betreffend eingebettete Derivate**

Die Änderungen enthalten Übergangsregelungen und eine Klarstellung zum Anwendungszeitpunkt der im Jahr 2008 eingeführten Möglichkeit, bestimmte bisher zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende nicht derivative finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten. Betreffend die eingebetteten Derivate siehe IFRIC 9 „Eingebettete Derivate“. Die CA Immo International Gruppe macht von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch; daher ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- **Änderungen des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“**

Die Änderungen des IFRS 1 haben das Ziel, während des Umstellungsprozesses auf IFRS unangemessen hohe Kosten zu vermeiden. Die Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der CA Immo International Gruppe.

- **Überarbeitete Fassung des IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütungen“**

Darin wird festgelegt, dass Ausübungsbedingungen nur Dienstbedingungen und Leistungsbedingungen sind. Außerdem gelten die Regeln zur vorzeitigen Beendigung unabhängig von demjenigen, der den anteilsbasierten Vergütungsplan beendet, also vom Unternehmen oder einer anderen Partei, was bisher nicht der Fall war. Auf den Konzernabschluss der CA Immo International Gruppe hat dieser Standard keine Auswirkungen.

- **IFRIC 9 „Eingebettete Derivate“**

Die Änderungen an IFRIC 9 und IAS 39 „Eingebettete Derivate“ stellen die Regelungen klar, nach denen bei einer Umgliederung eines bisher erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden Finanzinstruments in die Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ geprüft werden muss, ob darin eingebettete Derivate trennungspflichtig sind.

Die Änderung war notwendig, um klarzustellen, dass der Anwendungsbereich von IFRIC 9 Verträge mit eingebetteten Derivaten ausschließt, die in einem Zusammenschluss von Unternehmen unter gemeinschaftlicher Kontrolle oder bei der Gründung eines Joint Ventures erworben werden. Mit der überarbeiteten Definition einer Geschäftstätigkeit in IFRS 3 (2008), wurde die Gründung eines Joint Ventures in den Anwendungsbereich von IFRIC 9 gehoben.

Das IASB (International Accounting Standards Board) hat die verpflichtende Anwendung bereits für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 30.6.2009 enden. Auf den Konzernabschluss der CA Immo International Gruppe hat die erstmalige Anwendung keine Auswirkungen.

- **IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“**

IFRIC 13 behandelt die Bilanzierung und Bewertung von gewährten Prämiengutschriften an Kunden beim Kauf von Gütern und Dienstleistungen. Die Anwendung des IFRIC 13 hat keine Auswirkung auf den CA Immo International Konzernabschluss.

- **IFRIC 14/IAS 19 „die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung“**

IFRIC 14 gibt allgemeine Leitlinien zur Bestimmung der Obergrenze des Überschussbetrags eines Pensionsfonds, der nach IAS 19 als Vermögenswert angesetzt werden kann. Die Änderung ist von Relevanz, wenn ein Unternehmen, das im Zusammenhang mit seinen Pensionsplänen Mindestdotierungsverpflichtungen zu erfüllen hat, Vorauszahlungen auf diese leistet. Die Änderung der Interpretation ermöglicht es den Unternehmen, den Nutzen aus diesen Vorauszahlungen als Vermögenswert anzusetzen. Die Anwendung des IFRIC 14 hat keine Auswirkung auf den CA Immo International Konzernabschluss.

### 1.6.2. Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden bzw. anwendbar:

Standard/ Interpretationen	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
IAS 32	<b>Änderungen zu Einstufung von Bezugsrechten</b> Die Änderungen betreffen die Bilanzierung beim Emittenten von Bezugsrechten, Optionen und Optionsscheinen auf den Erwerb einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten, die in einer anderen Währung als der funktionalen Währung des Emittenten denominiert sind.	1.2.2010
IAS 39	<b>Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung</b> 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.	1.7.2009
IFRS 1 (revised)	<b>Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards</b> Neu strukturierte Fassung des IFRS 1, in welcher veraltete Übergangleitlinien gestrichen und geringfügige Textänderungen vorgenommen wurden.	31.12.2009
IFRS 3 (revised) / IAS 27	<b>Unternehmenszusammenschlüsse</b> 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.	1.7.2009
IFRIC 12	<b>Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen</b> 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.	1.4.2009

Standard/ Interpretationen	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
IFRIC 15	<b>Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien</b> 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.	1.1.2010
IFRIC 16	<b>Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb</b> Es werden Zweifelsfälle im Zusammenhang mit der Währungssicherung eines ausländischen Geschäftsbetriebs geklärt.	1.7.2009
IFRIC 17	<b>Sachdividenden für Eigentümer</b> Regelt die Bilanzierung von Sachdividenden an Eigentümer eines Unternehmens.	31.10.2009
IFRIC 18	<b>Übertragung von Vermögenswerten von Kunden</b> 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.	31.10.2009

<sup>1)</sup> Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden nicht frühzeitig angewendet. Die Änderungen werden nach heutiger Beurteilung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo International Gruppe haben.

### 1.6.3. Änderung von Ausweis, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Änderung IAS 40

Im Rahmen der „Improvements to IFRS 2008“ kam es zur Überarbeitung von IAS 40. Immobilienvermögen in Entwicklung für die spätere Nutzung als Finanzinvestition ist nun zum beizulegenden Marktwert und nicht mehr zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bewerten. Die Änderung des IAS 40 ist ab dem 1.1.2009 prospektiv anzuwenden. 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-Gewinn- und Verlustrechnung für 2009: Die Bewertung der Immobilien in Entwicklung wird in 2009 im Neubewertungsergebnis dargestellt (im Vorjahr erfolgte der Ausweis von erforderlichen Abwertungen in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Zeile „Abschreibungen“). Die in Entwicklung befindlichen Immobilien in Ost-/Südosteuropa wiesen zum 31.12.2008 im IFRS-Konzernabschluss nicht erfasste stille Reserven in der Höhe von Tsd. € 130,8 aus, die mit Jahresbeginn 2009 erfolgswirksam aufgewertet wurden. Da es keine Neubewertungsgewinne bei Immobilien in Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr gab, kam es zu keiner weiteren Auswirkung auf das Konzernergebnis.

### 1.6.4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

#### Immobilienbewertung

Alle vermieteten Immobilien sowie ein Großteil des Immobilienvermögens in Entwicklung wurden mit Stichtag 31.12.2009 von unabhängigen, international tätigen Sachverständigen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage bewertet. Für Immobilien in Entwicklung mit einem Bilanzwert von Tsd. € 5.420,0, das entspricht rund 8 %

des Bilanzwertes des Gesamtimmobilienvermögens in Entwicklung, wurden keine externen Bewertungsgutachten eingeholt.

Die externe Bewertung erfolgte im Wesentlichen gemäß den von „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Standards. RICS definiert den Marktwert als jenen Wert, für den ein williger Käufer eine Immobilie von einem willigen Verkäufer zu einem fremdüblichen Transaktionspreis erwirbt, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben. Die Krise im globalen Finanzsystem hat eine erhebliche Unsicherheit in gewerblichen Immobilienmärkten verursacht, was insbesondere dazu führen kann, dass Preise und Werte für eine gewisse Zeit erhöhten Preisschwankungen unterliegen. Die derzeitige mangelnde Liquidität in den Kapitalmärkten kann folglich zu Schwierigkeiten führen, einen erfolgreichen Verkauf des Immobilienvermögens kurzfristig zu erzielen.

In Osteuropa basiert der ermittelte Marktwert der vermieteten Immobilien auf abgezinsten, künftig erwarteten Cash-flows bzw. kapitalisierten Mieterträgen. Um den Barwert der zukünftigen Cash-flows zu ermitteln, werden diese Cash-flows zum Bewertungsstichtag diskontiert. Der Diskontierungssatz wird durch Renditen bei Transaktionen von vergleichbaren Immobilien bestimmt. Durch die mangelnde Liquidität kam es in den meisten osteuropäischen Ländern kaum zu Transaktionen. Diese fehlende Liquidität spiegelt sich in den steigenden und stark schwankenden Renditen wider.

Der Gutachter berücksichtigt grundsätzlich auch zukünftige Anpassungen der Vertragsmieten, erwartete Leerstellungen und deren Dauer, Mietauslaufprofile sowie eine Einschätzung der Marktmiete für die Vermietung von Leerflächen und Flächen die zukünftig frei werden. Diese Komponente kann insbesondere bei Objekten mit geringer Auslastung oder kurzfristig erwarteten Leerstand bei Fehleinschätzungen der Marktmiete und der Vermietbarkeit zu Wertabweichungen führen.

Die relevantesten Komponenten bei der Bewertung des Immobilienvermögens in Osteuropa sind hier zum einen der Estimated Rental Value, der die nachhaltig im Objekt erzielbare Miete widerspiegelt und dementsprechend auch die Einschätzung der Marktmiete für Neu- und Nachvermietung reflektiert, zum anderen die Equivalent Yields. Die Equivalent Yields sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,5 % bis 1,5 % angestiegen und liegen nun für Ungarn in einer Bandbreite von 7,65 % bis 9 %, in Polen in einer Bandbreite von 7,5 % bis 8 % und in Serbien in einer Bandbreite von 9,25 % bis 9,75 %. In Rumänien, der Slowakei und Bulgarien liegen die Equivalent Yields knapp über 9 %. Für die Hotelobjekte in Tschechien und Slowenien liegen die angesetzten Equivalent Yields zwischen 8 % und 9 %.

Beim Immobilienvermögen in Entwicklung basiert der ermittelte Marktwert überwiegend auf den geplanten Ertragswerten der Projekte bei Fertigstellung sowie eines angemessenen Developerprofits unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen zur Fertigstellung (Residualwertmethode). Allfällige Risiken wurden entweder in den künftig erwarteten Cash-flows, den Mietansätzen oder in den verwendeten Kapitalisierungszinssätzen berücksichtigt. Die verwendeten Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Immobilienstandorten und wurden auf Basis gutachterlicher Erfahrungswerte bestimmt. Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, werden auf Basis von Vergleichstransaktionen bewertet.

#### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung)**

Der Wertansatz von allen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem gemäß IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value Model). Dabei wird das Immobilienvermögen zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten minus nachträgliche Anschaffungspreisminderungen) werden erfolgswirksam im Neubewertungsergebnis erfasst. Es wird auf die Erläuterung unter Punkt 2.2.1. verwiesen.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien gemäß den Voraussetzungen des IAS 23 auf die Herstellungskosten aktiviert.

### **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Der Wertansatz der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen. Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer von 5 bis 10 Jahren.

### **Immaterielle Vermögenswerte**

Immaterielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurde für die Software eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren angenommen.

Der Posten „Sonstige immaterielle Vermögenswerte“ entspricht dem Unterschiedsbetrag aus der Verteilung der Anschaffungskosten auf die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Immobilien und den dazu gehörigen, gemäß IAS 12 nicht abgezinsten, passiven latenten Steuern. Er repräsentiert jenen Vorteil, der sich aus der späteren Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt und wird nach Maßgabe der Fälligkeit planmäßig abgeschrieben. Aufgrund gesunkener Marktwerte der Immobilien werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Abschreibungen sind im Steueraufwand ausgewiesen.

### **Finanzvermögen**

Der Wertansatz der vom Unternehmen gewährten Ausleihungen sowie der Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden at Equity bewertet. Erfolgswirksame Veränderungen des Eigenkapitals der assoziierten Unternehmen werden erfolgswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus assoziierten Unternehmen“ berücksichtigt. Erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals werden in der Rücklage für assoziierte Unternehmen erfasst.

### **Zum Handel bestimmte Immobilien**

Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden, bzw. Immobilien, die sich im Entwicklungs- oder Erstellungsprozess für einen solchen Verkauf befinden, werden gemäß IAS 2 als Vorräte ausgewiesen.

In Abgrenzung zur Klassifizierung von Immobilienvermögen gemäß IAS 40 wird Immobilienvermögen dann zum Handel bestimmt ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder sich in der Herstellung für einen späteren Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs befindet.

Die Erstbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Folgebewertung der zum Handel bestimmten Immobilien erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Die Überprüfung, ob eine Abwertung auf den Nettoveräußerungswert erforderlich ist, wird pro Immobilie vorgenommen. Die Schätzung des Nettoveräußerungswertes der Immobilien des Vorratsvermögens erfolgt auf der Basis der Verkehrswertgutachten bzw. internen Wertermittlungen.

Wurden in der Vergangenheit Abschreibungen auf den Nettoveräußerungswert vorgenommen und sind die Gründe für diese Abschreibung aufgrund geänderter Verhältnisse entfallen, so wird eine Zuschreibung bis maximal auf die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorgenommen.

Fremdkapitalkosten, die während der Herstellungsphase anfallen, werden auch bei den zum Handel bestimmten Immobilien als Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert, falls die Kriterien des IAS 23 erfüllt sind. Die Änderung des IAS 23 verursacht auch hier keine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, da die CA Immo International Gruppe bereits in Vorjahren vom damaligen Wahlrecht der Aktivierung Gebrauch gemacht hat.

#### **Wertminderungen**

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung ermittelt die CA Immo International Gruppe für die Betriebs- und Geschäftsausstattung und die immateriellen Vermögenswerte den erzielbaren Betrag. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten (Nettoveräußerungswert) und dem Nutzungswert.

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswertes in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Parteien erzielt werden könnte.

Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert.

Die errechnete Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Es wird auf die Details unter Punkt 2.1.6. verwiesen.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertzuschreibung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

#### **Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird in Abhängigkeit des Mahnstandes und der Einzelbonität des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet und dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind.

#### **Liquide Mittel**

Flüssige Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. Darüber hinaus enthält diese Position Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung von maximal drei Monaten unterliegen.

#### **Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern**

Die CA Immo International Gruppe ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31.12.2002 in inländischen Gesellschaften eingetretenen MitarbeiterInnen 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubzahlen. Für die seit 1.11.2006 bei der CA Immo International AG beschäftigten Dienstnehmer bestehen keine über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden Verpflichtungen. Vor diesem Stichtag waren bei der Gesellschaft keine Dienstnehmer beschäftigt. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Die Einzahlungen betragen im Jahr 2009 Tsd. € 23,2 (2008: Tsd. € 23,2) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Auf Basis einer Vereinbarung mit einer Pensionskasse besteht für Angestellte im Inland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage. Im Abschlussjahr wurde ein Betrag in Höhe von Tsd. € 33,4 (2008: Tsd. € 26,7) eingezahlt und aufwandswirksam erfasst.



Im Gegensatz zum Vorjahr besteht per 31.12.2009 keine Rückstellung für Abfertigungen mehr.

### Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo International Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Ist eine vernünftige Schätzung des Betrages nicht möglich, unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung im Anhang. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

### Steuern

Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer („tatsächliche Steuer“) und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuer“) sowie die Abschreibung des Postens sonstige immaterielle Vermögenswerte.

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern alle temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Die latenten Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen in den nächsten 5 bis 7 Jahren verrechnet werden können.

Für die Abgrenzung werden die bei der Auflösung der Unterschiedsbeträge erwarteten künftigen Steuersätze verwendet. Der Ermittlung der Steuerabgrenzung wurden folgende Steuersätze zugrunde gelegt: Österreich 25 % (2008: 25 %), Bulgarien 10 % (2008: 10 %), Kroatien 20 % (2008: 20 %), Luxemburg 28,59 % (2008: 29,63 %), Niederlande 20 % (2008: 20 %), Polen 19 % (2008: 19 %), Rumänien 16 % (2008: 16 %), Russland 20 % (2008: 24 %), Serbien 10 % (2008: 10 %), Slowakei 19 % (2008: 19 %), Slowenien 20 % (2008: 20 %), Tschechien 19 % (2008: 19 %), Ungarn 19 % (2008: 16 %), Zypern 10 % (2008: 10 %).

Die Immobilien unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der Mieterträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen sind bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit. Auch wenn im Einzelfall diese Bestimmungen eingehalten werden, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern im vollen Ausmaß angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2005 wurde in Österreich eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, wobei die Gruppenmitglieder nach Verbrauch von eigenen bzw. weitergeleiteten Verlustvorträgen eine Steuerumlage von 22 % bis 25 % an den Gruppenträger leisten. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Die CA Immo International AG (Mutter der CA Immo International Gruppe) ist ein Gruppenmitglied. Im Geschäftsjahr 2007 wurde eine Vereinbarung über die Änderung und Ergänzung der Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zwischen der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und der CA Immo International AG sowie der CA Immo Investment Management GmbH abgeschlossen. Weiters wurde eine Zusatzvereinbarung zur Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zwischen der CA Immo International AG und der CA Immo Investment Management GmbH eingegangen. Im Konzernabschluss der CA Immo International Gruppe werden auf Verlustvorträge der österreichischen Gruppenmitglieder latente Steuern mit dem derzeit gültigen Steuersatz von 25 % angesetzt und die hiervon an den Gruppenträger weitergeleiteten Verlustvorträge im Posten „Steuern vom Einkommen“ bzw. „Steuerabgrenzung“ aus der Gruppenbesteuerung ausgewiesen.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern auszusetzen sind. Die Wahrscheinlichkeit, dass aktive latente Steuern, die aus zeitlichen Unterschieden und Verlustvorträgen resultieren, gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet werden können, ist zu beurteilen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes künftiger, zu versteuernder Einkünfte. Die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern unterliegt

unternehmensindividuellen Prognosen, u.a. über die zukünftige Ertragssituation in der betreffenden Konzerngesellschaft. Insbesondere vor dem Hintergrund der vielfältigen internationalen Verflechtungen können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftigen Änderungen dieser Annahmen Auswirkungen auf zukünftige Steueraufwendungen und -erstattungen haben. Für wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen durch die jeweiligen nationalen Steuerverwaltungen bildet die CA Immo International Gruppe angemessene Rückstellungen.

#### **Finanzverbindlichkeiten**

Finanzverbindlichkeiten werden bei Zuzählung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der effektiven Zinssatzmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst.

#### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bewertet.

#### **Derivative Finanzinstrumente**

Die CA Immo International Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, Devisentermingeschäfte und Time Options, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Der Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente entspricht jenem Betrag, den die CA Immo International Gruppe aufwenden müsste, wenn diese Transaktion am Bilanzstichtag glattgestellt werden würde. Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Finanzinstrument als Cash-flow Hedge (Absicherung gegen künftige Zahlungsströme) oder als Fair Value Hedge (Absicherung des beizulegenden Zeitwertes von Vermögenswerten und Schulden) zu qualifizieren ist bzw. ob die Kriterien für Hedge Accounting erfüllt werden.

Die CA Immo International Gruppe hält keine Finanzinstrumente zu Handelszwecken.

#### **- Cash-flow Hedge**

Bei Derivaten, die für eine Absicherung der Cash-flows bestimmt und als Cash-flow Hedge qualifiziert sind, wird der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes direkt im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivatgeschäften“ erfasst. Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse von Cash-flow Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cash-flow Hedge nicht mehr gegeben sind.

Um die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Cash-flow Hedge zu erfüllen, dokumentiert die CA Immo International Gruppe bei Abschluss des Swap-Geschäftes/der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel seines Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie bei Abschluss von Sicherungsgeschäften. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird anhand der prospektiven und retrograden Effektivitätsmessung regelmäßig beurteilt.

Die CA Immo International AG verfügt über Zinsswaps als Sicherungsinstrument zur Absicherung des aus variablen Zinszahlungen resultierenden Zinsänderungsrisikos.

#### - Fair-Value-Derivate

Die Derivatgeschäfte, die die Kriterien des Cash-flow Hedge Accounting nicht oder nicht mehr erfüllen, werden als Fair-Value-Derivate bezeichnet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes von diesen derivativen Sicherungsinstrumenten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Ergebnis aus Derivatgeschäften erfasst.

Die CA Immo International Gruppe verwendet im Wesentlichen Devisentermingeschäfte und Time Options, um sich gegen Wechselkursänderungsrisiken abzusichern.

#### **Umsatzrealisierung**

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt entsprechend den Mietverträgen.

Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen bei Objekten, die gemäß IAS 40 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, werden im Zuge der Fair-Value-Bewertung der Immobilien berücksichtigt und nicht über die Gesamtlaufzeit verteilt.

Erträge aus Dienstleistungen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

#### **Finanzergebnis**

Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen, zinsenähnliche Aufwendungen sowie laufende Ergebnisse von Sicherungsgeschäften. Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufes abgegrenzt.

Die mit der Finanzierung und Veranlagung zusammenhängenden Währungskursgewinne/ -verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen.

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinsswaps, soweit diese nicht als Cash-flow Hedges erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für Zinsswaps ohne gleichlaufenden Kreditvertrag besteht keine Cash-flow-Hedge-Beziehung, sodass Änderungen der Bewertung der Zinsswaps im Finanzergebnis ausgewiesen werden (nicht realisiert). Es wird auf die Erläuterung unter Punkt 2.1.10. verwiesen.

Die Ergebnisse aus Finanzinvestitionen beinhalten die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen, Dividenden und ähnliche Erträge.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen umfassen die Bewertung von Ausleihungen und Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen beinhaltet die anteiligen Ergebnisse von at Equity bewerteten Unternehmen.

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

### 2.1. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 2.1.1. Umsatzerlöse und Segmentberichterstattung

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem Gesamtkostenverfahren und erfolgt in Anlehnung an die Empfehlung der EPRA (European Public Real Estate Association).

Die Identifizierung der berichtspflichtigen Segmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden.

Die Darstellung der Segmente erfolgt nach Regionen und Bereichen und entspricht dem internen Berichtswesen des Konzerns.

Die berichtspflichtigen Segmente erzielen Umsatzerlöse aus der Vermietungstätigkeit. Die Umsatzerlöse werden jenem Land zugerechnet, wo die Bestandsimmobilie gelegen ist, und entfallen zur Gänze auf das Ausland.

Die CA Immo International Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Es gibt keinen einzelnen Mieter, mit welchem die CA Immo International Gruppe mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erwirtschaftet.

Die Aufteilung der langfristigen Vermögenswerte getrennt nach In- und Ausland ist wie folgt:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Inland	88,3	124,8
Ausland	673.660,6	751.007,7
- davon Ungarn	191.144,2	183.057,0
- davon Polen	139.281,2	140.280,4
- davon Rumänien	111.492,8	142.072,1
- davon Serbien	93.440,3	93.016,9
- davon Tschechien	76.120,0	91.220,0
- davon sonstige	62.182,2	101.361,4

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten das vermietete Immobilienvermögen, Immobilien in Entwicklung, immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den in Punkt 1.6. beschriebenen Konzernbilanzierungsrichtlinien. Die Aufwendungen des Managements werden auf Grundlage der Umsatzerlöse, die von den einzelnen Segmenten erwirtschaftet werden, zugeordnet.

**2.1.2. Vermietungsergebnis/sonstige Umsatzerlöse**

Das Ergebnis aus Vermietung stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2009	2008
<b>Vermietung</b>		
Mieterlöse	40.273,9	38.659,6
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.077,7	12.075,9
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>51.351,6</b>	<b>50.735,5</b>
Betriebskostenaufwand	-13.445,3	-12.310,8
Sonstige den langfristigen Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.215,9	-2.494,6
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>34.690,4</b>	<b>35.930,1</b>
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	67,6%	70,8%
<b>Sonstige Umsatzerlöse</b>	<b>0,0</b>	<b>1.258,5</b>

Die sonstigen Umsatzerlöse des Vorjahres betreffen die Erlöse aus dem Hotelbetrieb in Laibach. Das Hotelmanagement wurde mit Stichtag 1.4.2008 veräußert.

**2.1.3. Betriebskostenaufwand und sonstige dem langfristigen Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen**

Bei den hier angeführten Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit dem langfristigen Immobilienvermögen.

Tsd. €	2009	2008
Weiterverrechnete Betriebskosten	-11.092,6	-11.531,8
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	-2.352,7	-779,0
<b>Summe Betriebskostenaufwand</b>	<b>-13.445,3</b>	<b>-12.310,8</b>
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	-1.078,2	-169,4
Vermittlungshonorare	-596,1	-448,1
Instandhaltungsaufwand	-490,4	-848,1
Immobilien- und Liegenschaftssteuer	-440,9	-576,6
Objektwerbung	-187,4	-28,9
Verwaltungshonorare	-109,1	-90,8
Versicherungen	-27,0	-67,4
Fruchtgenuss	-21,4	-154,0
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-265,4	-111,3
	<b>-3.215,9</b>	<b>-2.494,6</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-16.661,2</b>	<b>-14.805,4</b>

Der Anstieg der Leerstellungskosten betrifft insbesondere die im Geschäftsjahr 2009 fertiggestellten Immobilien in Serbien und Ungarn.

Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen resultieren im Wesentlichen aus Forderungswertberichtigungen in Slowenien und Tschechien.

**2.1.4. Indirekte Aufwendungen**

Die indirekten Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	2009	2008
<b>Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand</b>		
Rechtsanwalt	-755,7	-768,0
Wirtschaftsprüfung	-513,4	-612,6
Steuerberatung und Buchhaltung	-444,6	-518,8
Gutachten	-236,4	-527,5
Notar	-44,0	-60,4
Personalsuche und Personaleinstellung	-12,1	-30,7
Technische Beratung	-9,1	-120,2
Sonstige Honorare	-293,4	-259,2
	<b>-2.308,7</b>	<b>-2.897,4</b>
<b>Internes Management</b>		
Personalaufwand (exkl. Personalaufwand Hotel Laibach)		
Hotel Laibach)	-2.626,7	-2.771,3
Verwaltungs- und Management honorare aus verbundenen Unternehmen	-2.183,6	-1.979,8
Verwaltungs- und Management honorare	-359,1	-990,3
Reisekosten/Transport Dritte	-367,3	-462,1
Büromiete	-88,5	-145,7
Kfz-Kosten	-57,2	-68,3
Telefongebühren	-34,3	-27,6
Seminare und Schulungen	-18,5	-39,3
Sonstige	-296,0	-228,5
	<b>-6.031,2</b>	<b>-6.713,0</b>
<b>Sonstige indirekte Aufwendungen</b>		
Pönalen und Schadensfälle	-1.022,0	-704,9
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-777,1	-395,3
Externes Projektmanagement	-369,0	-376,1
Steuern und Gebühren	-210,7	-61,3
Bankspesen	-164,2	-200,4
Werbung und Repräsentation	-122,2	-1.205,9
Versicherungen	-94,3	-69,1
Publikationen	-55,5	-89,9
Aufsichtsratsvergütungen	-71,2	-52,0
Mitgliedsbeiträge	-30,7	-1,4
Hotelaufwand (Laibach) inkl. Personalaufwand Hotel	0,0	-887,8
	<b>-2.916,9</b>	<b>-4.044,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-11.256,7</b>	<b>-13.654,4</b>

Die Pönalen und Schadensfälle inkludieren Wertberichtigungen in Zusammenhang mit Vorsteuerrückerstattungsansprüchen und offenen Kaufpreisforderungen.

Der Anstieg der Steuern und Gebühren ist auf die Gesellschaftssteuer im Zuge einer Verschmelzung in Polen zurückzuführen.

Der Hotelaufwand des Vorjahres resultiert aus den Kosten für die Führung des Hotels in Laibach.

#### 2.1.5. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Abstandszahlungen aus Mietvertragsauflösungen	943,2	381,1
Erlöse Managementleistungen	250,5	159,3
Hausverwaltungserlöse	147,2	154,9
Pönalezahlungen	47,2	0,0
Weiterverrechnete Kosten	44,2	110,5
Versicherungsvergütung	20,2	27,7
Auflösung Rückstellungen	14,1	140,2
Auflösung Einzelwertberichtigungen	0,0	441,9
Sonstige	123,3	256,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.589,9</b>	<b>1.671,9</b>

Die Abstandszahlungen betreffen vorzeitige Beendigungen von Bestandsverhältnissen in Polen und Rumänien.

#### 2.1.6. Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Wertminderungsaufwendungen Immobilien in Entwicklung	0,0	-40.486,3
Wertminderungsaufwendungen zum Handel bestimmte Immobilien	-21,3	-5.079,0
Planmäßige Abschreibungen des sonstigen langfristigen Vermögens	-76,1	-2.006,8
	<b>-97,8</b>	<b>-47.572,1</b>

Aufgrund der Änderung des IAS 40 werden Wertminderungen auf Immobilien in Entwicklung ab 1.1.2009 unter dem Ergebnis aus Neubewertung erfasst.

#### 2.1.7. Ergebnis aus Neubewertung

Tsd. €	2009	2008
Neubewertungsergebnis Immobilien in Entwicklung <sup>1)</sup>	-31.043,6	-231,5
Neubewertungsergebnis Bestandsimmobilien	-120.910,2	-46.434,5
<b>Neubewertungsergebnis</b>	<b>-151.953,8</b>	<b>-46.666,0</b>
Wertminderungsaufwendungen Immobilien in Entwicklung	0,0	-40.486,3
	<b>-151.953,8</b>	<b>-87.152,3</b>

<sup>1)</sup> 2008: betrifft die Bewertung von Projekten, die nach Fertigstellung in den Bestand umgegliedert wurden (siehe Segmentberichterstattung nach Bereichen).

Die Neubewertungsergebnisse für Immobilien in Entwicklung und Bestandsimmobilien werden in der Gesamtergebnisrechnung saldiert dargestellt. Im Detail setzt sich das Neubewertungsergebnis wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Neubewertungsgewinn zum 1.1.2009/Änderung IAS 40	130,8	0,0
Neubewertungsgewinn	4.481,1	13.784,3
Neubewertungsverlust	-156.565,7	-60.450,3
	<b>-151.953,8</b>	<b>-46.666,0</b>

Es wird auch auf die Erläuterungen unter Punkt 2.2.1. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung verwiesen.

#### 2.1.8. Finanzierungsaufwand

Die Zusammensetzung des Finanzierungsaufwandes stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2009	2008
Bankzinsen	-15.378,8	-13.149,5
Zinsaufwand Gemeinschaftsunternehmen	-10,7	-25,3
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	-2.760,7	-2.806,3
	<b>-18.150,2</b>	<b>-15.981,1</b>

#### 2.1.9. Kursdifferenzen

Die Kursdifferenzen beinhalten die Wertänderungen von Devisentermingeschäften in Höhe von Tsd. € 2.138,5 (2008: Tsd. € 0,0) sowie den Saldo aus nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in USD und CZK in Höhe von Tsd. € 266,5 (2008: Kursverluste Tsd. € - 3.187,3).

#### 2.1.10. Ergebnis aus Derivatgeschäften

Das Ergebnis aus Derivatgeschäften beinhaltet die vorzeitige Realisierung bzw. Bewertung von Zinsswaps. In 2009 wurde erstmals die Bewertung eines Zinsswaps anteilig in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Dies erfolgte aufgrund der anteiligen vorzeitigen Tilgung des zugrundeliegenden Grundgeschäftes. Für Zinsswaps ohne gleichlaufenden Kreditvertrag besteht keine cash-flow Hedge Beziehung, sodass Änderungen der Bewertung der Zinsswaps erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen werden. Aufgrund der Rückführung zweier Kreditverträge wurden zudem die zugrundeliegenden Zinsswaps getilgt und ergebniswirksam erfasst.

Die im Rahmen der zum 31.12.2009 durchgeführten Effektivitätstests der Cash-flow Hedges aufgetretenen Ineffizienzen wurden aufwandswirksam erfasst.

Tsd. €	2009	2008
Bewertung Derivatgeschäfte (nicht realisiert)	-306,2	0,0
Ineffektivität von Swaps	-72,4	0,0
Realisiertes Ergebnis aus Derivatgeschäften	-1.859,6	0,0
<b>Ergebnis aus Derivatgeschäften</b>	<b>-2.238,2</b>	<b>0,0</b>



**2.1.11. Ergebnis aus Finanzinvestitionen**

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €		2009	2008
Zinserträge aus Ausleihungen	HTM	3.550,9	2.763,5
Zinserträge Banken	L&R	1.895,3	5.449,4
Sonstige Zinserträge	L&R	121,9	1.124,4
		<b>5.568,1</b>	<b>9.337,3</b>

HTM Held to Maturity, L&R Loans and Receivables

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen verzeichnete einen Rückgang, welcher in erster Linie auf geringere Zinssätze bei Veranlagungen sowie ein geringeres Veranlagungsvolumen zurückzuführen ist.

**2.1.12. Aufwendungen Finanzanlagen**

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von Tsd. € 3.121,8 (2008: Tsd. € 7.800,9) resultieren aus einer Wertberichtigung einer Anzahlung auf Immobilienbeteiligungen in Höhe von Tsd. € 110,4 (2008: Tsd. € 5.003,5) und von Ausleihungen in Höhe von Tsd. € 3.011,4 (2008: Tsd. € 2.797,4).

**2.1.13. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen**

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	1.760,0	1.999,0
OAO Avielen AG, St. Petersburg	-9.088,9	-17.064,4
	<b>-7.328,9</b>	<b>-15.065,4</b>

**2.1.14. Ertragsteuern**

Der Steuerertrag bzw. Steueraufwand (2008) setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	-1.533,1	-1.272,4
Körperschaft- und Gewerbesteuer Vorjahre	-3,0	0,0
<b>Steuerquote</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,3%</b>
Steuer auf die Bewertung von Zinsderivaten	420,7	0,0
Latente Steuern immaterieller Ausgleichsposten	-2.948,5	-20,9
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	19.513,4	-21.452,5
<b>Steuerertrag/-aufwand</b>	<b>15.449,5</b>	<b>-22.745,8</b>

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuergutschrift und der effektiven Steuergutschrift (Steuerbelastung) stellen sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2009	2008
Ergebnis vor Steuern	-149.978,4	-94.715,9
<b>Erwarteter Steuerertrag (25 % / Vorjahr 25 %)</b>	<b>37.494,6</b>	<b>23.678,9</b>
Anpassung des Erwartungswertes der Behaltdauer der Immobilien	0,0	-36.923,3
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen	6.608,3	1.799,4
Abweichende Steuersätze im Ausland	-11.894,1	-9.407,6
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	680,4	8.655,3
Änderung des Steuersatzes	-736,7	0,0
Steuerlich nicht abzugsfähiger Aufwand	-2.819,6	-6.617,0
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-19.149,3	-5.099,3
Steuerfreie Erträge	841,6	1.546,7
Gewerbsteuer	-223,9	-289,9
Anpassung Körperschaftsteuer Vorjahr	386,1	165,9
Anpassung latenter Steuern Vorjahr	8.413,4	-275,1
Permanente Differenzen	-626,8	-2,9
Ausländische Quellensteuer	-462,8	16,3
Sonstige	-3.061,4	6,8
<b>Effektive Steuergutschrift/Steuerbelastung</b>	<b>15.449,8</b>	<b>-22.745,8</b>

Die Nutzung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge verringert den Steueraufwand um Tsd. € 441,9.

## 2.2. Bilanz

### 2.2.1. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Langfristiges Immobilienvermögen		Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
	Bestandsimmobilien	in Entwicklung		
<b>Marktwerte/Anschaffungskosten</b>				
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>598.972,0</b>	<b>109.424,2</b>	<b>7.184,8</b>	<b>715.581,0</b>
Zugänge aus Unternehmenserwerben	59.774,3	45.852,8	17,0	105.644,1
Zugänge	1.840,0	74.193,0	817,1	76.850,1
Abgänge	-54.984,5	0,0	-5.318,7	-60.303,2
Umgliederung	29.251,2	-26.767,9	-2.315,0	168,3
Neubewertung	-46.666,0	0,0	0,0	-46.666,0
<b>Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>588.187,0</b>	<b>202.702,1</b>	<b>385,2</b>	<b>791.274,3</b>
Zugänge	4.106,8	83.408,5	43,8	87.559,1
Abgänge	-367,1	-24.851,8	-32,7	-25.251,6
Umgliederung	133.982,6	-162.489,2	-1,1	-28.507,7
Neubewertung	-120.910,2	-31.043,6	0,0	-151.953,8
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>604.999,0</b>	<b>67.726,0</b>	<b>395,2</b>	<b>673.120,2</b>
<b>Kumulierte Abschreibung</b>				
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-3.306,2</b>	<b>-3.306,2</b>
Abgänge	0,0	0,0	5.093,3	5.093,3

Tsd. €	Langfristiges Immobilienvermögen		Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
	Bestands- immobilien	in Entwicklung		
Abschreibungen	0,0	-40.465,5	-1.943,6	-42.409,2
<b>Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>0,0</b>	<b>-40.465,5</b>	<b>-156,5</b>	<b>-40.622,0</b>
Abgänge	0,0	11.957,9	7,7	11.965,6
Abschreibungen	0,0	0,0	-69,7	-69,7
Umgliederung	0,0	28.507,6	0,1	28.507,7
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-218,4</b>	<b>-218,4</b>
<b>Buchwert Stand 1.1.2008</b>	<b>598.972,0</b>	<b>109.424,2</b>	<b>3.878,6</b>	<b>712.274,8</b>
<b>Buchwert Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>588.187,0</b>	<b>162.236,6</b>	<b>228,7</b>	<b>750.652,3</b>
<b>Buchwert Stand 31.12.2009</b>	<b>604.999,0</b>	<b>67.726,0</b>	<b>176,8</b>	<b>672.901,8</b>

Die laufenden Investitionen in bestehende Projekte betreffen im Wesentlichen jeweils ein Projekt in Moskau, Sibiu und Warschau. Die Investitionen in bestehende Objekte stammen im Wesentlichen aus der Revitalisierung eines Objektes in Budapest sowie Mieterausbauten in Warschau.

Die Abgänge betreffen den Verkauf des Projektes „Matryoshka“ in Moskau.

Durch die Änderung des IAS 40 ist ab dem 1.1.2009 auch das Immobilienvermögen in Entwicklung mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten und anzusetzen. Es wird auf die Erläuterung zu Abschreibungen bzw. zum Neubewertungsergebnis unter Punkt 2.1.6. bzw. 2.1.7. verwiesen.

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2009 enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von Tsd. € 2.373,2 (2008: Tsd. € 1.350,1). Der gewogene durchschnittliche Zinssatz beträgt 3,7 % (2008: 4,6 %).

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt Tsd. € 602.296,0 (2008: Tsd. € 619.571,9). Davon entfallen auf Gemeinschaftsunternehmen Tsd. € 127.162,0 (2008: Tsd. € 120.935,5.)

## 2.2.2. Immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Software	Sonstige	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>323,7</b>	<b>516,5</b>	<b>840,2</b>
Laufende Zugänge	9,2	0,0	9,2
Abgänge	-114,8	0,0	-114,8
Umgliederung	-168,3	0,0	-168,3
<b>Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>49,8</b>	<b>516,5</b>	<b>566,3</b>
Laufende Zugänge	1,4	3.320,7	3.322,1
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>51,1</b>	<b>3.837,2</b>	<b>3.888,4</b>
<b>Kumulierte Abschreibung</b>			
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>-62,4</b>	<b>-33,1</b>	<b>-95,5</b>
Abschreibungen	-84,0	-20,9	-104,9
Abgänge	114,4	0,0	114,4
<b>Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>-32,0</b>	<b>-54,0</b>	<b>-86,0</b>
Abschreibungen	-6,8	-2.948,7	-2.955,5
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>-38,6</b>	<b>-3.002,7</b>	<b>-3.041,3</b>
<b>Buchwert Stand 1.1.2008</b>	<b>261,3</b>	<b>483,4</b>	<b>744,7</b>
<b>Buchwert Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>17,8</b>	<b>462,5</b>	<b>480,3</b>
<b>Buchwert Stand 31.12.2009</b>	<b>12,5</b>	<b>834,5</b>	<b>847,1</b>

## 2.2.3. Finanzvermögen

Tsd. €	Kategorie gemäß IAS 39	Anschaf- fungs- kosten	Erfolgswirksam erfasste Wertänderungen			Tilgung/ Rück- führung	Erfolgs- neutrale Wert- änderung	Beizu- legender Zeitwert 31.12.09	Buch- wert 31.12.09	Buch- wert 31.12.08
			2009	davon Wertmin- derung	kumuliert					
			Ausleihungen an Gemein- schaftsunternehmen	HTM	24.006,2					
Ausleihungen assoziierte Unternehmen	HTM	15.258,2	-1.597,6	-2.614,5	-3.390,4	0,0	0,0	11.867,8	11.867,8	6.499,8
Sonstige Ausleihungen	HTM	930,0	-36,3	-41,9	40,0	-930,0	0,0	40,0	40,0	1.006,3
<b>Summe HTM</b>		<b>40.194,4</b>	<b>397,5</b>	<b>-2.656,4</b>	<b>2.401,7</b>	<b>-5.704,9</b>	<b>0,0</b>	<b>36.891,2</b>	<b>36.891,2</b>	<b>32.895,5</b>
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	L&R	7.313,9	-110,4	-110,4	-7.113,9	0,0	0,0	200,0	200,0	200,0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	AE	60.664,1	-7.328,9	-10.204,1	-22.014,6	-825,0	395,3	38.219,8	38.219,8	45.978,4
<b>Total</b>		<b>108.172,4</b>	<b>-7.041,8</b>	<b>-12.970,9</b>	<b>-26.726,8</b>	<b>-6.529,9</b>	<b>395,3</b>	<b>75.311,0</b>	<b>75.311,0</b>	<b>79.073,9</b>

HTM Held to Maturity, L&R Loans and Receivables, AE At Equity

Der Posten Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen, deren Closing erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet, beinhaltet zum 31.12.2009 und unverändert zum Vorjahr die Anzahlung für eine Projektgesellschaft in Prag (Forward Purchase). Derzeit ist die Erfüllung des Vertrages durch den Partner ungewiss.

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen gliedern sich wie folgt auf:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	31.805,6	30.475,3
OA O Avielen AG, St. Petersburg	6.414,3	15.503,2
	<b>38.219,9</b>	<b>45.978,5</b>

Der Aktienkurs der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, betrug zum 31.12.2009 € 29,90 (2008: € 30,00). Der Börsenwert von 750.004 Aktien zum Kurs von € 29,90 betrug somit Tsd. € 22.425,1 (2008: Tsd. € 22.500,1)

Der beizulegende Zeitwert des restlichen Finanzanlagevermögens entspricht den unter Anwendung eines aktuellen Marktzinssatzes abgezinsten künftigen Rückzahlungen.

## 2.2.4. Steuerabgrenzung

Die Steuerabgrenzung auf temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Bilanzpositionen:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
<b>Aktive Abgrenzung</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	726,7	21,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	464,4	981,9
Rückstellungen	14,2	37,2
Verbindlichkeiten	1.514,7	394,0
	<b>2.720,0</b>	<b>1.434,7</b>
<b>Passive Abgrenzung</b>		
Immobilienvermögen	28.662,2	44.531,3
	<b>28.662,2</b>	<b>44.531,3</b>
<b>Wertberichtigung auf Überhang aktive Steuerabgrenzung</b>	<b>-4.421,3</b>	<b>-1.011,2</b>
<b>Aktive Steuerabgrenzung auf Verlustvträge</b>	<b>7.898,4</b>	<b>4.506,7</b>
<b>Steuerabgrenzung (netto)</b>	<b>-22.465,0</b>	<b>-39.601,2</b>
<b>Steuerabgrenzung aktiv</b>	<b>5.742,0</b>	<b>4.881,1</b>
<b>Steuerabgrenzung passiv</b>	<b>28.207,2</b>	<b>44.482,3</b>

Im Vorjahr wurden die Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern (ohne Verlustvträge) nicht gesondert ausgewiesen und reduzierten die entsprechende Bilanzposition. Die Wertberichtigung auf aktive Steuerabgrenzungen in 2008 in Höhe von Tsd. € 1.011,2 bezog sich ausschließlich auf das Immobilienvermögen.

Latente Steuern auf Verlustvträge wurden aktiviert, soweit ein Verbrauch in den nächsten fünf bis sieben Jahren wahrscheinlich ist. Die Basis der angesetzten latenten Steuern auf Verlustvträge beträgt Tsd. € 36.093,8 (31.12.2008: Tsd. € 21.588,8). Der Ansatz dieses latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen, die in naher Zukunft eine Verwertung der steuerlichen Verlustvträge darlegen, sowie aus dem Vorhandensein von ausreichend zu versteuernden temporären Differenzen aus Immobilienvermögen.

Die nicht aktivierten Steuerabgrenzungen auf Verlustvträge betragen Tsd. € 40.397,9 (2008: Tsd. € 10.000,3). Verlustvträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen insgesamt Tsd. € 173.443,4 und verfallen nach folgenden Jahren:

Jahr	Tsd. €
2010	169,0
2011	13.903,5
2012	2.600,6
2013	4.998,6
2014	1.487,6
2015	2.885,4
2016	816,4
2017	276,2
2018	9.894,9
2019	2,9
<b>Unbegrenzt vortragsfähig</b>	<b>136.408,4</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>173.443,4</b>
<b>darauf nicht aktivierte Steuerabgrenzung</b>	<b>40.397,9</b>

Die Steuerabgrenzung entwickelte sich wie folgt:

Tsd. €	2009	2008
<b>Steuerabgrenzung am 1.1. (netto)</b>	<b>-39.601,2</b>	<b>-19.237,8</b>
Veränderung aus Unternehmenserwerb/Kaufpreisnachzahlung	-3.320,7	-2.206,2
Veränderung aus Unternehmensabgang	1.394,9	2.664,6
Veränderung durch Fremdwährungskursänderungen	-152,9	-838,1
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-298,6	1.468,9
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	19.513,4	-21.452,6
<b>Steuerabgrenzung am 31.12. (netto)</b>	<b>-22.465,1</b>	<b>-39.601,2</b>

Temporäre Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen Tochterunternehmen, ausländischen assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an ausländischen Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, bestehen bei der CA Immo International Gruppe zum Stichtag nicht. Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen teilweise von der Ertragsteuer befreit.

Temporäre Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an inländischen Tochterunternehmen, inländischen assoziierten Unternehmen sowie Anteilen an inländischen Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, sind betragsmäßig unwesentlich. Diesen unwesentlichen temporären Differenzen stehen nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften in Höhe von Tsd. € 50.941,6 gegenüber.

#### 2.2.5. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	
<b>Anschaffungskosten</b>	
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>0,0</b>
Zugänge	6.326,2
<b>Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>6.326,2</b>
Zugänge	24,1
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>6.350,3</b>
<b>Kumulierte Abschreibung</b>	
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>0,0</b>
Abschreibungen	-5.079,0
<b>Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>-5.079,0</b>
Abschreibungen	-21,3
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>-5.100,3</b>
<b>Buchwert Stand 1.1.2008</b>	<b>0,0</b>
<b>Buchwert Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>1.247,2</b>
<b>Buchwert Stand 31.12.2009</b>	<b>1.250,0</b>

Dieser Posten enthält die geplante Errichtung von zum Verkauf bestimmten Wohnungseinheiten in der Slowakei.

Von den zum Handel bestimmten Immobilien sind Tsd. € 1.250,0 (2008: Tsd. € 1.247,2) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Bei diesen Immobilien wurden im Geschäftsjahr 2009 keine Fremdkapitalkosten aktiviert (2008: Tsd. € 0,0). Es erfolgte wie im Vorjahr keine Zuschreibung.

**2.2.6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	Klassifizierung gem. IAS 39	31.12.2009	31.12.2008
<b>Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (50 %-Anteil)</b>			
	L&R	31,7	105,0
Forderungen aus Vermietung	L&R	4.019,1	3.300,2
Forderungen gegenüber dem Finanzamt	L&R	3.805,9	4.140,8
Rechnungsabgrenzungen	L&R	754,3	1.163,9
Forderungen aus Derivaten	CFH	807,1	0,0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	L&R	1.369,2	2.396,8
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>		<b>10.755,6</b>	<b>11.001,7</b>
		<b>10.787,3</b>	<b>11.106,7</b>

L&amp;R Loans and Receivables (Kredite und Forderungen) CFH Cash-flow Hedge

KONZERNABSCHLUSS

**Aging der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte**

31.12.2009 Tsd. €	Nicht fällig	Überfällig				Summe
		< 30 Tage	31–180 Tage	181–360 Tage	> 1 Jahr	
<b>Nominale der Forderungen</b>						
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	31,7	0,0	0,0	0,0	0,0	31,7
Forderungen aus Vermietung	990,3	1.306,5	2.134,9	584,8	265,6	5.282,1
Gegebene Darlehen	1.087,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1.087,3
Forderungen aus Verkäufen	0,3	0,0	0,0	0,0	915,5	915,8
Forderungen Finanzamt	4.332,5	9,8	20,3	50,3	0,4	4.413,4
Rechnungsabgrenzungen	754,3	0,0	0,0	0,0	0,0	754,3
Forderungen aus Derivaten	807,1	0,0	0,0	0,0	0,0	807,1
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	185,7	186,3	72,9	159,7	41,1	645,6
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>8.189,2</b>	<b>1.502,6</b>	<b>2.228,1</b>	<b>794,8</b>	<b>1.222,7</b>	<b>13.937,3</b>
<b>Wertberichtigung Forderungen</b>						
Forderungen aus Vermietung	-93,5	-61,5	-440,3	-477,4	-190,2	-1.262,9
Gegebene Darlehen	-354,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-354,9
Forderungen aus Verkäufen	-0,3	0,0	0,0	0,0	-915,5	-915,8
Forderungen Finanzamt	-590,2	0,0	-4,8	-12,6	0,0	-607,6
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,8	-8,8
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>-1.038,9</b>	<b>-61,5</b>	<b>-445,1</b>	<b>-490,0</b>	<b>-1.114,5</b>	<b>-3.150,0</b>
<b>Buchwerte der Forderungen</b>						
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	31,7	0,0	0,0	0,0	0,0	31,7

31.12.2009 Tsd. €	Nicht fällig	Überfällig				Summe
		< 30 Tage	31–180 Tage	181–360 Tage	> 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	896,8	1.245,0	1.694,6	107,4	75,4	4.019,1
Gegebene Darlehen	732,4	0,0	0,0	0,0	0,0	732,4
Forderungen Finanzamt	3.742,4	9,8	15,5	37,7	0,4	3.805,8
Rechungsabgrenzungen	754,3	0,0	0,0	0,0	0,0	754,3
Forderungen aus Derivaten	807,1	0,0	0,0	0,0	0,0	807,1
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	185,6	186,3	72,9	159,7	32,4	636,8
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>7.150,3</b>	<b>1.441,1</b>	<b>1.783,0</b>	<b>304,8</b>	<b>108,2</b>	<b>10.787,3</b>

**Aging der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:**

31.12.2008 Tsd. €	Nicht fällig	Überfällig				Summe
		< 30 Tage	31–180 Tage	181–360 Tage	> 1 Jahr	
<b>Nominale der Forderungen</b>						
Forderungen gegenüber verbundenen						
Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	105,0	0,0	0,0	0,0	0,0	105,0
Forderungen aus Vermietung	1.983,3	864,4	206,9	437,9	221,8	3.714,3
Gegebene Darlehen	901,6	0,0	0,0	0,0	0,0	901,6
Rechungsabgrenzungen	1.163,9	0,0	0,0	0,0	0,0	1.163,9
Forderungen Finanzamt	3.018,3	667,3	411,2	10,0	34,0	4.140,8
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	980,4	255,9	327,4	1,1	447,6	2.012,4
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>8.152,5</b>	<b>1.787,6</b>	<b>945,5</b>	<b>449,0</b>	<b>703,4</b>	<b>12.038,0</b>

<b>Wertberichtigung Forderungen</b>						
Forderungen aus Vermietung	0,0	0,0	-27,8	-170,6	-215,7	-414,1
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	-26,1	-43,5	0,0	0,0	-447,6	-517,2
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>-26,1</b>	<b>-43,5</b>	<b>-27,8</b>	<b>-170,6</b>	<b>-663,3</b>	<b>-931,3</b>

<b>Buchwerte der Forderungen</b>						
Forderungen gegenüber verbundenen						
Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	105,0	0,0	0,0	0,0	0,0	105,0
Forderungen aus Vermietung	1.983,3	864,4	179,1	267,3	6,1	3.300,2
Gegebene Darlehen	901,6	0,0	0,0	0,0	0,0	901,6
Rechungsabgrenzungen	1.163,9	0,0	0,0	0,0	0,0	1.163,9
Forderungen Finanzamt	3.018,3	667,3	411,2	10,0	34,0	4.140,8
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	954,3	212,4	327,4	1,1	0,0	1.495,2
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>8.126,4</b>	<b>1.744,1</b>	<b>917,7</b>	<b>278,4</b>	<b>40,1</b>	<b>11.106,7</b>



**Entwicklung der Wertberichtigungen:**

Tsd. €	2009	2008
<b>Stand 1. 1.</b>	<b>931,3</b>	<b>1.334,9</b>
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	2.301,2	611,2
Verbrauch	-70,4	-560,7
Auflösung	0,0	-441,9
Zinserträge für wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte	-7,3	-4,8
Währungsdifferenz	-4,8	-7,4
<b>Stand 31. 12.</b>	<b>3.150,0</b>	<b>931,3</b>

**2.2.7. Liquide Mittel**

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Guthaben bei Kreditinstituten	113.978,6	147.372,9
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	1.923,4	1.412,5
Kassenbestand	15,7	16,8
	<b>115.917,7</b>	<b>148.802,2</b>

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung dienen der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung des Kreditgebers erfolgen.

**2.2.8. Eigenkapital**

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immo International AG mit Tsd. € 315.959,9 ausgewiesen. Es ist in 43.460.785 Stück nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Im Geschäftsjahr wurden gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von Tsd. € 66.541,6 zur Abdeckung des Bilanzverlustes im Einzelabschluss aufgelöst. Im Einzelabschluss der CA Immo International AG wird zum 31.12.2009 eine verbleibende gebundene Kapitalrücklage in Höhe von Tsd. € 29.719,5 ausgewiesen. Da der Bilanzgewinn im Einzelabschluss der CA Immo International AG null ist, kann für das Jahr 2009 keine Gewinnausschüttung erfolgen.

Für das Geschäftsjahr 2008 wurde im Jahr 2009 keine Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet (2008: € 0,35 je Aktie, insgesamt Tsd. € 15.211,3).

Zum Stichtag 31.12.2009 bestand ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von Tsd. € 157.980,0 (2008: Tsd. € 157.980,0), das bis längstens 10.8.2012 in Anspruch genommen werden kann.

**2.2.9. Rückstellungen**

Tsd. €	Tatsächliche Steuern	Dienstnehmer	Sonstige	Summe
<b>Stand 1.1.2009</b>	<b>50,6</b>	<b>123,8</b>	<b>37.579,4</b>	<b>37.753,8</b>
Währungsdifferenzen	2,3	-0,1	-1.999,8	-1.997,6
Abgang durch Endkonsolidierung	0,0	0,0	-11,1	-11,1
Verbrauch	-46,3	-25,1	-34.688,7	-34.760,1
Auflösung	-3,6	-31,8	-317,7	-353,1
Neubildung	186,5	5,1	3.735,4	3.927,0
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>189,5</b>	<b>71,9</b>	<b>4.297,5</b>	<b>4.558,9</b>
- davon kurzfristig	189,5	71,9	4.297,5	4.558,9
- davon langfristig	0,0	0,0	0,0	0,0

Die Rückstellung für Dienstnehmer betrifft im Wesentlichen den noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von Tsd. € 68,6 (2008: Tsd. € 104,9).

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2009	2008
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>		
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 1.1.	2,7	2,3
Verbrauch	-2,7	0,0
Dienstzeitaufwand	0,0	0,4
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>

Zinsaufwand und Dienstzeitaufwand sind im Personalaufwand und somit in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Betriebskosten und offene Eingangsrechnungen	937,9	1.091,7
Bauleistungen	605,7	34.654,6
Prüfungskosten	354,4	370,9
Rechtsberatungskosten	288,5	309,5
Grundsteuer	266,5	269,6
Provisionen	243,4	0,0
Gutachten	111,5	233,2
Steuerberatung	89,7	58,8
Geschäftsberichte	65,3	77,3
Übrige	1.334,6	513,8
<b>Gesamt</b>	<b>4.297,5</b>	<b>37.579,4</b>

Die Rückstellung für Bauleistungen aus dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus offenen Baurechnungen für ein Projekt in Ungarn, das 2009 fertig gestellt wurde.

## 2.2.10. Finanzverbindlichkeiten

	Tsd. €			31.12.2009	31.12.2008
	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	Laufzeit über 5 Jahre	Buchwert Summe	Buchwert Summe
Investitionskredite	47.721,9	155.013,7	149.193,1	351.928,7	283.473,6
Kredite von Joint Venture Partnern	15.556,2	0,0	6.452,7	22.008,9	32.174,5
	<b>63.278,1</b>	<b>155.013,7</b>	<b>155.645,8</b>	<b>373.937,6</b>	<b>315.648,1</b>

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2009 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivver- zinsung per 31.12.2009 %	Zinsen variabel/fix	Fälligkeit	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
				Tsd. €	Tsd. €
Investitionskredit/EUR	6,700	variabel	02/2010	7.828,6	7.828,6
Investitionskredit/EUR	2,450	variabel	10/2010	18.175,8	18.175,8
Investitionskredit/EUR	2,500	variabel	12/2010	5.344,5	5.344,5
Investitionskredit/EUR	3,827	variabel	07/2011	14.213,9	14.213,9
Investitionskredit/EUR	5,631	variabel	07/2011	20.828,0	20.828,0
Investitionskredit/EUR	3,200	variabel	12/2011	1.803,4	1.803,4
Investitionskredit/EUR	4,610	variabel	06/2012	51.212,8	51.212,8
Investitionskredit/EUR	5,937	variabel	12/2014	23.664,1	23.664,1
Investitionskredit/EUR	4,930	variabel	12/2015	12.505,4	12.505,4
Investitionskredit/EUR	7,667	variabel	03/2016	27.420,9	27.420,9
Investitionskredit/EUR	5,755	variabel	11/2018	26.626,3	26.626,3
Investitionskredit/EUR	4,753	variabel	06/2019	29.462,0	29.462,0
Investitionskredit/EUR	7,296	variabel	09/2019	11.586,5	11.586,5
Investitionskredit/EUR	4,859	variabel	09/2020	6.616,9	6.616,9
Investitionskredit/EUR	6,200	variabel	06/2022	27.550,3	27.550,3
Investitionskredit/EUR	5,144	variabel	12/2023	15.065,8	15.065,8
Investitionskredit/EUR	6,528	variabel	03/2024	28.631,1	28.631,1
Investitionskredit/EUR	4,930	variabel	12/2024	6.412,0	6.412,0
Investitionskredit/EUR	2,250	variabel	08/2030	5.501,4	5.501,4
Investitionskredit/USD	2,201	variabel	12/2010	2.255,3	2.255,3
Investitionskredit/CZK	5,720	variabel	10/2026	7.522,0	7.522,0
Kredit von Joint Venture Partner/EUR	14,900	fix	03/2010	14.386,4	14.533,6
Kredit von Joint Venture Partner/EUR	3,200	variabel	12/2016	6.451,2	6.451,2
				<b>371.064,6</b>	<b>371.211,8</b>

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz, jeweils unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle EUR-Investitionskredite rund 5,36 %, für alle USD-Investitionskredite rund 2,20 % und für den CZK-Investitionskredit rund 5,72 %.

Die Ermittlung der Zeitwerte der fix verzinsten Investitionskredite erfolgte durch Abzinsung der künftig zu leistenden Zahlungen unter Annahme eines aktuellen Marktzinssatzes. Die Zeitwerte für die übrigen Finanzierungen entsprechen aufgrund der variablen Verzinsung und der kurzen Laufzeit den Buchwerten.

Die CA Immo International Gruppe verwendet Zinsswaps, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegenzusteuern. Soweit diese Sicherungsgeschäfte die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen, werden die Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (siehe 2.4.1.). Die übrigen Swaps, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, wurden erfolgswirksam unter dem Posten Ergebnis aus Derivatgeschäften gebucht. Insgesamt betrug das Nominale der zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Zinsswaps rund 60,8 % der variabel verzinsten EUR-Investitionskredite, 0,0 % der variabel verzinsten USD-Investitionskredite und 100,0 % des variabel verzinsten CZK-Investitionskredites.

### 2.2.11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus Haftrücklässen in Höhe von Tsd. € 8.144,4 ((31.12.2008: Tsd. € 129,7) enthalten. Der Anstieg steht insbesondere mit der Fertigstellung eines Projektes in Ungarn in Zusammenhang.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	Laufzeit			31.12.2009	31.12.2008
	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	Summe	Summe
Offene Kaufpreise	17.731,1	0,0	0,0	17.731,1	17.157,2
Finanzamt	1.357,0	0,0	0,0	1.357,0	738,7
Rechnungsabgrenzungen	638,3	39,2	2,6	680,1	646,8
Betriebskosten	576,1	0,0	0,0	576,1	0,0
Beizulegender Zeitwert Derivatgeschäfte	299,9	7.875,8	2.753,9	10.929,6	9.308,6
Kautionen	370,3	3.762,5	60,6	4.193,4	3.487,0
Übrige	241,9	0,0	0,0	241,9	1.830,7
	<b>21.214,6</b>	<b>11.677,5</b>	<b>2.817,1</b>	<b>35.709,2</b>	<b>33.169,1</b>

Die offenen Kaufpreisverbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen für im Geschäftsjahr fertiggestellte Objekte in Serbien und Ungarn.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf eine Vorsteuerkorrektur in Luxemburg in Höhe von Tsd. € 400,0 und auf die Gebäudesteuer in Serbien in Höhe von Tsd. € 300,0 zurückzuführen.

Die Aufteilung der Fristigkeiten der beizulegenden Zeitwerte der Derivatgeschäfte wurde auf Basis des Laufzeitendes der Derivatgeschäfte vorgenommen.

Verbindlichkeiten aus Betriebskosten bestehen insbesondere in Ungarn und Rumänien.

### 2.3. Cash-flow

Die Konzern-Geldflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Geschäftsjahr durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben.

Die CA Immo International Gruppe ermittelt die Mittelzu- und -abflüsse aus der Geschäftstätigkeit nach der indirekten, die Mittelzu- und -abflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit nach der direkten Methode.

Bezahlte Zinsen werden der Finanzierungstätigkeit, erhaltene Zinsen der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Der Erwerb von Immobilienvermögen und -gesellschaften werden der Investitionstätigkeit zugerechnet.

Die Geldflussrechnung ist um Investitions- und Finanzierungstransaktionen, die nicht zu einem Zu- bzw. Abfluss von liquiden Mitteln führen, zu bereinigen. Die CA Immo International Gruppe führte weder im laufenden Berichtsjahr noch im Vorjahr derartige Transaktionen durch.

### 2.3.1. Fonds der liquiden Mittel

Die Zahlungsmittel (Fonds der liquiden Mittel) enthalten Kassa und Bankguthaben. Wertpapiere und kurzfristige Bankverbindlichkeiten zählen nicht zu den Zahlungsmitteln.

Die liquiden Mittel beinhalten Tsd. € 1.923,4 (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.

### 2.3.2. Cash-flow aus Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für den Erwerb von Immobilienvermögen in Höhe von Tsd. € 111.168,7 (2008: Tsd. € 41.384,9) betreffen zur Gänze laufende Investitionen in vermietete Immobilien bzw. Immobilien in Entwicklung. Die Auszahlungen sind um Veränderungen aus der Zu- bzw. Abnahme des Nettoumlaufvermögens (insbesondere der Rückstellung für offene Bauleistungen) bereinigt, welche in direktem Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilienvermögen stehen.

Tsd. €	2009	2008
Zugänge lt. Entwicklung Anlagevermögen	-87.515,3	-76.033,0
Veränderung der Rückstellungen für offene Bauleistungen	-34.049,0	31.357,8
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	10.395,6	3.290,2
<b>Erwerb von Immobilienvermögen</b>	<b>-111.168,7</b>	<b>-41.384,9</b>

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien und Besitzgesellschaften setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Verkaufspreise	283,1	20.049,9
Kaufpreiseinbehalt (Zahlung erst in Folgejahren)	0,0	-530,6
Abgang liquider Mittel aus Dekonsolidierung	-16,8	-2.286,8
Abstandszahlung für Projekt-Exit	-3.545,7	0,0
<b>Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten abzüglich liquider Mittel</b>	<b>-3.279,3</b>	<b>17.232,5</b>

## 2.4. Sonstige Angaben

### 2.4.1. Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente.

Zu den im Konzern bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzvermögen, Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Die derivativen Finanzinstrumente setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2009			31.12.2008		
	Buchwert	Beizulegende Zeitwerte	Nominale	Buchwert	Beizulegende Zeitwerte	Nominale
Devisentermingeschäfte	629,4	629,4	6.848,3	0,0	0,0	0,0
Time Options	177,7	177,7	1.250,0	0,0	0,0	0,0
Zinsswaps	-10.929,6	-10.929,6	218.196,3	-9.308,6	-9.308,6	177.602,0
- davon Cash-flow Hedges erfolgsneutral im Eigenkapital	-10.551,0	-10.551,0	214.081,7	-9.308,6	-9.308,6	177.602,0
- davon Cash-flow Hedges erfolgswirk- sam in Gewinn- und Verlustrechnung	-378,6	-378,6	4.114,6	0,0	0,0	0,0

Die Devisentermingeschäfte und Time Options betreffen zwei EUR-Kredite in Polen zur Absicherung gegen künftige Kursschwankungen. Die CA Immo International Gruppe verwendet Zinsswaps (variabel in fix), um dem Zinsschwankungsrisiko entgegenzusteuern.

Aufgrund der vorzeitigen Tilgung eines Kredites besteht für einen Teil eines Zinsswaps mit einer Nominale von Tsd. € 4.114,6 kein direkt zurechenbares Grundgeschäft mehr.

Die per 31.12.2009 bestehenden Zinsswaps weisen per 31.12.2009 folgende Marktwerte und Konditionen aus:

Währung	Nominale	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz 31.12.2009	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2009	Einteilung
	Tsd. €			%		Tsd. €	
EUR	6.604,8	03/2003	03/2010	3,960	3M-EURIBOR	-49,4	cfh
EUR	7.541,6	02/2005	04/2012	3,510	3M-EURIBOR	-294,4	cfh
EUR	3.770,8	07/2005	04/2012	3,045	3M-EURIBOR	-108,3	cfh
EUR	22.865,0	05/2006	12/2014	4,200	6M-EURIBOR	-1.509,6	cfh
EUR	15.300,0	07/2007	07/2011	4,720	3M-EURIBOR	-729,9	cfh
EUR	888,0	07/2007	12/2011	4,695	3M-EURIBOR	-33,8	cfh
EUR	14.334,5	07/2007	06/2014	4,755	3M-EURIBOR	-1.266,4	cfh
EUR	12.810,7	07/2007	06/2014	4,750	3M-EURIBOR	-1.181,1	cfh
EUR	5.515,4	07/2007	06/2014	4,755	3M-EURIBOR	-508,1	cfh
EUR	5.276,4	07/2007	06/2014	4,760	3M-EURIBOR	-447,4	cfh
EUR	9.441,0	09/2007	12/2012	4,500	3M-EURIBOR	-611,8	cfh
EUR	30.346,0	06/2008	03/2016	4,505	3M-EURIBOR	-2.753,9	cfh/fvd
EUR	16.650,0	03/2009	12/2010	2,020	1M-EURIBOR	-250,5	cfh
EUR	7.720,0	03/2009	12/2011	2,425	3M-EURIBOR	-126,4	cfh
EUR	51.610,0	06/2009	06/2012	2,310	3M-EURIBOR	-558,9	cfh
CZK	7.522,0	06/2008	06/2013	4,620	3M-PRIBOR	-499,7	cfh
	<b>218.196,3</b>					<b>-10.929,6</b>	

cfh Cash-flow Hedge fvd Fair Value Derivat

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz beträgt für alle EUR-Zinsswaps rund 3,64 % und für den CZK-Zinsswap rund 4,62 %.

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser Wert vom jeweiligen Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden.

Die beizulegenden Zeitwerte werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet.

### Direkt im Eigenkapital erfasste Änderungen

Tsd. €	2009	2008
<b>Stand 1.1.</b>	<b>-7.894,8</b>	<b>-184,8</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	-1.473,1	-9.162,5
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	225,4	0,0
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	-739,2	1.452,5
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-9.881,6</b>	<b>-7.894,8</b>
-davon Anteil Muttergesellschaft	-8.778,6	-7.147,1
-davon Anteil Minderheitengesellschaften	-1.103,0	-747,7

Die nachstehende Tabelle stellt die Finanzinstrumente dar, deren Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen wird. Diese sind unterteilt in Stufe 1 bis 3, je nachdem, wie weit der beizulegende Zeitwert beobachtbar ist:

Stufe-1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.

Stufe-2-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die auf Parametern beruhen, die nicht notierten Preisen für Vermögenswerte und Schulden wie in Stufe 1 entsprechen (Daten), sondern entweder direkt abgeleitet (d.h. als Preise) oder indirekt abgeleitet (d.h. abgeleitet aus Preisen) werden.

Stufe-3-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus Modellen ergeben, welche Parameter für die Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden verwenden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht beobachtbare Parameter, Annahmen).

Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2009 Gesamt
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
Devisentermingeschäfte	0,0	807,1	0,0	807,1
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „Derivate/Hedge Accounting“</b>				
Zinsswaps	0,0	-10.551,0	0,0	-10.551,0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
Zinsswaps	0,0	-378,6	0,0	-378,6
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>-10.122,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-10.122,5</b>

Während der Berichtsperiode wurden keine Transfers zwischen den Stufen vorgenommen.

### Kapitalmarktrisiko

Dem Kapitalmarktrisiko begegnet die CA Immo International Gruppe auf mehreren Ebenen: zum einen durch eine Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo International Gruppe als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo International Gruppe neben ihrer Hausbank Bank Austria/UniCredit Gruppe verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden.

### Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus den Grundgeschäften eingegangen.

Eine Aufstellung aller wesentlichen verzinslichen Verbindlichkeiten sowie abgeschlossenen Swaps und die Angabe der Fälligkeiten sind in der Anhangsangabe 2.2.10. und 2.4.1. enthalten. Risiken, die für die CA Immo International Gruppe eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben.

Eine Änderung der Zinssätze um 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie das Eigenkapital. Diese Analyse gilt unter der Annahme, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben:

Tsd. €	Erfolgswirksam		Direkt im Eigenkapital erfasst	
	100 bp Erhöhung	100 bp Senkung	100 bp Erhöhung	100 bp Senkung
<b>31.12.2009</b>				
Variabel verzinst Instrumente	-3.503,5	3.503,5	0,0	0,0
Zinsswaps (Zinsen)	2.182,0	-2.182,0	0,0	0,0
Zinsswaps (Bewertung)	177,2	-179,8	5.245,0	-5.081,6
	<b>-1.144,3</b>	<b>1.141,7</b>	<b>5.245,0</b>	<b>-5.081,6</b>
<b>31.12.2008</b>				
Variabel verzinst Instrumente	-2.809,7	2.809,7	0,0	0,0
Zinsswaps (Zinsen)	1.776,0	-1.776,0	0,0	0,0
Zinsswaps (Bewertung)	0,0	0,0	5.668,4	-5.933,7
	<b>-1.033,7</b>	<b>1.033,7</b>	<b>5.668,4</b>	<b>-5.933,7</b>

Grundlage für die Sensitivitätsanalyse sind die Bilanzwerte per 31.12.2009 unter der Annahme, dass eine Zinssatzänderung um 100 Basispunkte eintritt. Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die zinsabhängigen Finanzverbindlichkeiten und Ausleihungen ohne Berücksichtigung von Hedge-Beziehungen. Im Falle der Finanzderivate ergeben sich aufgrund einer Zinssatzänderung eine erfolgswirksame Komponente (Zinsen und Bewertung Fair Value Derivate) sowie die im Eigenkapital erfasste Wertänderung der Cash-flow Hedges.

### Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus Mieterlösen und Mietforderungen in Fremdwährungen, vor allem in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD. Diese Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR und USD abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.



Auf der Passivseite bestehen Risiken aufgrund der Finanzierung in CZK und USD (Anhangsangabe 2.2.10.). Diesem Risiko stehen im Wesentlichen Mieterlöse in CZK und USD gegenüber. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Nicht zahlungswirksame Auswirkungen auf das Konzernergebnis können aus der Umrechnung der in lokaler Währung geführten Einzelabschlüsse von Gesellschaften resultieren, die nicht im Euro-Raum ansässig sind.

Unter der Annahme, dass sich der Wechselkurs des Euro gegenüber dem USD zum Bilanzstichtag um 10 % erhöht hätte (von 1,4310 auf 1,5741), hätte dies zu einem ergebniswirksamen Kursgewinn von Tsd. € 279,0 geführt. Unter der Annahme, dass sich der Wechselkurs des Euro gegenüber dem USD zum Bilanzstichtag um 10 % gesenkt hätte (von 1,4310 auf 1,2879), hätte dies zu einem ergebniswirksamen Kursverlust von Tsd. € 341,0 geführt.

Unter der Annahme, dass sich der Wechselkurs des Euro gegenüber dem CZK zum Bilanzstichtag um 10 % erhöht hätte (von 26,4000 auf 29,0400), hätte dies zu einem ergebniswirksamen Kursgewinn von Tsd. € 683,8 geführt. Unter der Annahme, dass sich der Wechselkurs des EUR gegenüber dem CZK zum Bilanzstichtag um 10 % gesenkt hätte (von 26,4000 auf 23,7600), hätte dies zu einem ergebniswirksamen Kursverlust von Tsd. € 835,8 geführt.

#### **Kreditrisiko**

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Ausfallrisiko dar, da keine Aufrechnungsvereinbarungen bestehen. Hinsichtlich der Risiken aus Haftungsverhältnissen wird auf Kapitel 2.4.3. verwiesen. Den Forderungen gegenüber Mietern stehen erhaltene Kauttionen in der Höhe von Tsd. € 4.193,4 sowie erhaltene Bankgarantien gegenüber. Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Liegen objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor (wie bspw. Zahlungsverzug, Rechtsstreit, Insolvenz), wird eine Wertminderung vorgenommen. Gleiches gilt für Finanzierungen, die an Gemeinschaftsunternehmen oder an assoziierte Unternehmen gewährt werden, falls aufgrund des Geschäftsverlaufes dieser Gesellschaften eine volle Rückzahlung nicht zu erwarten ist. Der Wertminderungsaufwand ergibt sich dabei als Differenz zwischen dem aktuellen Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows aus der Forderung. Das Ausfallrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen Finanzinstrumenten ist als gering anzusehen, da es sich bei den Vertragspartnern im Wesentlichen um Finanzinstitute erster Bonität handelt.

#### **Beizulegende Zeitwerte**

Die beizulegenden Zeitwerte des Finanzvermögens und der Finanzverbindlichkeiten sind bei den jeweiligen Posten dargestellt. Der beizulegende Zeitwert der übrigen originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten dem Buchwert.

#### **2.4.2. Liquiditätsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Grundlage der Steuerung der Liquidität der CA Immo International Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotenzialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

<b>31.12.2009</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Vertraglich</b>	<b>Cash-flow</b>	<b>Cash-flow</b>	<b>Cash-flow</b>
Tsd. €	<b>2009</b>	<b>festgelegte</b>	<b>2010</b>	<b>2011–2014</b>	<b>2015 ff.</b>
		<b>Cash-flows</b>			
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:					
Finanzverbindlichkeiten	373.937,6	-472.685,2	-75.416,5	-205.227,6	-192.041,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.352,0	-14.352,0	-14.169,9	-182,1	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen (verzinslich)	626,3	-638,9	-638,9	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen (unverzinslich)	723,7	-723,7	-723,7	0,0	0,0
Sonstige unverzinsliche Verbindlichkeiten	24.779,6	-24.779,6	-20.914,7	-3.801,7	-63,2
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:					
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges <sup>1)</sup>	10.551,0	-11.592,8	-5.568,2	-5.894,4	-130,2
Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung	378,6	-402,9	-146,4	-236,1	-20,4
	<b>425.348,8</b>	<b>-525.175,1</b>	<b>-117.578,3</b>	<b>-215.341,9</b>	<b>-192.254,9</b>

<b>31.12.2008</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Vertraglich</b>	<b>Cash-flow</b>	<b>Cash-flow</b>	<b>Cash-flow</b>
Tsd. €	<b>2008</b>	<b>festgelegte</b>	<b>2009</b>	<b>2010–2013</b>	<b>2014 ff.</b>
		<b>Cash-flows</b>			
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:					
Finanzverbindlichkeiten	315.648,1	-396.821,8	-41.364,9	-180.903,3	-174.553,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.163,4	-5.163,4	-5.011,4	-152,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen (verzinslich)	799,2	-818,0	-818,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen (unverzinslich)	732,0	-732,0	-732,0	0,0	0,0
Sonstige unverzinsliche Verbindlichkeiten	23.860,4	-23.860,4	-18.175,9	-5.681,8	-2,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:					
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges <sup>1)</sup>	9.308,6	-11.794,7	-3.729,6	-7.436,5	-628,6
	<b>355.511,7</b>	<b>-439.190,3</b>	<b>-69.831,8</b>	<b>-194.173,6</b>	<b>-175.184,9</b>

### 2.4.3. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

#### Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2009 bestehen für Ost-/Südosteuropa Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 1.905,0 (2008: Tsd. € 7.182,0) für ein quotenkonsolidiertes Unternehmen in der Slowakei.

Die anteiligen Eventualverbindlichkeiten von assoziierten Unternehmen, die die CA Immo International Gruppe gemeinschaftlich mit den anderen Eigentümern eingegangen ist, betragen Tsd. € 3.360,0 (2008: Tsd. € 3.360,0) und beziehen sich auf die hypothekarische Besicherung eines langfristigen Kredites.

#### Offene Rechtsstreitigkeiten

Im Berichtszeitraum wurde gegen die CA Immo International Gruppe außergerichtlich eine Schadenersatzforderung in der Höhe von rund Tsd. € 22.000,0 geltend gemacht, die aus der Sicht der CA Immo International Gruppe jedoch nicht

<sup>1)</sup> Bei den Cash-flows der Zinsderivate handelt es sich um angenommene Werte bei Zugrundelegung der Forward Rates.

berechtigt ist. Da aus derzeitiger Sicht eine tatsächliche Inanspruchnahme nicht wahrscheinlich ist, wurde in diesem Zusammenhang keine bilanzielle Vorsorge getroffen.

#### Wesentliche offene Kaufpreisverpflichtungen

Für den Erwerb einer Objektgesellschaft in Ungarn gibt es zum 31.12.2009 keine Kaufpreisverpflichtung mehr, welche im Rahmen des Forward Purchase anfiel, die nicht bereits bilanziell als Verbindlichkeit oder Rückstellung abgebildet wurde (2008: Tsd. € 51.000,0).

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

#### 2.4.4. Leasingverhältnisse

##### CA Immo International als Leasinggeber

Die von der CA Immo International Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen i.d.R. folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR oder USD
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- Mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Mindestmieterlöse aus bestehenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen setzen sich zum 31.12.2009 wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Im Folgejahr	38.713,3	32.537,9
Für die darauffolgenden 4 Jahre	110.154,8	76.656,1
Über 5 Jahre	74.651,7	59.172,6
	<b>223.519,8</b>	<b>168.366,6</b>

Alle restlichen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar.

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungsstermin des Leasingnehmers (Mieters).

##### CA Immo International als Leasingnehmer

Alle durch die CA Immo International Gruppe abgeschlossenen Mietverpflichtungen sind als Operating-Leasing zu klassifizieren. Die Operating-Leasing-Vereinbarungen beziehen sich auf Betriebs- und Geschäftsausstattung und Pkw.

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2009	2008
Bis 1 Jahr	41,3	24,0
2 bis 5 Jahre	14,1	64,0
	<b>55,4</b>	<b>88,0</b>

Es bestehen keine zukünftigen Mindestleasingzahlungen über 5 Jahre.

**2.4.5. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Für die CA Immo International Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und deren Tochtergesellschaften
- Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen
- die Organe der CA Immo International AG
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Muttergesellschaft der CA Immo International AG ist die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, die 50,99 % an der Gesellschaft hält. Oberste Konzernmutter ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, die an CA Immo International AG eine direkte Beteiligung von 11,77 % hält und ebenfalls einen Gesamtkonzernabschluss erstellt und veröffentlicht. CA Immo International AG hat mit CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft eine Vereinbarung für die Erbringung von Leistungen im Bereich Finanz- und Rechnungswesen, Steuern und Controlling, Marketing und allgemeine Verwaltung getroffen. Diese Leistungen werden sowohl für die CA Immo International AG als auch ihre in- und ausländischen Konzerngesellschaften erbracht. Die von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zu erbringenden Leistungen umfassen sämtliche kaufmännischen und verwaltungsrelevanten Aktivitäten im Rahmen einer ordentlichen Unternehmensführung, die Betreuung des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse, die Abwicklung von Haupt- bzw. Generalversammlungen der CA Immo International AG und ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften sowie die Unterstützung des Vorstands in allen Öffentlichkeitsbelangen einschließlich Berichtswesen und Investor Relations. Weiters besteht mit der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft eine Vereinbarung über die Bereitstellung der Büro- und Personalausstattung. Diese Vereinbarung umfasst Mitarbeiter, Büroeinrichtung, Telefone, EDV, Büromaterial, die sonstige technische Ausstattung (Kopierer, Computer etc.) sowie die erforderlichen Büroräumlichkeiten. Die für die Bereitstellung der gesamten Büroinfrastruktur zu entrichtende Gebühr basiert auf Grundlage der tatsächlich anfallenden Kosten. Darüber hinaus besteht mit der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft eine Vereinbarung über die Verrechnung von Ertragsteuern (Steuerumlage) aus der Einbeziehung der CA Immobilien International AG in die Steuergruppe der CA Immobilien Anlagen AG (siehe Punkt 1.6.).

Die oben dargestellten Transaktionen führten zu folgenden Erfolgsauswirkungen:

Die Nettozahlungen für Management (siehe Punkt 2.1.5.) und sonstige Leistungen betragen Tsd. € 2.552,6 (2008: Tsd. € 1.979,8).

Zu den Bilanzstichtagen bestanden folgende wesentliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bzw. gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen der CA Immo International AG:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
<b>Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Triastron Investments Limited, Nicosia	16.156,5	14.506,8
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	6.481,6	6.479,2
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	1.180,3	0,0
Log Center d.o.o., Belgrad	1.165,0	0,0
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	0,0	1.493,4
H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien	0,0	253,5
Kornelco Holdings Limited, Nicosia	0,0	2.656,5
<b>Summe</b>	<b>24.983,4</b>	<b>25.389,4</b>

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
<b>Ausleihungen an assoziierte Unternehmen</b>		
OA O Avielen AG, St. Petersburg	11.867,8	4.599,8
Soravia Center OÜ, Tallinn	0,0	1.900,0
<b>Summe</b>	<b>11.867,8</b>	<b>6.499,8</b>
<b>Forderungen gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen</b>		
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	30,9	30,9
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	0,5	0,3
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	0,3	68,3
H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien	0,0	5,5
<b>Summe</b>	<b>31,7</b>	<b>105,0</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen</b>		
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien	696,9	663,7
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	626,3	799,2
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	22,5	0,0
Mahler Property Sp.z.o.o., Warschau	4,3	51,2
CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien	0,0	17,1
<b>Summe</b>	<b>1.350,0</b>	<b>1.531,2</b>

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

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen gegenüber 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. € 4.935,6. Im Geschäftsjahr wurden Tsd. € 2.614,5 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 Organe der CA Immo International AG, Wien:

##### Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Wolfhard Fromwald  
Bernhard H. Hansen (seit 1.10.2009)

##### Aufsichtsrat<sup>1)</sup>

Mag. Helmut Bernkopf, Vorsitzender  
Dr. Ernst Nonhoff, Stv. des Vorsitzenden  
Mag. Peter Hofbauer  
Mag. Reinhard Madlencnik  
Dkfm. Gerhard Nidetzky (bis 7.5.2009)  
DDr. Regina Prehofer (bis 7.5.2009)  
Dr. Alarich Fenyves (bis 24.9.2009)

<sup>1)</sup> zum 31.12.2009 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt

Der Vorstand der CA Immo International AG ist gleichfalls Vorstand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft. Die Vorstandsmitglieder der CA Immo International AG werden ausschließlich im Rahmen der mit CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bestehenden Dienstverträge entlohnt. Die an CA Immo International AG weiterverrechneten Managementhonorare (inkl. Personalnebenkosten, Sachbezüge sowie Pensionsvorsorge) betragen 2009 gesamt Tsd. € 243,4 (2008: Tsd. € 250,7), das entspricht rund 29,0% der Gesamtkosten des Vorstands und wurde nach tatsächlichem Arbeits- bzw. Zeitaufwand umgelegt. Die Vergütung von Bernhard H. Hansen wird zur Gänze von der für sämtliche Deutschlandaktivitäten innerhalb der CA Immo Gruppe (Konzernmutter) verantwortlichen Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, getragen, es erfolgt keine Weiterverrechnung an CA Immo International AG. Ein Stock Option Plan besteht nicht. An Aufsichtsratsvergütungen wurden 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) insgesamt Tsd. € 54,5 (2008 für das Geschäftsjahr 2007: Tsd. € 59,5) ausbezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden weder an Mitglieder des Vorstands noch an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

Neben ihrer Funktion in der CA Immo International AG sind Helmut Bernkopf und Reinhard Madlencnik auch im Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft vertreten. Darüber hinaus ist Helmut Bernkopf als Vorstand der UniCredit Bank Austria AG für das Firmenkundengeschäft und den Bereich „Investment Banking“ verantwortlich. Peter Hofbauer leitet in der UniCredit Bank Austria AG seit Mitte 2006 das Ressort „Shareholdings, Capital and Strategic Projects“ zusätzlich zu seiner Funktion als Leiter des Ressorts „Group Accounting & Tax“ und Reinhard Madlencnik ist Geschäftsbereichsleiter des Ressorts „Immobilien“ der UniCredit Bank Austria AG.

Die UniCredit Bank Austria AG/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 UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe ab.

Im Folgenden die Aufstellung der Beziehungen mit der UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe:

**Bilanz:**

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	44,9 %	44,9 %
Offene Forderungen/Verbindlichkeiten	-89.499,7	-30.603,3
Marktwert der Zinsswappeschäfte	-8.249,3	-7.689,1

**Gewinn- und Verlustrechnung:**

Tsd. €	2009	2008
Nettozinsaufwand der CA Immo International (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen bzw -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)		
CA Immo International	1.058,6	2.323,8
CA Immo International Töchter	-9.832,6	-5.804,3

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

#### 2.4.6. Erfolgsauswirkung CA Immo International Gruppe – CAINE Gruppe Verrechnung

Die CA Immo International AG ist mehrheitlich (zu 60 %) an der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, beteiligt. Der Teilkonzernabschluss der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, wird im Konzernabschluss der CA Immo International Gruppe vollkonsolidiert, sodass Geschäftsbeziehungen mit der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR und deren Tochtergesellschaften (kurz CAINE Gruppe) nicht in den einzelnen Posten des Jahresabschlusses berücksichtigt werden, sondern nur im Anteil der Minderheitsgesellschafter am Ergebnis ihren Niederschlag finden.

Überleitung des Minderheitenanteils am Teilkonzern der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, (CAINE) aufgrund der konzerninternen Verrechnungen:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Ergebnis des Teilkonzerns CAINE nach Konsolidierungen des CA Immo Konzerns	-24.349,9	-46.228,4
- davon 39,97 % erwarteter Minderheitenanteil	-9.732,0	-18.476,2
Tatsächlicher Minderheitenanteil	-11.166,0	-20.819,9
<b>Differenz</b>	<b>1.434,0</b>	<b>2.343,7</b>
<b>Zusammensetzung der Differenz</b>		
Minderheitenanteil auf Asset Management Fee	<b>1.358,9</b>	<b>1.766,5</b>
Minderheitenanteil auf Zinsenerträge	38,6	558,5
Minderheitenanteil auf Managementhonorare	36,5	39,7
Minderheitenanteil auf Marketingaufwendungen	0,0	-21,0
<b>Summe</b>	<b>1.434,0</b>	<b>2.343,7</b>

#### 2.4.7. Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo International Gruppe ist es, einerseits jederzeit die für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Ressourcen zur Verfügung zu haben und andererseits die Kosten für das dafür notwendige Kapital möglichst zu optimieren.

Wesentliche Kenngröße, an der das Management des Kapitals ansetzt, ist das Verhältnis von Eigenkapital zu Nettoverschuldung innerhalb der gesamten Kapitalstruktur. Ziel ist es, eine Gearing-Ratio von rund 100 % nicht zu überschreiten. Es besteht kein externes Rating oder von dritter Seite explizit vorgegebene Anforderungen bezüglich Kennziffern zum Management des Konzernkapitals. Bei der Ableitung der Zielgröße wurde einerseits auf die marktüblichen Bedingungen, unter denen Fremdkapitalgeber willens sind, Fremdkapital zu gewähren, und andererseits auf die Maximierung der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital Bedacht genommen. Bei einer zu niedrigen Gearing-Ratio würde mangels Leverage-Effekt die Eigenkapital-Rendite leiden, während bei einem zu hohen Verschuldungsgrad der Zugang zu Fremdkapital erschwert würde bzw. deutlich höhere Zinsen verlangt würden. Abgeleitet von diesem Gesamtziel wird bei jeder einzelnen Investitionsentscheidung ein dem jeweiligen Immobilienobjekt bzw. Immobilienentwicklungsprojekt angemessenes Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital bestimmt. Sollte – insbesondere auf Grund von unplanmäßigen Abwertungen – die Gearing-Ratio nachhaltig über die Zielgröße hinaus ansteigen, kann insbesondere durch Immobilienverkäufe sowie durch Kapitalerhöhungen eingegriffen werden. Bei einer Unterschreitung der Zielgröße kann durch die Rückführung von Eigenkapital an die Aktionäre, welche in Form von Dividenden oder Aktienrückkäufen erfolgen kann, gegengesteuert werden.

Die Nettofinanzmittelverschuldung und die Gearing-Ratio sind für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo International Gruppe maßgebliche Kennzahlen und zeigen folgende Entwicklung:

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Verzinsliches Fremdkapital</b>		
Finanzverbindlichkeiten	373.937,6	315.648,1
<b>Verzinsliche Aktiva</b>		
Liquide Mittel	-115.917,7	-148.802,2
Nettoverschuldung	258.019,9	166.845,9
Eigenkapital	424.642,0	558.496,0
Gearing (Nettoverschuldung/EK)	60,8 %	29,9 %

#### 2.4.8. Kennzahlen je Aktie

##### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr in Umlauf befindlichen Stammaktien.

		2009	2008
Gewichtete Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	43.460.785	43.460.785
Konzernergebnis	Tsd. €	-123.257,8	-96.556,2
Ergebnis je Aktie	€	-2,84	-2,22

Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem Ergebnis pro Aktie, da keine Finanzinstrumente mit Verwässerungseffekt ausgegeben wurden. Aufgrund eines bestehenden bedingten Kapitals in Höhe von Tsd. € 157.980,0 könnte es jedoch in Zukunft zu Verwässerungseffekten kommen.

##### Cash-flow je Aktie

Der Cash-flow je Aktie errechnet sich durch Division des operativen Cash-flows und des Cash-flows aus Geschäftstätigkeit durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr in Umlauf befindlichen Stammaktien.

		2009	2008
Gewichtete Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	43.460.785	43.460.785
Operativer Cash-flow	Tsd. €	23.501,9	22.732,4
Operativer Cash-flow je Aktie	€	0,54	0,52
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	Tsd. €	26.631,3	19.840,2
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit je Aktie	€	0,61	0,46

#### 2.4.9. Personalstand

Die CA Immo International Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich 45 Angestellte (2008: 62) sowie 14 Arbeiter (2008: 9). Zusätzlich waren bei quotenkonsolidierten Unternehmen durchschnittlich 11 Angestellte (2008: 14) und 19 Arbeiter (2008: 20) beschäftigt.



**2.4.10. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Gemäß § 266 Z. 11 UGB sind die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer der CA Immo International AG, Wien, offenzulegen. Diese stellen sich wie folgt dar:

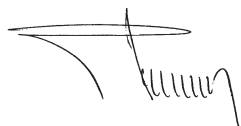
Tsd. €	2009	2008
Prüfungsleistungen	102,0	95,0
Andere Bestätigungsleistungen	53,0	53,0
Steuerberatungsleistungen	33,0	68,0
	<b>188,0</b>	<b>216,0</b>

**2.4.11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Wien, am 8.3.2010

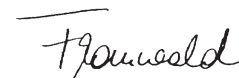
Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen



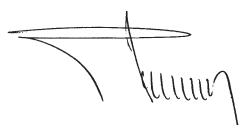
Mag. Wolfhard Fromwald

**ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ**

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immo International AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo International Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo International Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo International Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, am 8.3.2010

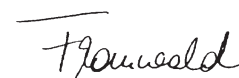
Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen



Mag. Wolfhard Fromwald

---

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK

**Bericht zum Konzernabschluss**

Wir haben den beigefügten **Konzernabschluss** der

**CA Immo International AG,  
Wien,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009** geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

**Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

#### **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2009, sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

#### **Aussagen zum Konzernlagebericht**

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 8. März 2010

KPMG  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Walter Reiffenstahl  
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Nikolaus Urschler  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

## EINZELABSCHLUSS DER CA IMMO INTERNATIONAL AG

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

	2009		2008
€	€	Tsd. €	Tsd. €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>2.333.838,84</b>		<b>2.389,1</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	236.621,66	103,8	
b) Übrige	716.057,64	771,2	874,9
<b>3. Personalaufwand</b>			
a) Gehälter	-1.455.999,58	-1.538,4	
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-130.362,42	-23,7	
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-33.365,67	-26,7	
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-355.708,64	-333,8	
e) Sonstige Sozialaufwendungen	0,00	-0,3	-1.922,9
<b>4. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>-35.785,04</b>		<b>-30,8</b>
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
a) Steuern	-366,80	-1,8	
b) Übrige	-17.529.881,76	-5.640,6	-5.642,4
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-16.254.951,77</b>		<b>-4.332,1</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen</b>	<b>2.125.000,00</b>		<b>3.850,0</b>
<b>8. Erträge aus Ausleihungen</b>	<b>6.168.327,41</b>		<b>9.563,6</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: € 1.796.177,22; Vorjahr: Tsd. € 5.219,9			
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>1.059.192,97</b>		<b>3.528,6</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00; Vorjahr: Tsd. € 218,5			
<b>10. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>	<b>-60.241.779,73</b>		<b>-80.357,0</b>
davon: a) Abschreibungen: € 48.413.395,73; Vorjahr: Tsd. € 78.054,4 b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: € 46.480.018,00; Vorjahr: Tsd. € 53.070,3			
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>0,00</b>		<b>-14,0</b>
<b>12. Zwischensumme aus Z 7 bis 11 (Finanzergebnis)</b>	<b>-50.889.259,35</b>		<b>-63.428,8</b>

	2009		2008
	€	Tsd. €	Tsd. €
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-67.144.211,12</b>		<b>-67.760,9</b>
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	602.647,17		860,0
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-66.541.563,95</b>		<b>-66.900,9</b>
16. Auflösung von Kapitalrücklagen	66.541.563,95		63.644,1
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00		3.256,8
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>		<b>0,0</b>

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

	31.12.2009	31.12.2008
	€	Tsd. €
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.286,15	124,1
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	234.062.077,45	205.107,4
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	65.734.990,84	89.673,3
3. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	200,0
4. Beteiligungen	124.761,03	1.526,8
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.244.771,00	9.613,4
	<b>303.366.600,32</b>	<b>306.120,9</b>
	<b>303.454.886,47</b>	<b>306.245,0</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.689.769,22	20.543,8
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	532.465,57	7.007,7
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	465.624,11	546,0
	<b>10.687.858,90</b>	<b>28.097,5</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>52.000.393,13</b>	<b>82.668,4</b>
	<b>62.688.252,03</b>	<b>110.765,9</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>86,1</b>
<b>AKTIVA</b>	<b>366.143.138,50</b>	<b>417.097,0</b>

	31.12.2009 €	31.12.2008 Tsd. €
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Grundkapital</b>	<b>315.959.906,95</b>	<b>315.959,9</b>
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
Gebundene	29.719.451,19	96.261,0
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
davon Gewinnvortrag: € 0,00; Vorjahr: Gewinnvortrag Tsd. € 3.256,8	0,00	0,00
	<b>345.679.358,14</b>	<b>412.220,9</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	2,7
2. Sonstige Rückstellungen	14.738.064,47	3.145,7
	<b>14.738.064,47</b>	<b>3.148,4</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.365,08	153,8
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	696.889,74	674,1
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.540,00	102,5
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.910.921,07	797,2
davon aus Steuern: € 3.370,08; Vorjahr: Tsd. € 3,4		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 27.564,407; Vorjahr: Tsd. € 31,1		
	<b>5.725.715,89</b>	<b>1.727,6</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>366.143.138,50</b>	<b>417.097,0</b>
Haftungsverhältnisse aus Garantien	92.175.000,00	130.592,0

---

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der nach den österreichischen Bilanzierungsvorschriften aufgestellte, von der KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der CA Immo International AG für das Geschäftsjahr 2009 wird samt den dazugehörigen Unterlagen beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer 248937i eingereicht. Dieser Abschluss kann bei der CA Immo International AG, 1030 Wien, unentgeltlich angefordert werden.

Wien, am 2.3.2010

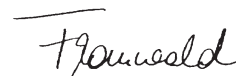
Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen



Mag. Wolfhard Fromwald



## TABELLEN UND ANALYSEN

## I. CA IMMO INTERNATIONAL-AKTIE

## 1. AKTIENKENNZAHLEN IM MEHRJAHRESÜBERBLICK

	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Kennzahlen je Aktie €</b>					
Mieterlöse/Aktie	0,93	0,89	0,88	1,47	n.a.
EBITDA/Aktie	0,57	0,74	0,62	1,23	n.a.
Operativer Cash-flow/Aktie	0,54	0,52	0,47	1,03	0,85
Konzernergebnis Muttergesellschaft/Aktie (EPS)	-2,84	-2,22	1,58	1,83	n.a.
EV/Aktie (31.12.)	11,17	6,67	13,64	15,24	n.a.
NNNAV/Aktie	9,59	12,65	15,54	13,66	11,74
Kurs (31.12.)/NNNAV pro Aktie -1	% -45,45	-77,63	-25,40	15,70	n.a.
<b>Multiplikatoren</b>					
P/E-Ratio (KGV)	-1,8	-1,3	7,4	8,6	n.a.
Kurs/Cash-flow	9,7	5,4	24,8	15,3	n.a.
Ø EV/EBITDA	17,3	15,4	26,2	11,2	n.a.
<b>Bewertung Mio. €</b>					
Börsekaptalisierung (Stichtag 31.12.)	227,3	123,0	504,1	686,7	n.a.
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	174,3	330,5	619,3	381,9	n.a.
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteil)	424,6	558,5	692,0	582,7	243,1
Ø Enterprise Value (EV)	432,3	497,4	707,8	366,1	n.a.
Substanzwert (NNNAV)	416,7	549,7	675,2	593,5	260,3
<b>Aktien</b>					
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk. 43.460.785	43.460.785	43.460.785	43.460.785	22.165.000
Ø Anzahl der Aktien	Stk. 43.460.785	43.460.785	43.460.785	26.047.324	n.a.
Ø Kurs/Aktie	€ 4,01	7,60	14,25	14,66	n.a.
Höchstkurs	€ 6,30	11,98	17,30	15,90	n.a.
Tiefstkurs	€ 2,05	1,75	10,45	13,52	n.a.

## 2. ENTWICKLUNG DES NOMINALKAPITALS

Jahr	Kapitalerhöhung Nominale	Stück	Kurs	Stand Grundkapital
2004	€ 70.000	9.629	7,27 €/Stück	70.000
2006	€ 161.069.550	22.155.371	7,27 €/Stück	161.139.550
	€ 134.626.398	18.518.074	13,95 €/Stück	295.765.948
	€ 20.193.959	2.777.711	14,85 €/Stück	315.959.907
		<b>43.460.785</b>		<b>315.959.907</b>

## II. ANALYSE DES PORTFOLIOS

## 1. PORTFOLIOÜBERBLICK

		CEE	SEE	CIS	Gesamt
<b>Immobilienvermögen 31.12.2008</b>	Mio. €	<b>432,0</b>	<b>293,3</b>	<b>26,4</b>	<b>751,7</b>
Bestandsimmobilien	Mio. €	361,7	226,5	0,0	588,2
Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	69,0	66,8	26,4	162,2
Zum Handel bestimmte Immobilien	Mio. €	1,2	0,0	0,0	1,2
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0
Investitionen in laufende Projekte	Mio. €	64,8	15,1	3,6	83,4
Investitionen in den Bestand	Mio. €	2,5	1,6	0,0	4,1
Neubewertung/Wertminderung	Mio. €	-81,0	-59,0	-12,0	-152,0
Abgänge	Mio. €	-0,4	0,0	-12,9	-13,3
<b>Immobilienvermögen 31.12.2009</b>	Mio. €	<b>417,9</b>	<b>251,0</b>	<b>5,0</b>	<b>674,0</b>
Bestandsimmobilien	Mio. €	377,6	227,4	0,0	605,0
Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	39,0	23,7	5,0	67,7
Zum Handel bestimmte Immobilien	Mio. €	1,3	0,0	0,0	1,3
Jahresmieterlös (Net Sales)	Mio. €	24,0	16,3	0,0	40,3
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	26,4	18,7	0,0	45,1
Leerstandsquote (Bestandsimmobilien) <sup>1)</sup>	%	11,5	4,7	0,0	8,8
Bruttorendite (Bestandsimmobilien) <sup>1)</sup>	%	8,0	9,3	0,0	8,5

<sup>1)</sup> ohne die fertig gestellten Projekten Capital Square, Dunacenter bzw. Sava Business Center

## 2. VERÄNDERUNG DER MIETERLÖSE (2009 IM VERGLEICH ZU 2008)

Mio. €	CEE	SEE	Gesamt
-aus Wertsicherung	0,1	0,1	0,2
-aus Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0
-aus Änderung der Leerstandsrate o. Mietpreisreduktionen	-1,7	-0,4	-2,0
-aus Neuzugängen	0,0	0,0	0,0
-aus erstmals ganzjähriger Vermietung	1,5	1,1	2,6
-aus fertig gestellten Projekten	0,6	0,4	1,0
-durch Objektverkauf	0,0	0,0	0,0
<b>Veränderung der Mieterlöse insgesamt</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>

## 3. FLÄCHEN JE NUTZUNGSART (BESTANDSIMMOBILIEN)

	CEE		SEE		Total	
	m <sup>2</sup>	Anteil in %	m <sup>2</sup>	Anteil in %	m <sup>2</sup>	Anteil in %
Büro	120.809	67	82.682	76	203.491	71
Hotel	23.746	13	15.376	14	39.122	14
Einzelhandel	18.636	10	3.701	3	22.337	8
Gewerbe und Lager	933	1	3.136	3	4.070	1
Sonstiges	15.348	9	3.802	3	19.150	7
<b>Nutzfläche</b>	<b>179.472</b>	<b>100</b>	<b>108.697</b>	<b>100</b>	<b>288.169</b>	<b>100</b>
Anzahl Kfz-Plätze	3.314		1.734		5.048	

## 4. MIETERLÖSE JE HAUPTNUTZUNGSART (BESTANDSIMMOBILIEN)

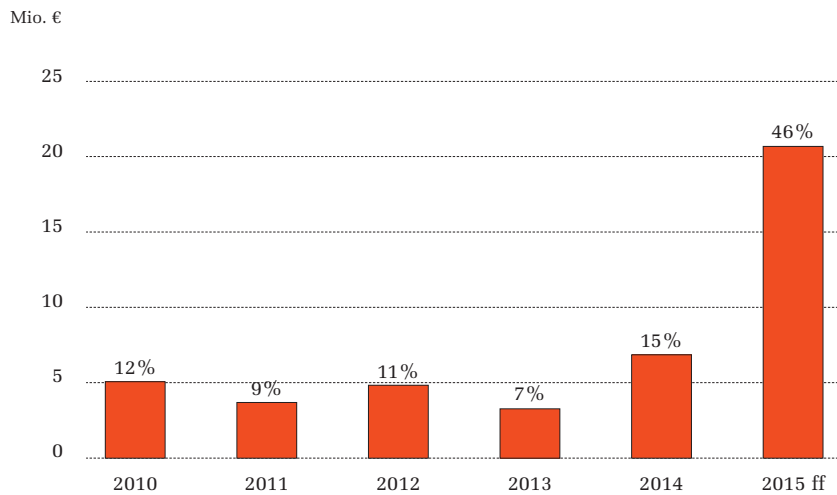
	CEE		SEE		Total	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	17.111	71	14.590	90	31.701	79
Hotelobjekte	6.072	25	1.670	10	7.742	19
Geschäftsobjekte	54	0	0	0	54	0
Sonstige Objekte	762	3	0	0	762	2
<b>Mieterlöse</b>	<b>23.999</b>	<b>100</b>	<b>16.260</b>	<b>100</b>	<b>40.258</b>	<b>100</b>

## 5. GRÖSSTE MIETER

	Branche	Stadt	Anteil % <sup>1)</sup>
ECM Hotel operations Europort s.r.o. (Endnutzer Marriott)	Hotelbetreiber	Prag	6
ECM Hotel operations Plzen s.r.o. (Endnutzer Marriott)	Hotelbetreiber	Pilsen	4
Austria Trend Hotel	Hotelbetreiber	Laibach	3
Hewlett-Packard Magyarország Kft.	Informationstechnik	Budapest	3
Cemex Üzleti Központ Kft.	Bau	Budapest	2
PricewaterhouseCoopers Servicii S.R.L.	Beratung	Bukarest	2
NN LEASE S.R.L. – ING Group	Versicherung	Bukarest	2
Johnson Controls	Automobilindustrie	Sofia	2
Cosmo Bulgaria Mobile	Telekommunikation	Sofia	2
Nestor Nestor Diculescu Kingston	Beratung	Bukarest	2

<sup>1)</sup> nach Mieterlösen

6. AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE auf Basis der Vertragsmieten



7. AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Ort	Name	Nutzung	Anteil %	Joint Venture Partner	Projektleitung	Projekt- volumen Mio. €	Noch aus- stehend	Vorauss. Fertig- stellung
<b>CA Immo International</b>								
Bratislava	BBC Plus	Büro	100	nein	CA Immo Int.	12	6	2011
Moskau	Maslov Tower	Büro	50	Katrinco/ Förster	Partner	75	44	2012
Bratislava	Sekyra Tower	Büro/Wohnung	50	Sekyra Group	CA Immo Int.	48	46	2012
<b>CA Immo New Europe</b>								
Warschau	Poleczki Business Park	mixed	50	UBM	Partner	55	15	2010
Sibiu	Retail Centre Sibiu	Retail	100	Oasis Gruppe	Partner	43	11	2010
St. Petersburg	Airport City St. Petersburg <sup>1)</sup>	Hotel/Büro	25	Warimpex/ Flughafen St. Petersburg/ UBM	Partner	66	33	2011

<sup>1)</sup> At-Equity-Beteiligung

## 8. BILANZWERTE NACH BILANZPOSITIONEN UND SEGMENTEN

Mio. €	31.12.2009	31.12.2009 vor Neubewertung	Ergebnis aus Neube- wertung/Wertminderung
<b>Bestandsimmobilien</b>			
CEE	300,5	364,0	-63,5
SEE <sup>1)</sup>	158,5	200,1	-41,7
CIS	0,0	0,0	0,0
<b>Like-for-like-Portfolio</b>	<b>458,9</b>	<b>564,1</b>	<b>-105,1</b>
<b>Akquisitionen/Fertigstellungen</b>			
CEE	77,1	88,0	-10,9
SEE <sup>2)</sup>	68,9	73,8	-4,9
CIS	0,0	0,0	0,0
<b>Akquisitionen/Fertigstellungen</b>	<b>146,1</b>	<b>161,8</b>	<b>-15,8</b>
<b>Gesamtsumme 31.12.2009</b>	<b>605,0</b>	<b>725,9</b>	<b>-120,9</b>
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>			
CEE	39,0	45,6	-6,6
SEE	23,7	36,1	-12,5
CIS	5,0	21,5	-16,5
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>	<b>67,7</b>	<b>103,2</b>	<b>-35,5</b>
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>			
CEE	1,3	1,3	0,0
SEE	0,0	0,0	0,0
CIS	0,0	0,0	0,0
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>674,0</b>	<b>830,4</b>	<b>-156,4</b>
CEE	417,9	498,8	-80,9
SEE	251,0	310,0	-59,0
CIS	5,0	21,5	-16,5
	<b>Abgänge 2009</b>	<b>31.12.2008</b>	
<b>Abgänge</b>			
CEE	0,0	0,0	0,0
SEE	0,0	0,0	0,0
CIS	-12,8	8,3	4,5
<b>Abgänge</b>	<b>-12,8</b>	<b>8,3</b>	<b>4,5</b>

<sup>1)</sup> exkl. Belgrad Office Park II. Bauteil<sup>2)</sup> inkl. Belgrad Office Park II. Bauteil

## III. BILANZ- UND ERTRAGSANALYSE (5-JAHRES-VERGLEICH)

## 1. UNTERNEHMENS DATEN/KENNZAHLEN

		2009	2008	2007	2006	2005
<b>Ergebnisrechnung</b>						
Mieterlöse	Mio. €	40,3	38,7	38,1	38,2	25,6
EBITDA	Mio. €	24,9	32,2	27,0	32,0	20,7
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	-127,1	-62,0	82,9	63,8	60,2
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-150,0	-94,7	81,3	59,1	47,6
Konzernergebnis	Mio. €	-134,5	-117,5	67,2	47,8	46,6
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	-123,3	-96,6	68,5	47,7	46,4
Operativer Cash-flow	Mio. €	23,5	22,7	20,3	26,9	18,9
<b>Bilanzdaten</b>						
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	674,0	751,7	708,4	530,0	489,3
Gesamtvermögen	Mio. €	882,8	996,2	975,8	826,9	527,3
Eigenkapital	Mio. €	424,6	558,5	692,0	582,7	243,1
Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten	Mio. €	373,9	315,6	232,1	210,4	225,1
Nettoverschuldung	Mio. €	258,0	166,8	88,5	-24,5	204,5
<b>Kenndaten zum Immobilienvermögen</b>						
Gesamtnutzflächen (exkl. Kfz, exkl. Projekte)	m <sup>2</sup>	288.169	230.831	213.276	196.593	194.711
Bruttorendite der Immobilien <sup>1)</sup>	%	8,5	7,3	6,7	7,5	7,8
Leerstandsquote <sup>1)</sup>	%	8,8	6,0	3,5	7,0	13,0
Investitionen	Mio. €	90,9	182,5	144,7	46,2	254,6
<b>Sonstige betriebliche Kennzahlen</b>						
Mitarbeiter (im Headoffice Wien) 31.12.		18	22	23	11	0
Gearing	%	61	30	13	-4	84
Eigenkapitalquote	%	48	56	71	70	46
Anlagendeckung	%	57	67	85	102	49
Ø Enterprise Value (EV)	Mio. €	432,3	497,4	707,8	366,1	n.a.
Ø Unternehmenswert (EV)/EBITDA		17,3	15,4	26,2	11,2	n.a.
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	416,7	549,7	675,2	593,5	260,3
ROE	%	-26,3	-16,4	11,1	11,6	25,6
ROCE	%	-18,3	-13,1	9,9	10,1	12,1

<sup>1)</sup> 2009: ohne den fertiggestellten Projekten Capital Square, Dunacenter bzw Sava Business Center

## 2. KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Mio. €	2009	2008	2007	2006	2005
Mieterlöse/Net Sales	40,3	38,7	38,1	38,2	25,6
- CEE	24,0	23,6	24,7	23,2	14,3
- SEE	16,3	15,1	13,4	14,9	11,3
- CIS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse	51,4	52,0	52,3	47,6	31,3
Nettoergebnis (Net Operating Income)	34,7	37,2	36,3	34,0	22,2
Ergebnis aus Immobilienverkauf	-0,1	7,0	3,9	3,0	0,0
EBITDA	24,9	32,2	27,0	32,0	20,7
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit/EBIT	-127,1	-62,0	82,9	63,8	60,2
Ergebnis aus Neubewertung	-152,0	-46,7	57,6	32,8	40,4
Ergebnis vor Steuern/EBT	-150,0	-94,7	81,3	59,1	47,6
- laufende Steuern	-1,5	-1,3	-1,7	-3,6	-0,9
- latente Steuern	17,0	-21,5	-12,4	-7,7	-0,2
Steuern vom Einkommen	15,4	-22,7	-14,1	-11,2	-1,1
<b>Konzernergebnis/Net Income</b>	<b>-134,5</b>	<b>-117,5</b>	<b>67,2</b>	<b>47,8</b>	<b>46,6</b>

## 3. KONZERNBILANZ

	2009		2008		2007		2006		2005	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Immobilienvermögen	672,7	76	750,4	75	708,4	73	530,0	64	489,3	93
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>754,8</b>	<b>86</b>	<b>835,1</b>	<b>84</b>	<b>821,2</b>	<b>84</b>	<b>578,5</b>	<b>70</b>	<b>493,6</b>	<b>94</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>128,0</b>	<b>14</b>	<b>161,2</b>	<b>16</b>	<b>154,6</b>	<b>16</b>	<b>248,4</b>	<b>30</b>	<b>33,7</b>	<b>6</b>
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>882,8</b>	<b>100</b>	<b>996,2</b>	<b>100</b>	<b>975,8</b>	<b>100</b>	<b>826,9</b>	<b>100</b>	<b>527,3</b>	<b>100</b>
Eigenkapital	424,6	48	558,5	56	692,0	71	582,7	70	243,1	46
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	310,7	35	287,2	29	207,7	21	197,5	24	186,1	35
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	63,3	7	28,4	3	24,4	3	12,8	2	39,0	7
Sonstige Passiva	84,2	10	122,1	12	51,6	5	33,8	4	59,0	11
<b>Summe der Passiva</b>	<b>882,8</b>	<b>100</b>	<b>996,2</b>	<b>100</b>	<b>975,8</b>	<b>100</b>	<b>826,9</b>	<b>100</b>	<b>527,3</b>	<b>100</b>

## 4. CASH-FLOW-ANALYSE

Mio. €	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Cash-flow aus</b>					
- Geschäftstätigkeit	26,6	19,8	21,3	27,7	18,4
- Investitionstätigkeit	-122,2	-33,7	60,4	-246,0	-146,1
- Finanzierungstätigkeit	63,9	21,1	28,4	231,0	137,1
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-31,7</b>	<b>7,2</b>	<b>110,1</b>	<b>12,7</b>	<b>9,5</b>
<b>Liquide Mittel</b>					
- Beginn des Geschäftsjahres	148,8	143,6	34,0	20,6	10,9
- Fremdwährungskursänderung	-1,2	-2,0	-0,5	0,7	0,2
- Ende des Geschäftsjahres	115,9	148,8	143,6	34,0	20,6



## 5. LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2008 IM BESTAND WAREN

Mio. €	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös		Bruttorendite		Wirtschaftl. Vermietungsgrad	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Polen	101,5	118,8	6,7	6,9	6,6%	5,8%	85 %	85 %
Slowakei	9,5	12,9	0,8	1,3	8,6%	9,9%	76 %	91 %
Ungarn	113,3	138,8	9,4	10,4	8,3%	7,5%	86 %	92 %
Tschechien	76,1	91,2	7,1	6,7	9,3%	7,3%	98 %	98 %
<b>CEE</b>	<b>300,5</b>	<b>361,7</b>	<b>24,0</b>	<b>25,3</b>	<b>8,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>89%</b>	<b>91%</b>
Rumänien	89,9	115,7	8,9	8,7	9,9%	7,5%	99 %	100 %
Bulgarien	22,1	25,2	2,4	2,8	10,7%	11,0%	100 %	100 %
Serbien	22,4	26,0	2,0	2,0	9,1%	7,7%	96 %	92 %
Slowenien	24,1	33,1	2,2	2,2	9,2%	6,5%	100 %	100 %
<b>SEE</b>	<b>158,5</b>	<b>200,0</b>	<b>15,5</b>	<b>15,6</b>	<b>9,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>
<b>Portfolio – Like for Like <sup>1)</sup></b>	<b>458,9</b>	<b>561,6</b>	<b>39,5</b>	<b>40,9</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,3%</b>	<b>92%</b>	<b>94%</b>
+ 2009 in stabilisiertes Portfolio übernommene Objekte <sup>2)</sup>	23,7		1,4		6,0%		68 %	
<b>Stabilisiertes Portfolio</b>	<b>482,6</b>		<b>40,9</b>		<b>8,5%</b>		<b>91%</b>	
Fertigstellungen Ungarn	77,1		2,4		3,1%		39 %	
Fertigstellungen Serbien	45,2		1,7		3,8%		46 %	
<b>Neu fertig gestellte Projekte</b>	<b>122,4</b>		<b>4,2</b>		<b>3,4%</b>		<b>42%</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>605,0</b>		<b>45,1</b>		<b>7,4%</b>		<b>82%</b>	

<sup>1)</sup> Like for Like: Gegenüberstellung jener Objekte, die bereits zum 31.12.2008 im stabilisierten Portfolio enthalten waren

<sup>2)</sup> Das Objekt Belgrad Office Park 2 in Serbien wurde kurz vor 31.12.2008 fertig gestellt und war somit zum 31.12.2008 noch nicht Teil des stabilisierten Portfolios

## IV. OBJEKTÜBERSICHT CA IMMO INTERNATIONAL

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

Land	Stadt	Objekt	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück <sup>1)</sup>	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
<b>Bestandsimmobilien</b>					<b>114,9</b>	<b>203,5</b>	<b>22,3</b>	<b>39,1</b>
<b>Bestandsobjekte CEE</b>								
CZ	Prag	Europort	100 %	07/05	E	0,0	3,1	13,8
CZ	Prag	English International School Prague	100 %	10/07	24,0	0,0	0,0	0,0
CZ	Pilsen	Diplomat Center Pilsen	100 %	08/08	2,9	3,9	0,0	10,0
HU	Budapest	Víziváros Office Center	100 %	09/05	4,0	11,7	0,4	0,0
HU	Budapest	R70 Office Complex	100 %	06/03	3,9	15,9	0,5	0,0
HU	Budapest	Buda Business Center	100 %	09/05	1,8	5,6	0,1	0,0
HU	Budapest	Canada Square	100 %	07/05	1,4	5,0	0,0	0,0
HU	Budapest	Bártok Ház	100 %	08/05	3,7	14,3	2,2	0,0
PL	Warschau	Wspolna	100 %	11/01	E	6,2	0,7	0,0
PL	Warschau	Warschau Financial Center	50 %	09/05	0,6	23,3	0,7	0,0
SK	Bratislava	Bratislava Business Center	100 %	01/00	1,6	7,3	0,8	0,0
<b>Summe Bestandsobjekte CEE</b>					<b>43,9</b>	<b>93,1</b>	<b>8,6</b>	<b>23,7</b>
<b>Bestandsobjekte CEE neu</b>								
HU	Budapest	Capital Square	100 %	01/07	8,5	27,7	1,9	0,0
HU	Győr	Dunacenter	50 %	09/08	21,3	0,0	8,2	0,0
<b>Summe Bestandsobjekte CEE neu</b>					<b>29,8</b>	<b>27,7</b>	<b>10,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Bestandsobjekte CEE</b>					<b>73,7</b>	<b>120,8</b>	<b>18,6</b>	<b>23,7</b>
<b>Bestandsobjekte SEE</b>								
BG	Sofia	IBC	100 %	03/03	5,7	3,9	0,0	0,0
BG	Sofia	Europark Office Building	100 %	05/06	2,9	6,9	0,0	0,0
RO	Bukarest	Opera Center 1	100 %	09/03	2,6	10,3	0,7	0,0
RO	Bukarest	Opera Center 2	100 %	03/04	0,8	3,2	0,0	0,0
RO	Bukarest	Bukarest Business Park	100 %	10/05	15,7	23,8	0,1	0,0
SRB	Belgrad	Belgrad Office Park	100 %	12/07	E	18,1	0,0	0,0
SI	Laibach	Austria Trend Hotel Ljubljana	100 %	04/05	2,9	0,0	2,6	15,4
<b>Summe Bestandsobjekte SEE</b>					<b>30,6</b>	<b>66,2</b>	<b>3,3</b>	<b>15,4</b>
<b>Bestandsobjekte SEE neu</b>								
SRB	Belgrad	Sava Business Center	100 %	02/07	10,6	16,5	0,4	0,0
<b>Summe Bestandsobjekte SEE neu</b>					<b>10,6</b>	<b>16,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe Bestandsobjekte SEE</b>					<b>41,2</b>	<b>82,7</b>	<b>3,7</b>	<b>15,4</b>

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche <sup>3)</sup>	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 <sup>2)</sup>	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 <sup>4)</sup>
0,0	0,0	4,1	19,1	288,2	688.373	604.999	588.187	45.062	82 %	7,4 %
0,0	0,0	0,0	0,4	17,4	43.735	42.510	51.660	3.769	97 %	8,9 %
0,0	0,0	0,0	6,8	6,8	13.372	9.510	11.580	791	100 %	8,3 %
0,0	0,0	0,1	0,2	14,3	30.324	24.100	27.980	2.494	100 %	10,3 %
0,0	0,0	0,0	1,3	13,4	25.912	28.170	33.770	2.350	95 %	8,3 %
0,0	0,0	0,0	1,6	18,0	29.486	27.180	33.780	2.168	73 %	8,0 %
0,0	0,0	0,0	0,3	6,0	12.918	8.600	9.870	512	47 %	6,0 %
0,0	0,0	0,4	0,0	5,3	12.186	11.470	13.700	1.115	98 %	9,7 %
0,0	0,0	0,0	0,6	17,1	44.030	37.930	47.690	3.227	100 %	8,5 %
0,0	0,0	0,0	0,2	7,1	20.569	20.500	22.520	1.451	85 %	7,1 %
0,0	0,0	0,0	1,0	24,9	71.486	81.005	96.260	5.260	85 %	6,5 %
0,0	0,0	0,5	0,7	9,3	19.707	9.510	12.870	819	76 %	8,6 %
0,0	0,0	0,9	13,1	139,5	323.725	300.485	361.680	23.956	89 %	8,0 %
0,0	0,0	0,0	2,2	31,8	81.403	70.000	0	2.109	38 %	3,0 %
0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	11.685	7.140	0	319	51 %	4,5 %
0,0	0,0	0,0	2,2	40,0	93.088	77.140	0	2.428	39 %	3,1 %
0,0	0,0	0,9	15,3	179,5	416.813	377.625	361.680	26.385	79 %	7,0 %
0,0	0,0	0,2	0,0	4,0	9.331	8.687	9.085	900	100 %	10,4 %
0,0	0,0	0,1	0,2	7,2	16.421	13.420	16.120	1.463	100 %	10,9 %
0,0	0,0	0,0	0,5	11,5	18.297	24.902	37.678	2.827	100 %	11,4 %
0,0	0,0	0,0	0,1	3,3	4.860	6.875	10.344	807	100 %	11,7 %
0,0	0,0	0,0	1,9	25,8	61.696	58.110	67.630	5.275	98 %	9,1 %
0,0	0,0	2,3	0,0	20,4	56.240	46.120	52.540	3.470	82 %	7,5 %
0,0	0,0	0,0	0,0	17,9	46.069	24.050	33.110	2.204	100 %	9,2 %
0,0	0,0	2,5	2,7	90,2	212.913	182.164	226.507	16.944	95 %	9,3 %
0,0	0,0	0,6	1,1	18,5	58.647	45.210	0	1.733	46 %	3,8 %
0,0	0,0	0,6	1,1	18,5	58.647	45.210	0	1.733	46 %	3,8 %
0,0	0,0	3,1	3,8	108,7	271.559	227.374	226.507	18.677	87 %	8,2 %

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

Land	Stadt	Objekt	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück <sup>1)</sup>	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>					<b>607,2</b>	<b>62,0</b>	<b>82,9</b>	<b>6,0</b>
<b>Grundstücksreserve CEE</b>								
CZ	Prag	City Deco	100 %	06/07	6,3			
<b>Summe Grundstücksreserve CEE</b>					<b>6,3</b>			
<b>Projekte in Umsetzung CEE</b>								
HU	Győr	Dunacenter	50 %	09/08				
HU	Budapest	Capital Square	100 %	01/07				
PL	Warschau	Poleczki Business Park	50 %	03/07	72,6	18,2	0,0	0,0
SK	Bratislava	BBC 1 Plus	100 %	01/00	6,3	14,5	0,3	0,0
SK	Bratislava	Sekyra Tower	50 %	09/08	3,7	8,0	1,3	0,0
<b>Summe Projekte in Umsetzung CEE</b>					<b>82,6</b>	<b>40,7</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Grundstücksreserve SEE</b>								
RO	Arad	Fachmarktzentrum Arad	100 %	12/07	31,7			
SRB	Belgrad	LogCenter Novi Banovci	50 %	09/08	249,2			
<b>Summe Grundstücksreserve SEE</b>					<b>280,9</b>			
<b>Projekte in Umsetzung SEE</b>								
RO	Sibiu	Retail Park Sibiu	100 %	12/07	218,9	0,0	80,5	0,0
SRB	Belgrad	Sava Business Center	100 %	02/07				
<b>Summe Projekte in Umsetzung SEE</b>					<b>218,9</b>	<b>0,0</b>	<b>80,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Projekte in Umsetzung CIS</b>								
RU	Moskau	Maslov Tower	50 %	12/06	3,1	14,8	0,0	0,0
RU	St. Petersburg	Airport City St. Petersburg <sup>5)</sup>	25 %	12/07	15,6	6,5	0,8	6,0
<b>Summe Projekte in Umsetzung CIS</b>					<b>18,6</b>	<b>21,3</b>	<b>0,8</b>	<b>6,0</b>
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>					<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien CEE</b>								
SK	Bratislava	Sekyra Tower	50 %	09/08	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Zum Handel bestimmte Immobilien CEE</b>					<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Verkaufte Objekte in 2009</b>								
CIS					7,5	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Verkaufte Objekte</b>					<b>7,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche <sup>3)</sup>	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 <sup>2)</sup>	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 <sup>4)</sup>
0,0	1,8	2,2	0,0	154,8	120.963	67.726	153.951	0		
					0	0	0	0		
					0	0	0	0		
							3.177			
							41.008			
0,0	1,8	1,5	0,0	21,4	40.376	37.767	21.499	0		
0,0	0,0	0,5	0,0	15,4	11.010	0	2.095	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	9,3	2.207	1.250	1.247	0		
0,0	1,8	2,1	0,0	46,1	53.594	39.017	69.026	0		
					2.890	2.100	2.890	0		
					2.249	2.070	1.780	0		
					5.139	4.170	4.670	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	80,5	31.574	19.500	23.519	0		
							38.650			
0,0	0,0	0,0	0,0	80,5	31.574	19.500	62.169	0		
0,0	0,0	0,1	0,0	14,9	30.656	5.039	18.087	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	13,3	0	0	0	0		
0,0	0,0	0,1	0,0	28,2	30.656	5.039	18.087	0		
8,0	0,0	0,0	0,0	8,0	6.350	1.250	1.247	0		
8,0	0,0	0,0	0,0	8,0	6.350	1.250	1.247	0		
8,0	0,0	0,0	0,0	8,0	6.350	1.250	1.247	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	8.285	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	8.285	0		

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

	Grund- stück <sup>1)</sup>	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>114,9</b>	<b>203,5</b>	<b>22,3</b>	<b>39,1</b>
Bestandsobjekte CEE	43,9	93,1	8,6	23,7
Bestandsobjekte CEE neu	29,8	27,7	10,1	0,0
Bestandsobjekte SEE	30,6	66,2	3,3	15,4
Bestandsobjekte SEE neu	10,6	16,5	0,4	0,0
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>	<b>607,2</b>	<b>62,0</b>	<b>82,9</b>	<b>6,0</b>
Grundstücksreserve CEE	6,3	0,0	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung CEE	82,6	40,7	1,6	0,0
Grundstücksreserve SEE	280,9	0,0	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung SEE	218,9	0,0	80,5	0,0
Projekte in Umsetzung CIS	18,6	21,3	0,8	6,0
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien CEE	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Verkaufte Objekte</b>	<b>7,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Total</b>	<b>722,2</b>	<b>265,5</b>	<b>105,3</b>	<b>45,1</b>
<b>Total (inkl. Verkaufte)</b>	<b>729,7</b>	<b>265,5</b>	<b>105,3</b>	<b>45,1</b>

<sup>1)</sup> Wohnungseigentum (WE), Erbnießbrauchsrecht (E)<sup>2)</sup> Umstellung IFRS 40: 2008: Immobilienvermögen in Entwicklung AT COST, 2009: AT FAIR MARKET VALUE<sup>3)</sup> Alle Flächenangaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo International bzw. des CA Immo New Europe Property Fund an den Objektgesellschaften laut Spalte „Anteile“.<sup>4)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Bilanzwert IAS40<sup>5)</sup> At-Equity-Beteiligung

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche <sup>3)</sup>	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 <sup>2)</sup>	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 <sup>4)</sup>
0,0	0,0	4,1	19,1	288,2	688.373	604.999	588.187	45.062	82 %	7,4 %
0,0	0,0	0,9	13,1	139,5	323.725	300.485	361.680	23.956	89 %	8,0 %
0,0	0,0	0,0	2,2	40,0	93.088	77.140	0	2.428	39 %	3,1 %
0,0	0,0	2,5	2,7	90,2	212.913	182.164	226.507	16.944	95 %	9,3 %
0,0	0,0	0,6	1,1	18,5	58.647	45.210	0	1.733	46 %	3,8 %
0,0	1,8	2,2	0,0	154,8	120.963	67.726	153.951	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0		
0,0	1,8	2,1	0,0	46,1	53.594	39.017	69.026	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.139	4.170	4.670	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	80,5	31.574	19.500	62.169	0		
0,0	0,0	0,1	0,0	28,2	30.656	5.039	18.087	0		
8,0	0,0	0,0	0,0	8,0	6.350	1.250	1.247	0		
8,0	0,0	0,0	0,0	8,0	6.350	1.250	1.247	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	8.285	0		
8,0	1,8	6,3	19,1	451,0	815.686	673.975	743.386	45.062		
8,0	1,8	6,3	19,1	451,0	815.686	673.975	751.671	45.062		

## DIE WICHTIGSTEN FACHBEGRIFFE

### AD-HOC-MELDUNG

Kursbeeinflussende Unternehmensmeldungen werden von Aktiengesellschaften im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen gemäß § 48d Abs. 1 bis 2 Börsengesetz (BörseG) publiziert. Der Emittent von Finanzinstrumenten, die im amtlichen Handel notieren oder zum geregelten Freiverkehr zugelassen sind, muss unverzüglich eine Neuigkeit veröffentlichen, wenn sie sich auf die Vermögens- und Finanzlage auswirkt und geeignet ist, die Börsenpreise der Wertpapiere erheblich zu beeinflussen. Für den Inhalt der Meldungen ist das jeweilige Unternehmen verantwortlich. Ad-hoc-Meldungen sollen eine gleichmäßige Informationsversorgung aller Marktteilnehmer gewährleisten.

### ANLAGEHORIZONT

Der Zeitraum, über welchen ein Investor sein Kapital zu investieren beabsichtigt.

### ANLAGENDECKUNG

Eigenkapital im Verhältnis zum Anlagevermögen; gibt an, zu welchem Prozentsatz das Immobilienvermögen und die sonstigen Sachanlagen durch das Eigenkapital gedeckt sind.

### ATX (AUSTRIAN TRADED INDEX)

Im ATX (Austrian Traded Index) sind die Blue-Chips der Wiener Börse enthalten. Er dient als Basiswert für Optionen und Futures. Der ATX umfasst jene 20 Aktien, die zu den liquidesten und höchstkapitalisierten Werten des Prime Segments (Prime Market) gehören.

### BENCHMARK

Externe Vergleichsgröße als Messlatte für die Bewertung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen, auch für die Performance verschiedener Anlageformen.

### BÖRSENKAPITALISIERUNG

Anzahl der Aktien multipliziert mit dem Börsenkurs = Wert eines Unternehmens gemessen am Kurswert seiner Aktien.

### BÖRSENKURS

Der an der Börse durch Angebot und Nachfrage ermittelte Preis der gehandelten Wertpapiere.

### BRUTTORENDITE DER IMMOBILIEN (MIETZINSRENDITE)

Annualisierte Ist-Mieten bezogen auf Bilanzwerte.

### CASH-FLOW

Die Cash-flow-Rechnung gibt einen Überblick über die in der Berichtsperiode zu- und abgeflossenen flüssigen Mittel des Konzerns. Sie sind getrennt in Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

### CEE

Abkürzung für „Central Eastern Europe“ (deutsch: Zentral- und Osteuropa). Dazu zählen folgende Staaten: Estland, Lettland, Litauen, Ungarn, Tschechien, Slowakei, Polen, Slowenien, Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Serbien, Montenegro, Albanien, Mazedonien, Bulgarien, Rumänien, Moldawien, Ukraine, Weißrussland und Russland. Die CA Immo Gruppe ist in folgenden CEE-Ländern investiert: Polen, Tschechien, Slowakei und Ungarn.

### CIS

Abkürzung für „Commonwealth of Independent States“ (deutsch: Gemeinschaft unabhängiger Staaten). Der CIS gehören die ehemaligen Sowjetrepubliken Armenien, Aserbaidschan, Belarus, Georgien, Kasachstan, Kirgistan, Moldova, die Russische Föderation, Tadschikistan, Turkmenistan, die Ukraine und Usbekistan an. Die Gemeinschaft wurde 1991 gegründet, mit dem Hintergrund, die wirtschaftliche, ökologische, soziale und kulturelle Zusammenarbeit zu stärken, einen gemeinsamen Wirtschaftsraum (wieder)herzustellen und die Koordination in der Außenpolitik zu fördern.

### COMPLIANCE-REGELN

Legt für Emittenten verbindliche Wohlverhaltensregeln fest, die sich primär auf die Vermeidung von Insidergeschäften (Insiderinformation) beziehen.

### CONVERTIBLE

Siehe Wandelschuldverschreibung.

### CORPORATE GOVERNANCE

Einhaltung der Grundsätze guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle.

### COUNTRY SPREADS

Bezeichnen den Risikoaufschlag für Anleihen eines Landes. Kann entweder in direktem Vergleich mit der Verzinsung von Staatsanleihen eines anderen Landes (aufgrund der guten Bonität und hohen Liquidität der Anleihen wird hier in der Regel Deutschland herangezogen) oder mit den Kosten für eine Versicherung gegen einen Ausfall (Credit Default Swap) bemessen werden. Je höher ein Country Spread, desto höher wird von Investoren die Ausfallwahrscheinlichkeit der betroffenen Staatsanleihen gesehen.

### CSR (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

Beschreibt den freiwilligen Beitrag eines Unternehmens zu einer nachhaltigen Entwicklung, die über die gesetzlichen Forderungen (Compliance) hinausgeht. CSR steht für verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln im Hinblick auf die eigentliche Geschäftstätigkeit, Umwelt, Mitarbeiter und relevante Interessengruppen.



**DISKONTIERUNGSSATZ**

Wird aus Nettoanfangsrenditen von Markttransaktionen von vergleichbaren Objekten bestimmt.

**DIVERSIFIKATION**

Ist im Kontext der Vermögensveranlagung die Streuung auf verschiedene Anlageformen mit dem Ziel der Risikominimierung. Bei Immobilienveranlagungen ist das die Streuung auf verschiedene Regionen und Nutzungsarten.

**EBIT**

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings before Interest and Taxes).

**EBITDA**

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation).

**EBIT-MARGE**

EBIT im Verhältnis zum Umsatz; operative Umsatzrendite.

**EBT**

Ergebnis vor Steuern (Earnings before Taxes).

**EIGENKAPITAL**

Mittel, die der Eigentümer selbst zur Finanzierung seines Unternehmens aufgebracht hat oder die aus dem erwirtschafteten Gewinn (Thesaurierung) im Unternehmen belassen werden (Grundkapital plus Rücklagen plus Bilanzgewinn bzw. -verlust).

**EPRA**

European Public Real Estate Association.

**EPS (EARNINGS PER SHARE)**

Gewinn je Aktie; Konzernergebnis durch gewichtete Anzahl der Aktien.

**EQUIVALENT YIELD**

Zinsgegenwert; für die Kapitalisierung der Mieten zugrunde liegender Zinssatz.

**ERBNIESSBRAUCHRECHT**

Das in Polen angewendete Recht, ein in staatlichem Eigentum stehendes Grundstück eine festgelegte Zeit (40 bis 99 Jahre) nutzen, verwalten und führen zu dürfen.

**ERV (ESTIMATED RENTAL VALUE)**

Mietansatz; spiegelt die im Objekt nachhaltig erzielbare Miete wider und reflektiert dementsprechend die Einschätzung der Marktmiete für Neu- und Nachvermietungen.

**EUROSOX**

Der Begriff EUROSOX beschreibt im Wesentlichen alle Bemühungen, die Anforderungen an die Abschlussprüfung zu vereinheitlichen und somit die Qualität und Aussagekraft der Jahresberichtserstattung in allen europäischen Ländern zu stärken. Ausgelöst durch eine Reihe von internationalen Finanzskandalen reagierten das Europäische Parlament und der Rat mit der Verabschiedung zweier Richtlinien („Abschlussprüfer-RL“, „Änderungs-RL“), die in Österreich durch das Unternehmensrechts-Änderungsgesetz 2008 (URÄG 2008) in nationales Recht umgesetzt wurden.

**EV (ENTERPRISE VALUE)**

Definiert als Marktkapitalisierung plus Nettoverschuldung.

**FAIR VALUE**

Der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht oder eine Verpflichtung beglichen werden kann (Marktwert).

**GEARING**

Verhältnis der Nettoverschuldung zum Eigenkapital.

**GENEHMIGTES KAPITAL**

Aufgrund eines Beschlusses der Hauptversammlung dem Vorstand für höchstens fünf Jahre erteilte Ermächtigung, ohne weiteres Befragen der Hauptversammlung das Grundkapital durch Ausgabe junger Aktien in einem bestimmten Ausmaß zu erhöhen.

**GRUNDKAPITAL**

Aktienkapital einer Aktiengesellschaft. Es entspricht zahlenmäßig dem Nennwert aller ausgegebenen Aktien und muss mindestens 70.000 € betragen.

**GUS**

Abkürzung für „Gemeinschaft unabhängiger Staaten“; Erklärung siehe CIS.

**IAS 40**

Der IAS 40 (International Accounting Standard) ist ein Standard der Rechnungslegung für Unternehmen. Er regelt ein Teilgebiet der IFRS, die Bilanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die damit verbundenen Angabevorschriften.

**IATX**

Die bedeutendsten an der Wiener Börse notierten Immobilienwertpapiere sind im Immobilien-ATX, einem Benchmark-Index für österreichische Immobilienwerte, zusammengefasst.

**IFRS**

International Financial Reporting Standards (Internationale Rechnungslegungsstandards).

**IKS (INTERNES KONTROLLSYSTEM)**

Ein Internes Kontrollsystem besteht aus systematisch gestalteten organisatorischen Maßnahmen und Kontrollen im Unternehmen zur Einhaltung von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden, die durch das eigene Personal oder böswillige Dritte verursacht werden können. Die Maßnahmen beruhen auf technischen und organisatorischen Prinzipien und umfassen Aktivitäten und Einrichtungen zur unternehmensinternen Kontrolle wie z. B. schriftliche Weisungen, Berichtswesen, 4-Augen-Prinzip, Freigabe-regelungen etc.

**INSIDERINFORMATION**

Insiderinformationen sind Informationen über vertrauliche Tatsachen, die mit einem Wertpapier oder Emittenten in Zusammenhang stehen und die geeignet sind, den Kurs des Wertpapiers erheblich zu beeinflussen, wenn sie der Öffentlichkeit bekannt werden. Das Ausnutzen von Insiderinformationen zum Beispiel zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren ist nach österreichischem Börsengesetz verboten und strafbar.

**ISIN**

International Security Identification Number (ehem. Wertpapierkennnummer).

**KAPITALERTRAGSTEUER (KESt.)**

Zinsen und Dividenden österreichischer Wertpapiere unterliegen der 25 %-igen Kapitalertragsteuer. Mit der KESt. ist die Einkommensteuer abgegolten.

**KAPITALISIERUNGSSATZ**

Der Kapitalisierungssatz dient zur Bestimmung des Wiederverkaufswerts am Ende des Planungszeitraums und orientiert sich am objektspezifisch ermittelten Diskontierungssatz.

**KGv**

Das Kurs-Gewinn-Verhältnis gibt an, wie oft der Gewinn je Aktie im Kurs enthalten ist. Wichtige Kennzahl zur Bewertung von Aktien. Ihre Aussagekraft liegt vor allem im Vergleich (historisch, zum Wettbewerb, zum Gesamtmarkt etc).

**KONZERNERGEBNIS**

Ergebnis nach Steuern.

**KUPON**

Ein Kupon ist der Abschnitt eines Wertpapiers, der gewöhnlich zur Einlösung eines Gewinnanteils („Dividendschein“) oder Zinses („Zinsschein“) berechtigt. Im Börsenjargon wird dieser Begriff auch als Synonym für

den Nominalzins einer Anleihe verwendet. Dabei besagt ein Kupon von 6 %, dass zum jeweiligen Zinstermin 6 % des Nominalwerts als Zins gezahlt wird.

**KURS**

Marktpreis für die an einer Börse gehandelten Wertpapiere.

**KURS-CASH-FLOW-VERHÄLTNIS**

Das Kurs-Cash-flow-Verhältnis (KCV) ist eine wesentliche Bewertungskennziffer, bei der der aktuelle Kurs durch den Cash-flow pro Aktie geteilt wird. Je niedriger das KCV ist, desto attraktiver ist das betrachtete Wertpapier.

**KURSGEWINN**

Bezeichnung für die positive Differenz zwischen dem Kurs, mit dem ein Wertpapier gekauft wurde, und dem Kurs, bei dem es aktuell notiert bzw. mit dem es verkauft wurde.

**KURS-SUBSTANZWERT-VERHÄLTNIS**

Börsenkurs der Aktie durch den Substanzwert je Aktie.

**LATENTE STEUERN**

Die IFRS orientieren sich am „Temporary-Concept“ unter Anwendung der „Balance-Sheet-Liability-Methode“. Nach dieser Methode sind für alle Unterschiede zwischen den Wertansätzen der (nach IFRS erstellten) Bilanz und den steuerlichen Wertansätzen, die sich künftig ausgleichen werden, aktive bzw. passive latente Steuern anzusetzen, wobei der im Geschäftsjahr des Differenzausgleiches zur Anwendung kommende Ertragsteuersatz zu verwenden ist. Abzinsungen sind nicht vorzunehmen. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge sind grundsätzlich zwingend zu aktivieren und in der Folge hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit wie andere Vermögensgegenstände zu beurteilen.

**MARKTKAPITALISIERUNG**

Siehe Börsenkapitalisierung.

**MARKTWERT**

Siehe Fair Value.

**NAV (NET ASSET VALUE)**

Eigenkapital plus stille Reserven im Immobilienvermögen.

**NNNAV**

Berechnungsmethode nach EPRA; NAV um Wertanpassungen (für Finanzinstrumente) und latente Steuern bereinigt.

**NETTOVERSCHULDUNG**

Saldo aus Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel.

**PERFORMANCE**

Gesamtertrag einer Kapitalanlage. Berücksichtigt Wertveränderungen des eingesetzten Kapitals, aber auch Ausschüttungen und deren Wiederveranlagung.

**RENDITE**

Kennzahl für den Ertrag eines/einer Wertpapiers/Immobilie. Gesamtertrag einer Veranlagung bezogen auf das eingesetzte Kapital, angegeben in Prozent. Im Gegensatz zur Performance werden keine Wertberichtigungen berücksichtigt.

**RISIKOMANAGEMENT**

Systematische Vorgehensweise zur Identifizierung potenzieller Risiken, ihrer Bewertung sowie zur Auswahl und zum Einsatz der Maßnahmen zur Risikobewältigung.

**SEE**

Abkürzung für „South Eastern Europe“ (deutsch: Südosteuropa). Dazu zählen folgende Staaten: Albanien, Bosnien-Herzegowina, Bulgarien, Griechenland, Kroatien, Mazedonien, Moldawien, Montenegro, Rumänien, Serbien, Slowenien, Ungarn und Türkei. Die CA Immo Gruppe ist in folgenden SEE-Ländern investiert: Rumänien, Bulgarien, Slowenien und Serbien.

**SHAREHOLDER VALUE**

Orientierung am Shareholder Value impliziert konsequente Ausrichtung des unternehmerischen Handelns auf die Steigerung des Unternehmenswerts.

**SOX-DOKUMENTATION**

Siehe EUROSX.

**STAKEHOLDER VALUE**

Im Gegensatz zum Shareholder-Value-Prinzip, das Bedürfnisse und Erwartungen der Anteilseigner eines Unternehmens (z. B. die Aktionäre bei einer Aktiengesellschaft) in den Mittelpunkt des Interesses stellt, versucht das Prinzip der Stakeholder das Unternehmen in seinem gesamten sozialökonomischen Kontext zu erfassen und die Bedürfnisse der unterschiedlichen Anspruchsgruppen in Einklang zu bringen.

**STILLE RESERVEN**

Verkehrswert abzüglich Bilanzwert des Immobilienvermögens.

**STIMMRECHT**

Recht des Aktionärs, in der Hauptversammlung für oder gegen gestellte Anträge zu stimmen. Eine Aktie verbrieft üblicherweise ein Stimmrecht.

**SUBSTANZWERT**

Eigenkapital des Konzerns zuzüglich stiller Reserven und sonstiges Vermögen.

**SUBSTANZWERT JE AKTIE**

Substanzwert des Unternehmens durch die Anzahl der Aktien per 31.12.

**SUPERÄDIFIKAT**

Bauwerk auf fremdem Grund, das vom Benützer (im Regelfall Mieter oder Pächter) des Grundstückes errichtet wird und in dessen Eigentum steht.

**SWAP**

Englische Bezeichnung für Tausch. Drei Grundarten lassen sich unterscheiden: Zins-Swaps, Währungs-Swaps, kombinierte Zins- und Währungs-Swaps. Die Partner tauschen dabei Zahlungsverpflichtungen, wobei feste Zinszahlungen gegen variable getauscht oder Kredite in verschiedenen Währungen ausgetauscht werden.

**THESAURIERUNG**

Erwirtschaftete Gewinne werden zur Gänze reinvestiert und führen zu einer stetigen Steigerung des inneren Wertes. Der Nutzen für den Anleger resultiert nicht aus einem laufenden Ertrag aus Dividendenzahlungen, sondern aus der Kurssteigerung des Wertpapiers.

**VOLATILITÄT**

Maß für die durchschnittliche Schwankungsbreite eines Kurses innerhalb einer bestimmten Periode. Je höher die (historische) Volatilität eines Veranlagungsinstruments ist, umso höher ist das damit verbundene Risiko. Immobilienaktien zeichnen sich durch eine relativ geringe Volatilität aus.

**WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG (CONVERTIBLE)**

Bei einer Wandelschuldverschreibung (engl. Reverse Convertible Bond oder Equity Linked Bond) handelt es sich um ein Finanzprodukt mit dem Ausstattungsmerkmal, dass der Emittent am Ende der Laufzeit das Recht hat, entweder den Nominalbetrag zu 100 % zurückzuzahlen oder eine bestimmte Anzahl an (vorher festgelegten) Aktien zu liefern. Zusätzlich erhält der Anleger während der Laufzeit eine oder mehrere Kuponzahlungen.

**YIELD**

Siehe Rendite.

**ZINSCAP**

Vereinbarte Zinsobergrenze für Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung; Absicherung gegen steigende Zinsen; Zinsuntergrenzen werden als Zinsfloors bezeichnet.

## INDEX

- A**
- Abschlussprüfer 15, 26, 27, 64, 68, 129, 130
- Aktie 05, 16–19, 31, 49, 58, 59, 63, 72, 128, 137
- Aktienkennzahlen 05, 137
- Aktienoptionsplan 29, 126
- Aktienrückkauf 18
- Aktionärsstruktur 17, 18
- Aufsichtsrat 14–15, 18, 20, 21, 24–29, 60, 64, 68
- Ausblick 13, 36, 59
- Aufsichtsratsbericht 14–15
- Ausschüsse 15, 26–27, 29
- B**
- Bestätigungsvermerk 130–131, 136
- Beteiligungsstruktur 32
- Bewertungsergebnis 49, 51–56, 76, 79
- Bewertungsgewinn 49–51
- Bewertungsgutachten 49, 94
- Bilanzierungsgrundsätze *Siehe Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 53, 65, 89–100, 130
- Bilanzkennzahlen 04
- C**
- Cash-flow 04, 05, 55, 63, 72, 73, 76–77, 98, 116–119, 122, 128, 137, 142, 144
- Compliance 15, 20, 64
- Corporate Governance Bericht 20–21
- Corporate Social Responsibility 30
- D**
- Derivative Finanzinstrumente 98, 118, 120
- Directors' Dealings 29
- Dividendenpolitik 17–18, 55, 113
- E**
- EBITDA 04, 05, 13, 28, 53, 72, 80, 82, 137, 142, 143
- Eigenkapital 04, 05, 32, 43, 56–59, 63, 64, 65, 67, 75, 78, 110, 113, 118, 120, 127, 128, 135, 137, 142, 144
- Einzelabschluss 132–136
- Entwicklungsprojekte 32, 39, 43, 53, 55, 59
- Ergebnisentwicklung 52–58
- F**
- Financial Risk Management 67
- Finanzergebnis 54, 72, 87, 99, 104, 132
- Finanzkalender 19
- Finanzverbindlichkeiten 04, 56, 57, 75, 87, 98, 115, 117, 121, 122, 126, 128, 144
- Fonds 32, 45–48, 117
- Forschung und Entwicklung 61
- Fremdkapital 64, 127, 128
- Führungsorganisation 60
- G**
- Geschäftsentwicklung 14, 21, 28
- Geschäftsfelder 10, 31, 39, 40
- Geschäftsführung 22, 23, 68
- Geschäftsmodell 12
- Gewinn- und Verlustrechnung 89, 93, 99, 100, 104, 118, 120, 126, 130, 132, 143
- Grundkapital 18, 57, 75, 113, 135, 137
- H**
- Handelsvolumen 16, 17
- I**
- Immobilienbewertung 14, 20, 49, 93
- Immobilienmarkt 37, 45, 51, 56, 63
- Immobilienvermögen 10, 31, 40–42, 49, 53, 54, 56, 72, 74, 76, 80, 82, 87, 88, 94, 101, 106–110, 117, 138, 141, 142, 144, 148, 150
- Interessenkonflikt 21, 26
- Internes Kontrollsystem 68
- Investor Relations 16–19, 22, 60
- K**
- Kapitalerhöhung 15, 18, 127, 137
- Kapitalmarkt 16, 64, 65
- Kapitalmaßnahmen 18
- Konjunkturdaten 16, 34, 36
- Konzernbilanz 56, 74, 87, 126, 130, 144
- Konzernergebnis 04, 28, 49, 54, 55, 68, 128, 137, 142, 143
- Konzernstruktur *Siehe Organisationsstruktur*
- Kursverlauf 16–17
- L**
- Lagebericht 15
- Latente Steuern 58, 97, 105, 109
- Laufzeit der Mietverträge 42
- Leerstandsquote 41, 138, 142
- Liquide Mittel 55–57, 68, 74, 77, 87, 113, 128, 144
- M**
- Marktwerte 49, 105, 106, 118
- Mehrjahresüberblick 137
- Mission Statement 10
- Mitarbeiter 30, 39, 60, 64, 80, 124, 142
- N**
- Nachhaltigkeit 30, 61–62
- Nachtragsbericht 59
- Net Asset Value 04, 58
- Nettoergebnis 52, 72, 80, 82, 143
- NNNAV 04, 05, 58, 137, 142
- Nutzflächenverteilung 40–43
- O**
- Objektübersicht 146
- Organigramm *Siehe Organisationsstruktur*
- Organisationsstruktur 32, 68
- P**
- Pensionskasse 29, 60, 96
- Performance-Kennzahlen *Siehe Value-Kennzahlen*
- Personal *Siehe Mitarbeiter*
- Personalentwicklung 60, 64
- Portfoliostrategie 39
- Portfoliostruktur 40
- Portfolioüberblick 41, 138
- Projektentwicklung 10, 22, 30, 31, 39, 43, 44, 63, 66, 140
- R**
- Risikomanagement 27, 64–68
- Rückstellungen 57, 67, 75, 76, 87, 97, 103, 109, 114, 117, 132, 135
- S**
- Segmentberichterstattung 44–48, 80, 100
- Sicherungsinstrumente 67, 99, 104, 118–120
- Steuern 53, 55, 58, 72, 76, 80, 82, 97, 102, 105, 106, 109, 110, 114, 132–135, 143
- Strategie 12, 28, 39, 98
- T**
- Transaktionen 66, 88–89, 92, 94, 124
- U**
- Umsatz 33, 52, 72, 80–83, 87, 93, 100
- Unternehmensleitbild 10
- Unternehmensstruktur *Siehe Organisationsstruktur*
- Unternehmensvision *Siehe Mission Statement*
- V**
- Value-Kennzahlen 63
- Vergütungsbericht 20, 28
- Vermögens- und Finanzlage 52–58, 131
- Vorstand 13–15, 19–28, 52, 64, 68, 125, 126, 129, 136
- W**
- Währungsumrechnung 88, 89, 138
- Wandelschuldverschreibung 18
- Wirtschaftliches Umfeld 34
- Z**
- Zielerreichung 59

---

**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](mailto:office@caimmointernational.com)  
[www.caimmointernational.com](http://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](mailto: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](mailto:presse@caimmointernational.com)

---

**DISCLAIMER**

Dieser Geschäftsbericht 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 – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immo International AG verbunden.

---

**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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Geschäftsberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterialien nicht zu gefährden.

Dieser Geschäftsbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.