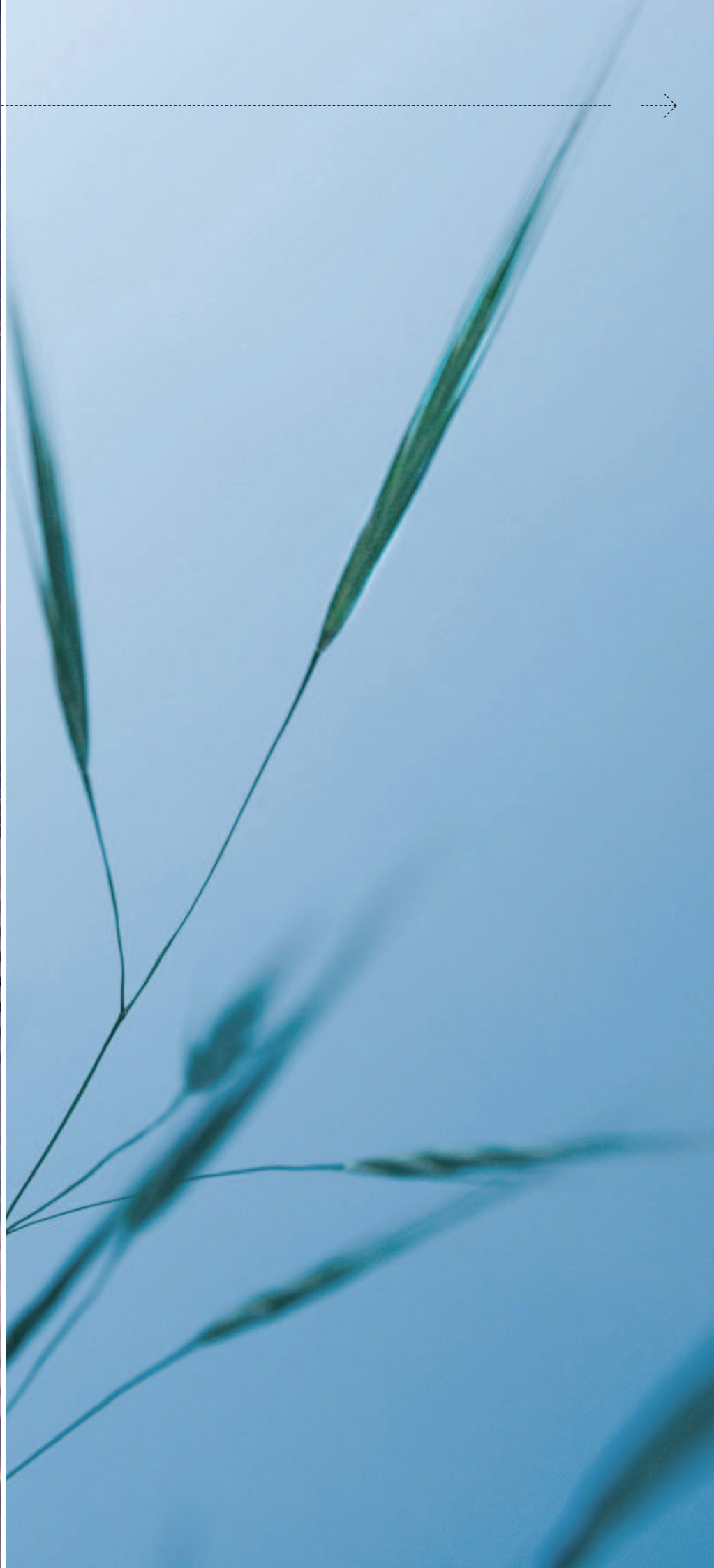




CA IMMO

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 Gruppe als Spezialist für hoch-
wertige Büroimmobilien in Europa.

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

ERGEBNISRECHNUNG

		2009	2008
Mieterlöse	Mio. €	177,0	175,3
EBITDA	Mio. €	141,9	137,8
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	3,0	-152,6
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-134,5	-295,4
Konzernergebnis	Mio. €	-134,7	-294,9
Konzernergebnis Muttergesellschaft	Mio. €	-76,9	-237,1
Operativer Cash-flow	Mio. €	120,5	114,6
Investitionen	Mio. €	274,9	1.859,1

BILANZKENNZAHLEN

		2009	2008
Gesamtvermögen	Mio. €	4.310,6	4.394,8
Eigenkapital	Mio. €	1.729,2	1.854,7
Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. €	1.976,5	1.923,7
Nettoverschuldung	Mio. €	1.472,3	1.591,1
Gearing	%	85	86
Eigenkapitalquote	%	40	42
Anlagendeckung	%	49	49
Net Asset Value (NAV)	Mio. €	1.559,0	1.623,0
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.612,1	1.758,4

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		2009	2008
Gesamtnutzflächen (exkl. Kfz, exkl. Projekte)	m²	1.518.180	1.528.837
Bruttorendite Bestandsimmobilien ¹⁾	%	6,5	6,3
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	3.515,8	3.788,3

¹⁾ exkl. den 2009 fertig gestellten Projekten Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE

		2009	2008
Mieterlöse/Aktie	€	2,05	2,02
Operativer Cash-flow/Aktie	€	1,40	1,32
Konzernergebnis Muttergesellschaft/Aktie (EPS)	€	-0,89	-2,73
NNNAV/Aktie	€	18,47	20,50
NAV/Aktie	€	17,87	18,92
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1 ¹⁾	%	-57,24	-79,51

MULTIPLIKATOREN

		2009	2008
P/E-Ratio (KGV)		-9	-2
Kurs/Cash-flow		6	3
Ø EV/EBITDA		14	19

BEWERTUNG

		2009	2008
Börsekaptalisierung (31.12.)	Mio. €	689,3	360,2 ²⁾
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	555,4	968,9
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteil)	Mio. €	1.729,2	1.854,7
Ø Enterprise Value (EV)	Mio. €	2.020,5	2.560,0
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.612,1	1.758,4

AKTIEN

		2009	2008
Anzahl Aktien (31.12.)	Stk.	87.258.600	87.258.600
Hiervon im eigenen Bestand (31.12.)	Stk.	0	1.494.076
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	86.141.113	86.739.128
Ø Kurs/Aktie	€	6,45	11,17
Ultimokurs (31.12.)	€	7,90	4,20
Höchstkurs	€	11,88	15,88
Tiefstkurs	€	2,35	3,15

¹⁾ vor latenten Steuern

²⁾ exkl. Aktien im eigenen Bestand (31.12.)



WIR BEWEGEN UNS VORWÄRTS. TROTZDEM.

Der Sturm ist vorübergezogen, die Wellen bleiben. In all den Turbulenzen der Märkte musste auch CA Immo ihr Wachstumstempo 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.



BUKAREST BUSINESS PARK
100 % Vermietungsgrad

Mehr zu den Aktivitäten der CA Immo Gruppe
in Ost- und Südosteuropa ab Seite 66.



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 Gruppe ab Seite 58.



WIR ENTWICKELN. VON GRUND AUF.

Die Quartiersentwicklung ist jenes Feld, bei dem wir unser jahrzehntelang erworbenes Wissen am besten ausspielen können. Und es ist auch jenes, das die höchsten Ertragschancen bietet. Gerade in den ersten Phasen der Projektentwicklung wird die höchste Wertschöpfung erzielt – und so initiieren und konzipieren wir Stadtquartiere von der brachliegenden Fläche über Aufbereitung und Erschließung bis zur Fertigstellung. Das Ergebnis sind hochwertige neue Stadtgebiete mit langjähriger Ertragsperspektive.



STADTQUARTIER EUROPACITY, BERLIN
Entwicklungsstart 2010, 20 ha
gemischte Nutzung unmittelbar
am Berliner Hauptbahnhof

Mehr zur Quartiersentwicklung
in Deutschland ab Seite 62.



WIR PROFITIEREN. VOM WEITER DENKEN.

Weil wir weiter denken, haben wir antizyklisch investiert und uns frühzeitig eine Vielzahl der attraktivsten Stadtentwicklungsflächen Mitteleuropas gesichert. So sind wir zum größten Projektentwickler Deutschlands geworden und können in den nächsten Jahren weitere attraktive Großflächen zur Projektreife bringen. Der Großteil der von uns neu entwickelten Objekte ist bereits für ihre Nachhaltigkeit zertifiziert oder dafür vorgesehen. Denn Nachhaltigkeit ist für uns kein Lippenbekenntnis, sondern Überzeugung.



BAUSTELLENANSICHT TOWER 185
STADTQUARTIER EUROPACVIERTEL,
FRANKFURT
Vorzertifizierung für nachhaltiges Bauen,
Fertigstellung Ende 2011

Mehr zum Thema Nachhaltigkeit
auf Seite 39 und Seite 88.

UNTERNEHMENS PORTRÄT

IMMOBILIENINVESTOR UND -ENTWICKLER

Die Gesellschaft besitzt ein Immobilienvermögen mit einem Bilanzwert von rund 3,5 Mrd. € in Österreich, Deutschland und Osteuropa und ist seit dem Jahr 1988 an der Wiener Börse gelistet.

SPEZIALIST FÜR HOCHWERTIGE BÜROIMMOBILIEN

CA Immo ist als Bürospezialist positioniert und kann in diesem Segment auf umfassendes Know-How und 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 Gruppe ist in zwei Geschäftsfeldern konzentriert: Portfoliomanagement mit dem Fokus auf renditenoptimaler Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklung mit der Schaffung hochwertiger Immobilien bis hin zu ganzen Stadtquartieren.

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 39.



INHALT

16	VORWORT DES VORSTANDES
18	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
20	STRATEGIE UND ZIELE 2010

22 INVESTOR RELATIONS

22	Aktie
24	Aktionärsstruktur
25	Finanzkalender 2010
27	Info-Seite Online-Services

28 CORPORATE GOVERNANCE

28	Corporate Governance Bericht
30	Vorstand
32	Aufsichtsrat
36	Vergütungsbericht

39 CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

212	GLOSSAR
217	IMPRESSUM/DISCLAIMER

41 KONZERNLAGEBERICHT

41	Unternehmensgeschichte
42	Beteiligungen und Fonds
45	Wirtschaftliches Umfeld
48	Immobilienmarkt Österreich
50	Immobilienmarkt Deutschland
53	Immobilienmarkt Osteuropa
55	Immobilienvermögen
58	Portfoliostrategie
60	Segmentbericht Österreich
62	Segmentbericht Deutschland
66	Segmentbericht Ost- und Südosteuropa
72	Immobilienbewertung
76	Ergebnisse
84	Ausblick
85	Nachtragsbericht
86	Mitarbeiter
88	Forschung und Entwicklung
89	Value Management
90	Risikomanagementbericht

95 KONZERNABSCHLUSS

98	Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
99	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
100	Konzernbilanz
102	Konzern-Geldflussrechnung
104	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
106	Segmentberichterstattung
110	Anhang zum Konzernabschluss
181	Erklärung des Vorstandes
182	Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk
184	EINZELABSCHLUSS
189	TABELLEN UND ANALYSEN
198	Objektübersicht

VORWORT DES VORSTANDES



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

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!

Das abgelaufene Jahr 2009 stellte die Immobilienwirtschaft vor weitere große Herausforderungen. Der Geschäftsverlauf der CA Immo in diesem schwierigen Jahr 2009 war geprägt von operativen Erfolgen, die jedoch von weiteren marktbedingten Abwertungen insbesondere in Ost- und Südosteuropa überlagert wurden.

Die Ziele für 2009, deren Erreichung wir durch operative Maßnahmen direkt beeinflussen konnten, haben wir erreicht, bzw. sogar übertroffen. Insbesondere lagen trotz des schwierigen Marktumfeldes die bilanzwirksamen Erlöse aus Immobilienverkäufen aus dem Anlagevermögen sowie den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien mit 435 Mio. € deutlich über dem zu Beginn des Jahres genannten Ziel von rund 300 Mio. €. Besonders erfreulich ist, dass diese Verkäufe insgesamt deutlich über den Buchwerten erfolgten und einen positiven Ergebnisbeitrag in Höhe von 19,1 Mio. € brachten. Insgesamt konnte das EBITDA von 137,8 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 141,9 Mio. € gesteigert werden.

Ein weiterer Schwerpunkt des letzten Jahres lag auf der nachhaltigen Sicherung unserer Liquidität und der Optimierung unserer Verbindlichkeitenstruktur. Wir

beendeten das Jahr mit liquiden Mitteln in Höhe von rd. 500 Mio. € und konnten auch die Netto-Verschuldung im Vergleich zum Beginn des Jahres senken, bzw. wesentliche Kredite auf langfristige Finanzierungen umstellen. Hierzu trugen einerseits die Verkaufserlöse, aber auch die erfolgreiche Emission einer Unternehmensanleihe sowie einer Wandelschuldverschreibung im vierten Quartal bei. Die Platzierung dieser beiden Anleihen zeigt, dass sich das Umfeld ausreichend stabilisiert hat, so dass auch der Kapitalmarkt wieder für Immobilienunternehmen offen steht.

Weitere signifikante operative Fortschritte konnten bei der Umsetzung unserer Entwicklungsprojekte in Deutschland erreicht werden. Sowohl hinsichtlich erhaltener Projektfinanzierungen (wie z.B. für den Tower 185 in Frankfurt) als auch hinsichtlich neuer Vormietverträge als Voraussetzung für den Start weiterer Projekte (wie z.B. mit Total in Berlin) wurden wesentliche Erfolge erzielt. Ein weiterer Schwerpunkt des vergangenen Jahres lag in der Vertiefung der Integration unserer deutschen Tochtergesellschaft Vivico in den CA Immo Konzern, woraus sich in den Folgejahren eine Reduktion der Verwaltungsaufwendungen ergeben wird.

Diesen durchaus erfreulichen operativen Entwicklungen stand 2009 ein bis zum Jahresende andauernder

kontinuierlicher Anstieg der Immobilienrenditen in Ost- und Südosteuropa, die zu einem weiteren Rückgang der Immobilienwerte führten, gegenüber. Während die Immobilienwerte in Ost- und Südosteuropa somit bis einschließlich des vierten Quartals 2009 eine negative Tendenz zeigten, konnte in unserem Hauptmarkt Deutschland zum Jahresende erstmals wieder eine leichte Erholung registriert werden. Auch wenn die Bewertungsverluste geringer als im Vorjahr ausfielen (–137,1 Mio. € gegenüber –285,6 Mio. € in 2008), waren sie wiederum das prägende Element in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Ein weiterer wesentlicher negativer Effekt ergab sich aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten, welcher das Jahresergebnis mit –30,1 Mio. € belastet. Aufgrund dieser nicht-realisierten buchmäßigen Bewertungsverluste fiel das Konzernergebnis für 2009 negativ aus. Insgesamt konnte jedoch der Konzern-Verlust nach Minderheiten gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert werden (–76,9 Mio. € in 2009 gegenüber –237,1 Mio. € in 2008), bzw. im vierten Quartal 2009 sogar wieder ein leicht positives Ergebnis erreicht werden.

Weiterhin hohe Volatilität der CA Immo Aktie

Die weiterhin hohe Nervosität auf den Aktienmärkten spiegelte sich auch im Kursverlauf der CA Immo Aktie im Jahr 2009 wider. Von einem schmerzhaften All-time low im Februar 2009 von 2,35 € stieg der Kurs im zweiten und dritten Quartal kontinuierlich an und erreichte im Oktober 2009 mit 11,88 € das Jahreshoch. Dieses Niveau konnte jedoch nicht gehalten werden, so dass der Kurs zum Jahresende wieder auf 7,90 € fiel. Somit konnte zwar einerseits im Jahresverlauf eine Kurssteigerung von +78 % erzielt werden, allerdings betrug der Abschlag zum

inneren Wert immer noch 57 %, so dass man von einem für unsere Aktionäre befriedigenden Kursniveau weiterhin weit entfernt ist.

Ausblick 2010

Der Beginn des Jahres 2010 brachte deutliche Anzeichen einer Stabilisierung unserer wesentlichen Märkte. Diese Erholung ist von der spürbar zunehmenden Bereitschaft von Kapitalgebern, dem Immobiliensektor wieder Fremd- und Eigenkapital bereitzustellen, getragen. Während somit in 2009 die Sicherung der Finanzierungsseite das beherrschende Thema war, wird 2010 insbesondere von den Entwicklungen am Mietmarkt geprägt sein.


In Folge der im Jahr 2009 erfolgten Verkäufe sowie eines erwarteten Anstiegs der Leerstandsrate werden die Mieterlöse der CA Immo Gruppe 2010 unter denen des Jahres 2009 liegen. Angesichts der erwarteten Stabilisierung der Immobilienwerte sowie positiver Bewertungs-Beiträge aus Projektfertigstellungen ist jedoch aus Sicht des Managements für 2010 insgesamt mit einer Rückkehr zu einem positiven Jahresergebnis zu rechnen.

Wir verfügen über die notwendige finanzielle Flexibilität, um Investitionsmöglichkeiten, die sich in der aktuellen Marktphase ergeben, nützen zu können. Es ist unser Ziel, mit der freien Liquidität unser Cash-flow generierendes Bestandsportfolio zu stärken – insbesondere durch selektive Ankäufe von vermieteten Immobilien sowie durch Modernisierungs-Investitionen in bestehende Liegenschaften.

Seien Sie versichert, dass wir auch 2010 hart an unserem Ziel, wieder nachhaltige Gewinne zu erwirtschaften und für unsere Aktionäre eine sichtbare Wertsteigerung zu schaffen, arbeiten werden.

Wien, im März 2010


Der Vorstand



Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen



Wolfhard Fromwald

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Dr. Wolfgang Ruttenstorfer
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 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 selektive Implementierung strategisch wichtiger Projekte in Deutschland bzw. die sorgfältige Umsetzung der bereits in den Vorjahren gestarteten Projekte in Osteuropa 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 liefen die Mandate der langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Gerhard Nidetzky und Christian Nowotny aus. Wir möchten uns in diesem Zusammenhang für ihr Engagement herzlich bedanken! Aufgrund eines Wahlvorschlags des Gesamtaufichtsrats wurden Wolfgang Ruttenstorfer und Helmut Bernkopf von der 22. ordentlichen Hauptversammlung für die satzungsmäßige Funktionsperiode in den Aufsichtsrat bzw. in der konstituierenden Sitzung vom 26.5.2009 als Vorsitzender bzw. stellvertretender Vorsitzender gewählt.

Weiters wurde der Vorstand der CA Immo mit Bernhard H. Hansen, bis dato Geschäftsführer der deutschen CA Immo Tochter Vivico Real Estate GmbH, verstärkt, Bruno Ettenauer (vormals Vorstandssprecher) zum Vorstandsvorsitzenden nominiert und die Verträge der Vorstände Ettenauer und Fromwald verlängert.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war unter anderem von der Eingliederung der 2007/2008 erworbenen Vivico bestimmt. In diesem Zusammenhang beschäftigte sich der Aufsichtsrat mehrfach mit der strategischen Neuausrichtung der CA Immo Gruppe und der Ausschöpfung langfristiger Wertpotentiale. Im Zuge eines funktionalen Mergers wurde ab der zweiten Jahreshälfte 2009 nun auch der operative Integrationsprozess der Vivico in den CA Immo

Konzern verabschiedet bzw. gestartet. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 86.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des 450-Mio.-€-Projekts Tower185 in Frankfurt genehmigte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 26.5.2009 die Kreditfinanzierung mit einem Kreditvolumen von 254 Mio. € durch ein Bankenkonsortium. Darüber hinaus genehmigte der Aufsichtsrat den Projektstart für zwei weitere Projektentwicklungen in München und Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 121 Mio. € sowie einen Vorratsbeschluss für die in 2010 beabsichtigten Verkäufe aus dem Deutschlandportfolio.

2009 wurde unter anderem eine Investitions-Deinvestitions-Offensive in Österreich genehmigt, bei der neben der Stärkung der Liquiditätsstruktur eine Portfoliobereinigung (Verkauf von Kleinobjekten) im Vordergrund stand. Weiters wurde der „Relaunch“ des Wiener Einkaufszentrums Galleria sowie der Projektstart für ein Salzburger Hotel mit einem Investitionsvolumen von rund 20 Mio. € genehmigt.

Hinsichtlich Kapitalmaßnahmen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Begebung einer Anleihe sowie einer Wandelschuldverschreibung, der Verkauf eigener Aktien und die kontinuierliche Beteiligungsaufstockung an der ebenfalls börsennotierten Tochtergesellschaft CA Immo International AG genehmigt und erfolgreich umgesetzt. Nähere Details finden Sie im Kapitel „Investor Relations“ ab Seite 22.

Weiters wurde in mehreren Sitzungen der aktuelle Status der bereits in den Vorjahren eingeleiteten und 2009 fortgesetzten Projektentwicklungen der CA Immo Gruppe erörtert. Hierzu wurde dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen ein schriftlicher Bericht zum Projektcontrolling vorgelegt.

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 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.caimmoag.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
Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender

STRATEGIE UND ZIELE DER CA IMMO GRUPPE FÜR 2010

Das abgelaufene Jahr 2009 stellte die gesamte Immobilienbranche vor große Herausforderungen. In der ersten Jahreshälfte wurde Liquidität in Folge der Zurückhaltung externer Kapitalgeber zu einem knappen Gut. Dies hatte auch entsprechende Auswirkungen auf die strategischen Schwerpunkte der CA Immo Gruppe: Durch Verkäufe, Anleihen-Emissionen und nachhaltige Finanzierung von Entwicklungsprojekten konnte die Nettoverschuldung deutlich reduziert werden und das Jahr mit einem Liquiditätsstand von rd. 500 Mio. € beendet werden.

Für 2010 gilt es nun diese starke Kapitalbasis zu nutzen, um – unterstützt von der deutlich spürbaren Erholung der Immobilienmärkte – die Profitabilität der CA Immo Gruppe zu stärken und durch die sorgfältige Umsetzung von Entwicklungsprojekten ein nachhaltiges organisches Wachstum zu erzielen. Die dafür notwendigen operativen Maßnahmen beruhen auf einer umfassenden Unternehmensstrategie, deren wesentliche Parameter wie folgt lauten:

REGIONALER FOKUS AUF ZENTRALEUROPA

Österreich, Deutschland und die unmittelbar angrenzenden östlichen Nachbarländer Polen, Ungarn, Tschechien und Slowakei sind die Kernmärkte der CA Immo Gruppe. 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 oder die Schweiz, 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.



BÜROIMMOBILIEN ALS KERNKOMPETENZ DER CA IMMO

Seit Gründung der CA Immo lag der klare Schwerpunkt auf Büroimmobilien. In dieser Asset Klasse verfügen wir über umfassende Erfahrung, sowohl hinsichtlich Bestandsimmobilien als auch hinsichtlich Projektentwicklungen. Diesen Fokus wollen wir auch in Zukunft beibehalten.

Unsere Strategie hinsichtlich weiterer Asset Klassen lautet wie folgt:

Wohnimmobilien: Ein wesentlicher Teil unserer Liegenschaftsreserven in Deutschland ist für künftige Wohnnutzungen vorgesehen. In diesen Fällen ist es unser Ziel, einen Großteil der Liegenschaften unmittelbar nach Erlangen der Baureife an spezialisierte Wohnbauträger zu verkaufen. Eine Eigenentwicklung wird nur dann vorgenommen, wenn bei Projektstart bereits ein Endabnehmer definiert ist, eine Übernahme in den eigenen Bestand wird nicht angestrebt.

Hotels: Wir verfügen einerseits durch bestehende Hotel-Investments als auch durch unsere auf Hotelentwicklungen spezialisierte Tochtergesellschaft Viador über signifikante Erfahrung mit dieser speziellen Asset-Klasse. Auf Basis dieser Erfahrung werden wir weitere Hotelentwicklungen, insbesondere im Rahmen von Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland, umsetzen.

Einkaufszentren: Diese wichtige Immobilienkategorie erfordert spezielles Know-How. Größere Neuentwicklungen von Einkaufszentren werden wir folglich möglichst in Zusammenarbeit mit spezialisierten Partnern realisieren.

Logistikimmobilien: Wie bereits in der Vergangenheit werden Investments in diese Asset-Klasse nur sehr selektiv und auf opportunistischer Basis getätigt werden.

AUSGEGLICHENER BUSINESS-MIX ZWISCHEN BESTAND UND DEVELOPMENT

Der primäre Fokus der CA Immo Gruppe ist das langfristige Halten von Cash-flow starken Immobilien. Neben dieser Tätigkeit als Immobilien-Bestandshalter betreibt die CA Immo Gruppe Projektentwicklungen in signifikantem Ausmaß. Die Kombination dieser beiden Geschäftsfelder ermöglicht es, selbst entwickelte hochwertige Immobilien in den Bestand zu übernehmen, bzw. zusätzliche Erträge aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten zu generieren. Um eine Balance zwischen den beiden Geschäftsfeldern zu erreichen, wird ein Verhältnis von zwei Drittel Bestandsimmobilien zu einem Drittel Entwicklungsprojekten angestrebt. Basis für die Gewichtung der Entwicklungsprojekte stellen dabei die geplanten Gesamtinvestitionskosten der Projekte dar. Die aktuell bestehende Übergewichtung der Projektentwicklungen soll innerhalb der nächsten drei Jahre einerseits durch Fertigstellungen von in Bau befindlichen Projekten, andererseits durch den Abverkauf von Projektliegenschaften auf das angestrebte Ausmaß reduziert werden.



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, wenngleich 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-Aktie zeigt positiven Verlauf

Die CA Immo-Aktie startete zu Beginn des Jahres mit einem Kurs von 4,45 € und erreichte nach einer kräftigen Talfahrt Ende Februar ihren Tiefstkurs mit 2,35 €. 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. Die CA Immo-Aktie konnte von März bis Juni 2009 ihren Kurs sogar verzweieinhalbfachen. In den Folgemonaten stieg der Kurs stetig an und erreichte im Oktober einen Jahreshöchststand von 11,88 € und somit ein Plus von 167 % seit Jahresbeginn. Die Aktie entwickelte

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

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA



EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(02.01.2009 bis 30.12.2009)

CA Immo	77,5 %
ATX	42,5 %
IATX	217,3 %
EPRA	27,2 %

sich damit im Branchentrend. Im vierten Quartal fiel der Kurs allerdings kontinuierlich und pendelte sich in einer Bandbreite von 7,80 € bis 8,40 € ein. Per Ultimo schloss die CA Immo-Aktie mit einem Kurs von 7,90 € und einer Jahresperformance von 78 %. Der Abschlag zum inneren Wert verringerte sich damit im Vorjahresvergleich von knapp 80 % auf 57 %, bleibt aber nach wie vor hoch.

Zu Jahresbeginn 2010 wurde die CA Immo-Aktie von dem positiven Börsetrend deutlich unterstützt. Der Kurs konnte sich in den ersten Wochen des Jahres kontinuierlich in einer Range von 8,10 € bis 8,70 € halten, bevor er wieder auf ein Niveau unter der 8-€-Marke zurückfiel. In den ersten beiden Monaten des Jahres 2010 betrug der Höchstkurs der CA Immo-Aktie 8,80 €; der Tiefstkurs lag bei 7,01 €. Weitere Informationen zum Kapitalmarktausblick finden Sie auf Seite 84.

Handelsvolumen blieb stabil

Die Handelsumsätze der CA Immo-Aktie blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr weitgehend stabil. Das durchschnittliche Tagesvolumen (Doppelzählung) betrug 2009 rund 383 Tsd. Stück Aktien (2008: 368 Tsd. Stück Aktien). Der durchschnittliche Tagesgeldumsatz verringerte sich jedoch aufgrund des Kursrückgangs um 68 % von rund 4,0 Mio. € 2008 auf 2,7 Mio. € in 2009, lag aber mit

dieser Entwicklung im allgemeinen Trend der an der Wiener Börse gehandelten Aktien. Zum Bilanzstichtag betrug die Börsenkapitalisierung 689,3 Mio. €. (2008: 360,2 Mio. € exkl. Treasury Shares).

Eigene Aktien an institutionelle Investoren veräußert

Bereits 2008 erwarb CA Immo im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms insgesamt 1.494.076 Stück auf Inhaber lautenden Stammaktien der Gesellschaft (1,71 % des Grundkapitals) zu einem gewichteten Durchschnittspreis von 9,18 € je Aktie (Gesamtvolumen rund 13,7 Mio. €). Allerdings war die Gesellschaft in der Fortsetzung des Aktienrückkaufs aufgrund aktienrechtlicher Bestimmungen – eigene Aktien dürfen nur bei Vorhandensein von freien Gewinnrücklagen erworben werden – beschränkt. Zusätzlich zu dieser gesetzlichen Beschränkung stand 2009 für die Gesellschaft die Sicherung von Liquidität im Vordergrund, weshalb der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats Mitte Oktober beschloss, den gesamten Bestand eigener Aktien außerbörslich zu veräußern, um liquide Mittel zu generieren und die Eigenkapitalbasis zu stärken. Der Verkauf basierte auf der Ermächtigung der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2008, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Veräußerung erworbener eigener Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre auf eine andere Art als über die Börse vorzunehmen. Die Veröffentlichung des Ermächtigungsbeschlusses erfolgte im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ vom 14. Juni 2008. Die Aktien wurden an zwei europäische institutionelle Investoren veräußert, wobei der erzielbare Preis je Aktie über dem gewichteten Durchschnittspreis lag – der Gesamterlös betrug rund 14,3 Mio. €. Den Veröffentlichungspflichten gemäß §§ 6 und 7 der Veröffentlichungs-Verordnung kam CA Immo durch die Veröffentlichung aller Angaben zum Aktienrückkauf sowie zur Veräußerung der eigenen Aktien über ihre Website www.caimmoag.com nach.

EIGENE AKTIEN: AUFSTELLUNG ZU DEN TRANSAKTIONEN

	Datum	Aktien in Stk	Anteil am Grundkapital	Gewichteter Durchschnitts- preis in €	Höchstkurs in €	Tiefstkurs in €	Wert der rückgekauften Aktien in €
Kauf	Juli bis Okt. 2008	1.494.076	1,7122 %	9,177	12,26	4,50	13.711.364,96
Verkauf	Okt. 2009	1.494.076	1,7122 %	9,550	–	–	14.268.425,80

Änderung der Dividendenpolitik geplant

Bisher verfolgte CA Immo eine kontinuierliche Thesaurierungspolitik. Die Gewinne der Gesellschaft wurden jährlich reinvestiert. Bei Entspannung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen plant CA Immo jedoch, zukünftig eine Dividende zu bezahlen, deren Höhe sich an der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der Gesellschaft orientieren wird.

Grundkapital und Aktionäre

Das Grundkapital der CA Immo betrug per Ultimo 634,37 Mio. € und verteilte sich auf vier Namensaktien und 87.258.596 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 ab Seite 28 dargestellt.

Die Aktien der CA Immo sind zu 90 % im Streubesitz. Rund 10 % werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5 % halten. Die Mehrheit der Aktionäre stammt aus Österreich (64 %). Dies resultiert aus der

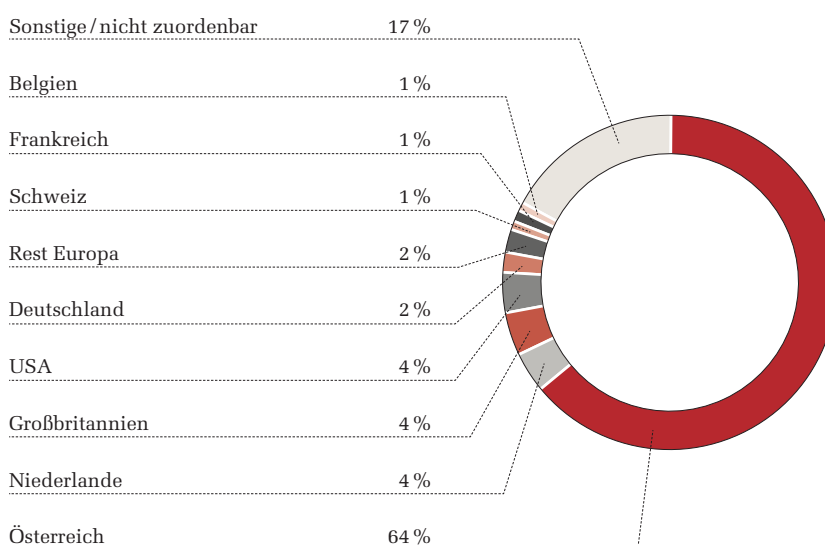
Tatsache, dass rund 50 % der Aktien unter überwiegend österreichischen Privataktionären gestreut sind. 40 % werden von institutionellen Investoren gehalten, wovon 8 % im angloamerikanischen Raum (Nordamerika, Großbritannien) und 4 % in den Niederlanden ansässig sind. Die restlichen institutionellen Anleger verteilen sich ausschließlich auf den europäischen Raum. Unter ihnen dominieren mit 36 % wachstumsorientierte Investoren, gefolgt von GARP-Investoren (Growth at a Reasonable Price) mit 28 % und Index-Investoren (11 %).

Hauptversammlung wählte neuen Aufsichtsrat

Die 22. ordentliche Hauptversammlung fand am 13. Mai 2009 im konzerneigenen Hotel „Savoyen Vienna“ statt. Die Präsenz lag bei 14 %. Hervorzuheben ist im Wesentlichen die Wahl von Wolfgang Ruttenstorfer und Helmut Bernkopf 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 sind im Corporate Governance Bericht ab Seite 28 abgebildet. Es wurden keine Beschlüsse zu Kapitalmaßnahmen (Kapitalerhöhung, Wandelschuldverschreibung, Aktienrückkauf

AKTIONÄRSSTRUKTUR NACH LÄNDERN

Quelle: Shareholder Identification CA Immo



etc.) gefasst. Informationen zum genehmigten bzw. bedingten Kapital der Gesellschaft sind im Konzernanhang ab Seite 158 dargestellt.

Erfolgreiche Platzierung einer weiteren Anleihe

Im Oktober 2009 begab CA Immo die zweite Unternehmensanleihe und stieß damit auf reges Interesse der Investoren. Bis zu 80 % des Volumens (150 Mio. €) gingen an Privataktionäre, der übrige Anteil wurde bei institutionellen Investoren platziert. Schon das Bookbuilding wurde vorzeitig beendet, da die Anleihe innerhalb von 24 Stunden zweifach überzeichnet war. Die Anleihe notiert im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse (ISIN: AT0000A0EXE6). Der Kurs bewegte sich 2009 zwischen 104,50 (Jahreshoch) und 102,99 (Jahrestief) bzw. zum Jahresultimo bei 103,23. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre (Fälligkeit: 16.10.2014), der Zinssatz wurde mit 6,125 % p.a. fixiert. Lead Manager der Transaktion war die UniCredit CAIB AG. Rund die Hälfte des Emissionserlöses wurde durch die Tilgung bestehender Kreditverbindlichkeiten zur Verbesserung des Laufzeitenprofils verwendet. Der restliche Erlös dient der Stärkung der Liquidität der CA Immo Gruppe.

Auch die bereits 2006 aufgelegte Unternehmensanleihe (Nominale: 200 Mio. €) ist im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse zugelassen (ISIN: AT0000A026P5). Sie notierte 2009 in einer Kursbandbreite von 79,00 (Jahrestief) und 100,00 (Jahreshoch). Der Schlusskurs lag bei 94,89. Die Anleihe hat eine Restlaufzeit von 6,5 Jahren und wird am 22.9.2016 zu 100 % getilgt. Die jährliche Verzinsung beträgt 5,125 %.

Schließlich nutzte CA Immo im November 2009 die von der 21. ordentlichen Hauptversammlung am 13. Mai 2008 erteilte Ermächtigung und begab eine Wandelschuldverschreibung mit einem Emissionsvolumen von 135 Mio. €. Der Emissionserlös soll CA Immo die finanzielle Flexibilität ermöglichen, Investitionsmöglichkeiten, die sich in der aktuellen Marktphase ergeben könnten, nützen zu können sowie künftige Entwicklungsprojekte zu finanzieren. Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens ausschließlich institutionellen Investoren außerhalb der USA, Kanada, Australien und Japan angeboten. Es gab kein öffentliches Angebot der Wandelschuldverschreibungen. Das Bezugsrecht der Aktionäre zum Bezug der Wandelschuldverschreibungen wurde ausgeschlossen. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beträgt 5 Jahre. Sie können nach drei Jahren seitens CA Immo frühzeitig zurückgezahlt werden, sofern der Aktienkurs der CA Immo-Aktie (in bestimmten Zeiträumen) mindestens 130 % des zu dem Zeitpunkt anwendbaren Wandlungspreises entspricht. Der halbjährlich zu zahlende Kupon wurde (auf Basis einer Kuponspanne von 3,75 % bis 4,50 %) bei 4,125 % p.a., der anfängliche Wandlungspreis bei 11,58 € festgesetzt. Dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis von 9,08 €. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % des Nennbetrags von 50.000,00 € pro Schuldverschreibung ausgegeben und werden, sofern sie nicht zuvor gewandelt werden, zu 100 % des Nennbetrags, zuzüglich aufgelaufener Zinsen, bei Fälligkeit (9.11.2014) zurückgezahlt. Die Emission wurde von Deutsche Bank und UniCredit CAIB AG als Joint Bookrunner begleitet.

FINANZKALENDER 2010

25. MÄRZ
VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2009

12. MAI
HAUPTVERSAMMLUNG

28. MAI
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2010

26. AUGUST
HALBJAHRESBERICHT 2010

25. NOVEMBER
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2010

Die Wandelschuldverschreibungen sind im MTF (Dritter Markt) der Wiener Börse zum Handel zugelassen und notierten zum Ultimo 2009 zu einem Kurs von 91,80.

(Quelle Schlusskurse: Bloomberg)

Investor Relations

CA Immo 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.caimmoag.com zur Verfügung gestellt. Als weiteres Service bietet CA Immo 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. Beim Publikumsvotum des Österreichischen Börsenpublikumspreises DER BÖRSIANER konnte CA Immo in der Kategorie „Best IR des Jahres“ und „Kapitalmarkttransaktion des Jahres“ unter den Top-3 punkten.

In regelmäßigen Abständen wurde CA Immo 2009 von folgenden Experten aus der Finanzwelt gecover: Crédit Agricole Cheuvreux, Erste Bank, HSBC Global Research, Kempen & Co Investment Research, Sal. Oppenheim Research, SRC Research, UniCredit CAIB AG.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations:

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

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

Unternehmenskommunikation:

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

TRANSPARENZ TRIFFT INNOVATION: CA IMMO ONLINE SERVICES

Alle Berichte der CA Immo sowie detaillierte Informationen rund um das Unternehmen, Aktienkennzahlen, interaktive Kennzahlenrechner und vieles mehr finden Sie online unter www.caimmoag.com.

Unsere Online-Services:

- Newsletter bestellen: News rund um CA Immo per E-Mail
- Mobile Services: Unternehmensinfos mobil am PDA, Smartphone oder Communicator unter mobile.caimmoag.com
- SMS Service: tagesaktueller Aktienkurs sowie die neuesten Ad-hoc-Meldungen direkt auf Ihr Mobiltelefon
- RSS-Feed: sämtliche CA Immo News automatisch auf Ihren Rechner – schneller geht's nicht!
- Bestellservice: sämtliche Publikationen im Rahmen unserer Finanzmarktkommunikation per Post oder E-Mail

Noch Fragen?

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung!

INVESTOR-RELATIONS-KONTAKT

Aktionärstelefon

(in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)

Mag. Claudia Hainz

Mag. Florian Nowotny

T: +43 1 532 59 07

F: +43 1 532 59 07-595

E-Mail: ir@caimmoag.com

Website: www.caimmoag.com

The screenshot shows the CA Immo website interface. At the top, there's a search bar and navigation links. The main banner features a large green apple with the headline "Wer vom Aufschwung profitieren wird? Sie." Below the banner, there are several news items dated 18.02.2010, 09.02.2010, and 27.01.2010, each with a small image and text. On the right side, there's a section titled "Aktueller Aktienkurs: 7,92 EUR" with a line chart showing the stock price trend from 2010 to March. Below the chart is an "IR Toolbox" with links to "Online Geschäftsbericht 09", "Quartalsbericht 3/09", "IR Präsentation", and "Factsheet".



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 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 – unter anderem ist die Deutschlandtochter Vivico Real Estate GmbH Mitglied der „Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.“ – 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 Aktienrechtsänderungsgesetzes 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 Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at erhältlich.

Bekenntnis zur Einhaltung der Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der CA Immo bekennen sich zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zur Transparenz und zu den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung. CA Immo 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. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen) und Nr. 53 (Unabhängigkeit des Aufsichtsrats). Eine entsprechende Erklärung zu diesen 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 http://www.caimmoag.com/investor_relations/corporate_governance/ eingesehen werden.

Vermeidung von Insidergeschäften

Der Vorstand der CA Immo 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 Unternehmensebenen 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 Führungsaufgaben wahrnehmen, haben alle von ihnen auf eigene Rechnung getätigten An- und Verkäufe von CA Immo-Aktien (sowie CA Immo International-Aktien) zu melden. Hiervon betroffen sind aber auch Personen, die in enger Beziehung zu dieser Führungskraft stehen. Unter www.caimmoag.com wird laufend über den Kauf und Verkauf eigener Aktien durch Organmitglieder berichtet. Eine Übersicht über den Aktienbesitz befindet sich auf Seite 38.

„One share – one vote“

Die von CA Immo ausgegebenen 87,3 Mio. Stammaktien wurden nach dem Prinzip „one share – one vote“

ausgestaltet. Rund 90 % der Aktien befinden sich im Streubesitz. Die restlichen 10 % werden von UniCredit Bank Austria gehalten, die darüber hinaus über vier Namensaktien verfügt, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen. Dieses Recht wurde bis dato nicht ausgeübt. Vielmehr wurden alle Mitglieder des Aufsichtsrats von der Hauptversammlung gewählt. Ansonsten 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-Aktien erhält. Über die Annahme oder Ablehnung von Übernahmeangeboten entscheiden allein die Aktionäre. Eine detaillierte Aktionärsstruktur ist auf Seite 24 dargestellt.

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 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 Interessenkollisionen 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 sind Helmut Bernkopf und Reinhard Madlencnik auch im Aufsichtsrat der ebenfalls börsennotierten Tochtergesellschaft CA Immo International vertreten. Darüber hinaus halten Helmut Bernkopf und Reinhard Madlencnik aufgrund ihrer Funktion in der UniCredit Bank Austria AG Aufsichtsratsmandate in einigen Tochtergesellschaften der Bank mit branchenähnlichem Unternehmensgegenstand (Immobilien, Projektentwicklungen). Detlef Bierbaum ist auch Vorsitzender des Aufsichtsrats der deutschen IVG Immobilien AG,

und Horst Pöchlhammer hält Aufsichtsratsmandate in der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und deren Tochtergesellschaften. Weiters ist er Aufsichtsratsvorsitzender der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, an der CA Immo über ihre Tochtergesellschaft CA Immo International einen Anteil von 25 % plus 4 Aktien hält. Auf die vollständige Aufzählung der Organfunktionen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern unter www.caimmoag.com sowie die „Related Party Disclosures“ im Konzernanhang ab Seite 174 wird verwiesen. An Aufsichtsratsmitglieder wurden keine Kredite gewährt. Direkte Verträge, insbesondere Beratungsverträge, zwischen CA Immo 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 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, promovierte an der Wirtschaftsuniversität Wien und 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 er 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 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 International) Aufsichtsratsmandate in der UBM Realitätenentwicklung AG¹⁾, 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: 1.3.2006 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 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 Tochtergesellschaft CA Immo International AG) ein Aufsichtsratsmandat in der UBM Realitätenentwicklung AG¹⁾.

Erstbestellung: 28.3.1990 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 sowie 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

¹⁾ 25 %-Beteiligung (plus vier Aktien) durch CA Immo International AG

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



WOLFGANG RUTTENSTORFER
AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Wolfgang Ruttenstorfer, geboren 1950, wurde 1992 zum Vorstandsmitglied der OMV gewählt und übte diese Funktion bis 1997 aus. Zwischen 1997 und 1999 war er Staatssekretär im Bundesministerium für Finanzen und kehrte Anfang 2000 als stellvertretender Generaldirektor (Bereich Finanzen und Erdgas) in den OMV Konzern zurück. Seit 2002 ist er Vorstandsvorsitzender und Generaldirektor der OMV. Neben seiner Funktion bei OMV sowie CA Immo ist Ruttenstorfer Mitglied des Verwaltungsrats der börsennotierten Schweizer Gesellschaft F. Hoffmann – La Roche AG. Weitere Mandate in in- oder ausländischen börsennotierten Unternehmen bestehen nicht.

Erstbestellung: 2009
Ende der laufenden Funktionsperiode: 2014 (27. oHV)



HELMUT BERNKOPF
STELLVERTRETER DES
AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

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. Ab Ende 2004 leitete er als General Manager der Bank Austria die Region Zentral- und Osteuropa und zog im September 2008 in den Vorstand der UniCredit Bank Austria AG ein, wo er das Firmenkundengeschäft und den Bereich „Investment Banking“ verantwortet. Neben seiner Funktion bei CA Immo ist Bernkopf in folgenden börsennotierten Gesellschaften vertreten: CA Immo International AG (Aufsichtsratsvorsitzender) sowie Lenzing AG (Aufsichtsratsmitglied). Daneben hält er weitere Mandate in nicht börsennotierten Unternehmen.

Erstbestellung: 2009
Ende der laufenden Funktionsperiode: 2014 (27. oHV)



DETLEF BIERBAUM

Detlef Bierbaum, geboren 1942, wurde 1991 in den Kreis der Mitinhaber (persönlich haftender Gesellschafter) des Bankhauses Sal. Oppenheim berufen und war für das Asset Management verantwortlich, bevor er im April 2008 in den Aufsichtsrat von Sal. Oppenheim Deutschland wechselte. Seine mittlerweile über 40-jährige Erfahrung in der internationalen Finanzindustrie macht ihn heute zum gefragten Berater zahlreicher Unternehmen und Institutionen. Detlef Bierbaum ist im Aufsichtsrat von zwei deutschen börsennotierten Gesellschaften vertreten: der IVG Immobilien AG (Vorsitzender) und der Douglas Holding AG.

Erstbestellung: 2006
Ende der laufenden Funktionsperiode: 2011 (24. 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 sowie CA Immo International AG bestehen keine weiteren Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften.

Erstbestellung: 2002

Ende der Funktionsperiode: 2012
(25. oHV)



REGINA PREHOFER

Regina Prehofer, geboren 1956, startete ihre berufliche Karriere 1981 in der Österreichischen Kontrollbank AG. 1987 wechselte sie in die Creditanstalt, wo sie im Jahr 2000 zum Bereichsvorstand Internationale Konzerne, Corporate Finance und Außenhandel ernannt und drei Jahre später in den Vorstand der Bank Austria berufen wurde. Im September 2008 wechselte Regina Prehofer in den Vorstand der BAWAG P.S.K., wo sie nun das gesamte Privat- und Firmenkundengeschäft der BAWAG P.S.K. in Österreich führt. Prehofer übt neben ihrer Funktion als Aufsichtsratsmitglied in der CA Immo keine weiteren Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften aus.

Jahr der Erstbestellung: 2006
Ende der Funktionsperiode: 2011
(24. oHV)



HORST PÖCHHACKER

Horst Pöchlhammer, geboren 1938, absolvierte das Studium des Bauingenieurwesens an der TU Wien und trat 1962 als Bauleiter in den zweitgrößten österreichischen Baukonzern Porr AG ein, wo er in weiterer Folge 30 Jahre im Vorstand wirkte. Von 1982 bis 2007 war er Vorstandsvorsitzender und Generaldirektor des Porr Konzerns. 2007 wurde Horst Pöchlhammer zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden der ÖBB-Holding nominiert. Daneben ist Pöchlhammer in zahlreichen Gremien der österreichischen Bauindustrie sowie als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender in der Autobahngesellschaft Asfinag sowie der börsennotierten UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft vertreten.

Jahr der Erstbestellung: 2007
Ende der Funktionsperiode: 2012
(25. oHV)

Unabhängigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der CA Immo besteht aktuell aus sechs 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 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 sind detailliert auf der Website der Gesellschaft (www.caimmoag.com) nachzulesen. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben unter Bedachtnahme dieser Kriterien ihre Unabhängigkeit erklärt. Zusätzlich erfüllen mit Wolfgang Rutenstorfer, Detlef Bierbaum, Regina Prehofer und Horst Pöchhacker vier Aufsichtsratsmitglieder die Kriterien gemäß C-Regel 54 und vertreten keine Interessen eines Anteilseigners mit mehr als 10 % (UniCredit Bank Austria AG). Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen 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 29 erläutert werden. Eine detaillierte Beschreibung über die Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Related Party Disclosures) befindet sich im Konzernanhang ab Seite 174 ff.

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. 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 das Präsidium des Aufsichtsrats berufen. Über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse sowie des Präsidiums wird dem Aufsichtsrat regelmäßig berichtet.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss der CA Immo ist für die Überwachung des gesamten Rechnungslegungsprozesses verantwortlich und befasst sich vorbereitend für den Gesamtaufichtsrat 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 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 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 mit Wolfgang Rutenstorfer ein Finanzexperte an.

ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Investitionsausschuss	Vergütungs- und Nominierungsausschuss
Wolfgang Rutenstorfer (Vorsitzender)	Wolfgang Rutenstorfer (Vorsitzender)	Wolfgang Rutenstorfer (Vorsitzender)
Helmut Bernkopf	Helmut Bernkopf	Helmut Bernkopf
Reinhard Madlencnik	Reinhard Madlencnik	Regina Prehofer
	Horst Pöchhacker	

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 durch den Investitionsausschuss im Rundlaufverfahren 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. Weiters unterbreitet der Nominierungsausschuss (oder der Gesamtaufsichtsrat) der Hauptversammlung unter Berücksichtigung der persönlichen und fachlichen Qualifikation sowie 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 den 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 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 verlängert, und Bruno Ettenauer (vormals Vorstandssprecher) wurde zum Vorstandsvorsitzenden nominiert. Die Neuwahl der Aufsichtsratsmitglieder Wolfgang Ruttenstorfer und Helmut Bernkopf erfolgte aufgrund eines Wahlvorschlags des Gesamtaufsichtsrats.

Risikomanagement

Der Bereich Risikomanagement obliegt dem Gesamtvorstand der CA Immo. Um die Qualität des Risikomanagements weiterhin zu sichern bzw. stetig zu verbessern, wurde im Oktober 2009 im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Stabstelle „Risikomanagement“ nun auch eine Stabstelle „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, laufendes Reporting 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 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex vollinhaltlich entsprochen. Der detaillierte Risikomanagementbericht ist ab Seite 90 veröffentlicht.

Honorare des Wirtschaftsprüfers

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Konzernabschlusses der CA Immo 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 421,8 Tsd. € (2008: 447,5 Tsd. €) in Rechnung gestellt. Für projektbezogene und sonstige (Beratungs-)Leistungen fielen im Berichtszeitraum 66,0 Tsd. € (2008: 235,0 Tsd. €) an. Es wurden keine die Unabhängigkeit beeinträchtigende Beratungsleistungen (insbesondere Rechts- und Steuerberatung) erbracht.

Maßnahmen zur Frauenförderung

Mit einer Quote von 47 % sind Frauen in der CA Immo Gruppe stark vertreten. In der zweiten Managementebene (Konzernleiterebene) beträgt der Anteil an weiblichen Führungskräften immerhin noch 36 %.

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 als auch in der CA Immo International bzw. für ihre Geschäftsführertätigkeit in der Deutschlandtochter Vivico Real Estate GmbH ausschließlich im Rahmen der mit 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 Incentive) 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.

LTI-(Long Term Incentive)-Programm ab 2010

Ergänzend zu den jährlich vereinbarten Zielen fordert der Kapitalmarkt auch mittelfristige „Incentive-Pläne“, die die Performance der Aktie (Total Return) über einen längeren Zeitraum honorieren. In diesem Sinn wird dem Vorstand erstmals ab dem Geschäftsjahr 2010 die Möglichkeit geboten, an einem LTI-Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren (je Tranche) teilzunehmen. Die

VORSTANDSBEZÜGE

in Tsd. €	2009			2008		
	Fix ¹⁾	Variabel ²⁾	Gesamt	Fix ¹⁾	Variabel ²⁾	Gesamt
Gerhard Engelsberger ³⁾	–	–	–	36,2	–	36,2
Bruno Ettenauer	325,0	–	325,0	332,6	319,0	651,6
Wolfhard Fromwald	320,7	–	320,7	338,8	319,0	657,8
Bernhard H. Hansen ³⁾	72,9	–	72,9	–	–	–
Gesamt	718,6	–	718,6	707,6	638,0	1.345,6

¹⁾ Inklusive Personalnebenkosten, Sachbezüge und Reisespesen.

²⁾ Für 2007 ausbezahlt in 2008. Für 2008 sowie 2009 wurde keine variable Vergütung gewährt.

³⁾ Gerhard Engelsberger bis 31.1.2008; Bernhard H. Hansen ab 1.10.2009

Teilnahme setzt ein Eigeninvestment voraus. Die Höhe des Investments ist mit 50 % des Grundgehalts limitiert. Das Eigeninvestment wird mit dem Schlusskurs vom 31.12.2009 bewertet und damit die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Coverage Ratio) und TSR (Total Shareholder Return).

Die Teilnahme am LTI-Programm wird auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert.

Vorstandsbezüge 2009

2009 betrugen die Gesamtbezüge des Vorstands (inkl. Personalnebenkosten, Sachbezügen, Reisespesen) 718,6 Tsd. € (2008: 1.345,6 Tsd. €). Die von CA Immo an CA Immo International weiterverrechneten Vorstandskosten (inkl. Personalnebenkosten, Sachbezüge sowie Pensionsvorsorge) betrugen 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 Vorstandsvergütung setzte sich somit zu 100 % aus fixen Gehaltsbestandteilen zusammen (Vorjahr: 53 % fix / 47 % variabel). Neben der Vergütung für die Managementfunktionen in CA Immo, CA Immo International und Vivico Real Estate GmbH erfolgt für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften grundsätzlich keine gesonderte

Vergütung (Ausnahme: Aufsichtsratsmandat in der UBM Realitätenentwicklung AG).

Pensionskassen und Abfertigungen

Alle Vorstandsmitglieder verfügen über Pensionskassenregelungen, wofür jährlich festgesetzte Beiträge 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) betrugen im Geschäftsjahr 2009 9,2 Tsd. € (2008: rund 246,7 Tsd. €). Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen weder für CA Immo, CA Immo International bzw. Vivico Real Estate GmbH. 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

VON DER HAUPTVERSAMMLUNG GENEHMIGTE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

in €	2009 für 2008	2008 für 2007
Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender ab 13.5.2009	–	–
Helmut Bernkopf, Stv. d. Vorsitzenden ab 13.5.2009	–	–
Detlef Bierbaum	10.000,0	10.000,0
Reinhard Madlencnik	10.000,0	11.000,0
Gerhard Nidetzky bis 13.5.2009	20.500,0	21.000,0
Christian Nowotny bis 13.5.2009	15.500,0	15.000,0
Horst Pöchhacker ab 29.5.2007	10.000,0	5.833,0
Regina Prehofer	10.500,0	10.000,0
Gesamt	76.500,0	73.333,0

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 76,5 Tsd. € (Vorjahr: 73,3 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

Zum Bilanzstichtag 31.12.2009 waren insgesamt 13.973 Aktien (2008: 13.973 Aktien) im Privatbesitz von Vorstandsmitgliedern. Darüber hinaus veräußerte CA Immo ihre im Zeitraum von Juli bis Oktober 2008 im Rahmen eines Rückkaufprogramms erworbenen 1.494.076 Stück Stammaktien (1,71 % des Grundkapitals) außerbörslich zu einem gewichteten Durchschnittspreis von 9,55 € je Aktie. Zum Stichtag hält CA Immo keine eigenen Aktien. Auch 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.

AKTIENBESITZ VORSTAND (CA Immo-Aktie)

in Stk.	per 31.12.2009	per 31.12.2008
Bruno Ettenauer	5.000	5.000
Wolfhard Fromwald	8.973	8.973
Bernhard H. Hansen	–	–
Gesamt	13.973	13.973

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Unser Wertekodex – Basis für zukunftsfestes Wirtschaften

Als börsennotiertes Immobilienunternehmen sieht CA Immo 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.

CA Immo ist Mitglied des **respAct Austrian Business Council for Sustainable Development**, Österreichs führender Unternehmensplattform für CSR und nachhaltige Entwicklung, und orientiert sich an dessen Leitbild, das unter www.respect.at/csrleitbild einsehbar ist. Jeder Mitarbeiter der CA Immo Gruppe verpflichtet sich, die unter www.caimmoag.com/csr in der Corporate-Responsibility-Policy festgelegten Richtlinien als verbindliche Richtschnur des täglichen Handelns anzuerkennen und umzusetzen. Diese Leitlinien verstehen wir als Basis für die Wettbewerbsfähigkeit und den langfristigen Erfolg der CA Immo Gruppe. 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 stellt ihren Mitarbeitern z.B. über verschiedene Sozialleistungen wie etwa 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 finden Sie ab Seite 86.

Markt und Umwelt – Stadtquartiers- und Projektentwicklung als ökonomischer, ökologischer und sozialer Auftrag

CA Immo investiert in Immobilien und entwickelt Immobilien, die zeitgemäßen Ansprüchen nach (Lebens-) Qualität, Energieeffizienz, Umweltschonung und Architektur ebenso gerecht werden wie dem Anspruch nach optimierten Baukosten. Wir wissen um die städtebauliche Bedeutung unserer meist langfristigen Projekt- und Stadtquartiersentwicklungen und beugen der daraus resultierenden gesellschaftlichen Verantwortung mit dem Willen zu Transparenz und Bereitschaft zu Diskussion und Austausch mit relevanten Interessenvertretern. Das moderne Stadtquartier bedient alle Anforderungen an modernes, urbanes Leben: kulturelle und soziale Vielfalt durch klugen Nutzungsmix, Zusammenleben der Generationen, Erlebnischarakter durch vielfältige Kultur- und Dienstleistungsangebote sowie die Einbindung von Grün- und Wasserflächen zur Sicherung des Freizeitwertes. Bei der Errichtung pflegt CA Immo einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und schafft nachhaltige Qualitätsimmobilien mit möglichst geringem Energie- und Wasserverbrauch und dem Ziel, den Wert der Immobilien langfristig zu sichern.

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 CO₂-Emissionen verantwortlich, wovon etwa 20 % in der Herstellungs- und Errichtungsphase anfallen. CA Immo 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 niedrigere Betriebskosten, hohe Aufenthaltsqualität und Behaglichkeit, und auch auf Investment-Ebene hat in den vergangenen Jahren ein spürbarer Wertewandel stattgefunden: Für Investoren sind Nachhaltigkeitsaspekte ein zunehmend entscheidendes Kriterium bei der Kaufentscheidung.

Über 70 % der Neuflächenproduktion mit nachhaltiger Zertifizierung

Rund 30 % des Immobilienvermögens der CA Immo entfallen auf Projekte in Entwicklung. Über ihre deutsche Tochter Vivico Real Estate, die auf nachhaltige Quartiersentwicklung spezialisiert ist, hat die Gruppe per 31.12.2009 in Deutschland ein Volumen von rund 720 Mio. € an Projekten in Entwicklung, für die eine Zertifizierung bereits vorhanden oder vorgesehen ist; darunter der gerade im Bau befindliche Büroturm Tower 185 in Frankfurt am Main (siehe Kasten). Darüber hinaus kann CA Immo über ihre Tochter Vivico auf einen ausgewiesenen Track Record bereits fertig gestellter nachhaltig zertifizierter Bauten zurückgreifen, darunter die Bürogebäude ATMOS und LAIM 290 in München, die 2008 durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) als umweltfreundliche, Ressourcen sparende und wirtschaftlich effiziente Projektentwicklungen ausgezeichnet wurden.

Bei der Errichtung unserer Green Buildings kommt ein Katalog an Kriterien zur Sicherung der ökonomischen, ökologischen, technischen, sozialen und funktionalen Qualität zur Anwendung (Details dazu finden Sie im Kapitel „Forschung und Entwicklung“ auf Seite 88).

Dieser Nachhaltigkeitsstandard im Bereich der Immobilienentwicklung wird seit 2009 schrittweise auf alle

neuen Projekte der CA Immo Gruppe 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 entweder im Hinblick auf Nachhaltigkeit zertifiziert oder zumindest gemäß Zertifizierungsstandards errichtet werden.

Bestandsoptimierung: Konzernweite Analyse

Im Lebenszyklus eines Gebäudes verteilt sich der Energieverbrauch zu 80 % auf den Betrieb und 20 % auf den Bauprozess¹⁾. Somit liegt das größte Einsparpotenzial im Gebäudebestand. CA Immo besitzt ein internationales Portfolio aus Immobilien unterschiedlichen Erstellungsdatums und Zustands, das laufend revitalisiert wird. Diese Aktivitäten umfassen vor allem Investitionen in Fassade, Heizung und Klimaeinrichtungen. Um die Qualität des Portfolios systematisch zu halten bzw. weiter zu optimieren, werden ausgewählte Objekte sukzessive einer Potenzialanalyse unterzogen und notwendige Maßnahmen zur Erfüllung des Nachhaltigkeitsanspruches bei künftigen Investitionen umgesetzt.

¹⁾ DZ Bank AG Research: Immobilienbranche auf dem Weg zur Nachhaltigkeit

NACHHALTIGKEIT IM BAU: DER TOWER 185

Der **Tower 185** im Frankfurter Europaviertel befindet sich im Bau und soll bis Ende 2011 fertig gestellt sein. Das Büroturm-Projekt mit einer vermietbaren Fläche von rund 100.000 m² hat das Vorzertifikat für das Deutsche Gütesiegel nachhaltiges Bauen in Silber erhalten. Das Gebäude wird in Stahlbeton-Massivbauweise im so genannten Tube-in-Tube-System gebaut. Damit wird reichlich Speichermasse für ein angenehmes Raumklima bei geringem



Energieverbrauch geschaffen. Die Haustechnik mit Heiz-Kühl-Decken übererfüllt die derzeit gültige Energieeinsparungsverordnung durch einen geringeren Energieverbrauch bei Kühlung, Wärme und Strom. Für den Tower 185 wird darüber hinaus eine LEED-Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) in Gold angestrebt.

UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Schritt für Schritt baute die Wiener Immobilienanlagen-gesellschaft CA Immo seit 1987 Unternehmen und Portfolio auf. Ab 1999 investierte CA Immo in Osteuropa, zwei Jahre später stieg sie auch in die Projektentwicklung im osteuropäischen Raum ein. Um eine deutlichere regionale Abgrenzung innerhalb der Gesellschaft zu schaffen, gestaltete die CA Immo 2006 ihr Osteuropa-Immobilienportfolio strukturell um und brachte dieses in ihre Tochtergesellschaft CA Immo International ein. Parallel zur Expansion in Osteuropa wurde der Immobilienbestand in Österreich und Deutschland weiter ausgebaut.

Kurz nach dem Bilanzstichtag 2007 übernahm die CA Immo Gruppe für 1,03 Mrd. € den deutschen Bahnimmobilienkonzern Vivico. Mit dieser Expansion wuchs die Gruppe nicht nur quantitativ in Vermögenswerten und Quadratmetern, sondern auch qualitativ in ihren Geschäftsbereichen. Durch die Integration der Vivico gewann die CA Immo Gruppe wertvolle Liegenschaftsreserven und Kompetenzen auf dem Gebiet der Stadt- und Projektentwicklung und deckt seitdem die gesamte Wertschöpfungskette ab: Von der Entwicklung renditestarker Projekte vom Brachland bis zum fertigen Stadtquartier sowie deren Verwertung beziehungsweise Übernahme und Bewirtschaftung im eigenen Bestandsportfolio.

Wie schon das Jahr 2008 war auch 2009 ein Jahr der Integration und Konsolidierung: Statt auf kurzfristige Markttrends zu setzen, wurde im Sinne einer selektiven Expansionsstrategie das organische Vermögenswachstum in den definierten Kernregionen (Österreich, Deutschland, Tschechien, Ungarn und Polen) vorangetrieben sowie die deutsche Tochtergesellschaft Vivico im Rahmen eines funktionalen Mergers in den Konzern integriert. Im Herbst 2009 nutzte CA Immo den aufkeimenden Optimismus auf den Kapitalmärkten und platzierte die zweite Unternehmensanleihe in der Geschichte der Gesellschaft, im November des Jahres folgte die erfolgreiche Emission einer Wandelschuldverschreibung.

Die CA Immo Gruppe ist heute als in Zentraleuropa aktiver Büro-Bestandshalter mit ausgeprägter Entwicklungskompetenz positioniert. Um weiterhin Vermögen im Segment hochwertiger Büroimmobilien aufzubauen, wird das Unternehmen 2010 laufende Entwicklungsprojekte fertigstellen bzw. weiterführen, selektiv in vermietete, hochwertige Büroimmobilien investieren sowie die Wertschöpfung vor allem aus Projektentwicklungen in Deutschland forcieren.

CA Immo notiert seit April 2007 im Prime Segment der Wiener Börse (vormals im Standard Market Auction) und befindet sich zu rund 90 % im Streubesitz.

UNTERNEHMENSGESCHICHTE

- Begebung der 2. öffentl. Unternehmensanleihe
- Gründungsmitglied der „Österreichischen Ges. für nachhaltige Immobilienwirtschaft“ (ÖGNI)
- Begebung einer Wandelschuldverschreibung

- Markteintritt Serbien
- Gründung des Spezialfonds CA Immo New Europe (CAINE)

- Ankauf von 78 österreichischen Liegenschaften aus dem ehemaligen Brau-Union-Paket

- Akquisition von Büroimmobilien in Polen/Warschau
- Start von Projektentwicklungen in Ungarn/Budapest und Tschechien/Prag

- Erste CEE-Expansion in Büroimmobilie in Ungarn/Budapest

- Gründung der CA Immobilien Anlagen AG

2009

2008

2007

2006

2005

2003

2001

2000

1999

1988

1987

- Erwerb der deutschen Vivico Gruppe

- Ankauf des deutschen Immobilienpakets vom Land Hessen
- Begebung der ersten öffentlichen Unternehmensanleihe

- Markteintritt Russland
- CA Immo Int.: Einführung an der Wiener Börse

- Erste Investments in Bulgarien/Sofia und Rumänien/Bukarest

- Erste Investments in Slowakei/Bratislava

- Einführung an der Wiener Börse

BETEILIGUNGEN 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 Immobilien-Entwickler UBM Realitätenentwicklung AG, die Gründung des Spezialfonds für Projektentwicklungsaktivitäten in Osteuropa und zuletzt die regionale Verbreiterung mit dem Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Deutschland. 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.

Vivico Real Estate GmbH

Der deutsche Stadtquartiersentwickler Vivico Real Estate GmbH ist seit 2008 operative Plattform für das gesamte Deutschlandgeschäft (Projektentwicklungen und Asset Management) der Gruppe. Die Vivico – zuvor eine im deutschen Staatsbesitz stehende Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien – verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung ursprünglich industriell oder zu Bahnzwecken verwendeter innerstädtischer Liegenschaften. Diese Entwicklungsflächen befinden sich in unterschiedlichen Projektphasen der Aufbereitung und werden in den kommenden Jahren zügig bis zur Baureife entwickelt. Diese Form der Quartiersentwicklung von der brachliegenden Fläche ohne Bebauungsplan bis zum fertigen Stadtteil birgt hohes Wertschöpfungspotenzial und stellt damit die ideale Ergänzung zum stabilen Grundgeschäft der Bestandsimmobilienbewirtschaftung dar. Die Vivico wird voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert.

Das Immobilienvermögen der Vivico besteht aus hochwertigen Ertragsimmobilien (Bilanzwert 31.12. 2009: 103,7 Mio. €), unbebauten Grundstücken oder in Bau befindlichen Immobilien (Bilanzwert 31.12.2009: 860,2 Mio. €) sowie einem zum Handel bestimmten bzw. zur Veräußerung gehaltenem Portfolio an weiteren Liegenschaften. Die qualitativ hochwertigsten Liegenschaftsreserven werden nun, angepasst an die aktuellen Rahmenbedingungen, Schritt für Schritt bebaut und nach Fertigstellung veräußert (wie z.B. 2009 das Bürogebäude ATMOS in München) oder ins eigene Bestandsportfolio übernommen bzw. als baureife Liegenschaften an Bauträger verkauft. Weitere Informationen zum Deutschlandportfolio erhalten Sie im Segmentbericht ab Seite 62.



ARNULFPARK®, ATMOS
München

Bei Vivico werden alle für die Wertschöpfung ausschlaggebenden Aufgaben mit eigenen Mitarbeitern abgedeckt. Dazu gehört mitunter die Erarbeitung von Quartierskonzepten, die Baurechtschaffung bis hin zur Erschließung von Flächen, aber auch die Aufbereitung der Flächen zum Verkauf. Mit Niederlassungen in Frankfurt/Main, Berlin, München und Köln entspricht die Organisation der Vivico den Erfordernissen der lokalen Präsenz und einer übergreifenden Steuerung und Unterstützung. Jeder Standort agiert als Profit-Center und führt seine Projekte weitgehend eigenverantwortlich durch. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung werden durch die im Juli 2008 erworbene Vivico-Tochter **omni-Con** durchgeführt, welche diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt. Zusätzlich gründete Vivico gemeinsam mit der Feuring Group 2007 die **Viador**, eine Gesellschaft, die sich auf die Konzeptentwicklung für Hotelbetriebe – ebenfalls ein Bestandteil städtebaulicher Projektstätigkeit – spezialisiert. Ihr Leistungsspektrum umfasst u. a. Standortuntersuchungen, Hotelmarktanalysen und Machbarkeitsstudien sowie die darauf aufbauenden betriebswirtschaftlichen Planungen. Für darüber hinausgehende Tätigkeiten werden gezielt externe Dienstleister eingesetzt, um die Kostenstruktur flexibel an die unterschiedliche Auslastung anzupassen.

Im Zuge eines funktionalen Mergers wurde ab der zweiten Jahreshälfte 2009 nun auch der operative Integrationsprozess der Vivico in den CA Immo Konzern gestartet. Das Hauptaugenmerk gilt dabei der Identifikation und Realisierung von Synergien sowohl auf CA Immo Ebene als Immobilieninvestor als auch auf Vivico-Ebene als Projektentwickler, um eine effiziente konzernweite Nutzung von Funktionalitäten zu steigern und Kosten aufgrund von Doppelstrukturen zu senken. Weitere Details zum

funktionalen Merger finden Sie im Kapitel „Mitarbeiter“ auf Seite 86.

CA Immo International

Das Osteuropa-Portfolio der CA Immo Gruppe ist in der ebenfalls börsennotierten Tochtergesellschaft CA Immo International gebündelt. 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.

Zum Bilanzstichtag betrug die Börsenkapitalisierung 227,3 Mio. €. CA Immo ist mit 62,77 % (per Jahresultimo) direkt oder indirekt an der Gesellschaft, die voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert ist, beteiligt.

Das Portfolio der CA Immo International weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 674,0 Mio. € auf. Die Gesellschaft ist in neun Staaten – Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Slowenien, Serbien und Russland – investiert. Nach Asset-Klassen besteht das Portfolio schwerpunktmäßig aus Büroflächen. Weitere Informationen zum Portfolio der CA Immo International sind im Segmentbericht ab Seite 66 enthalten.

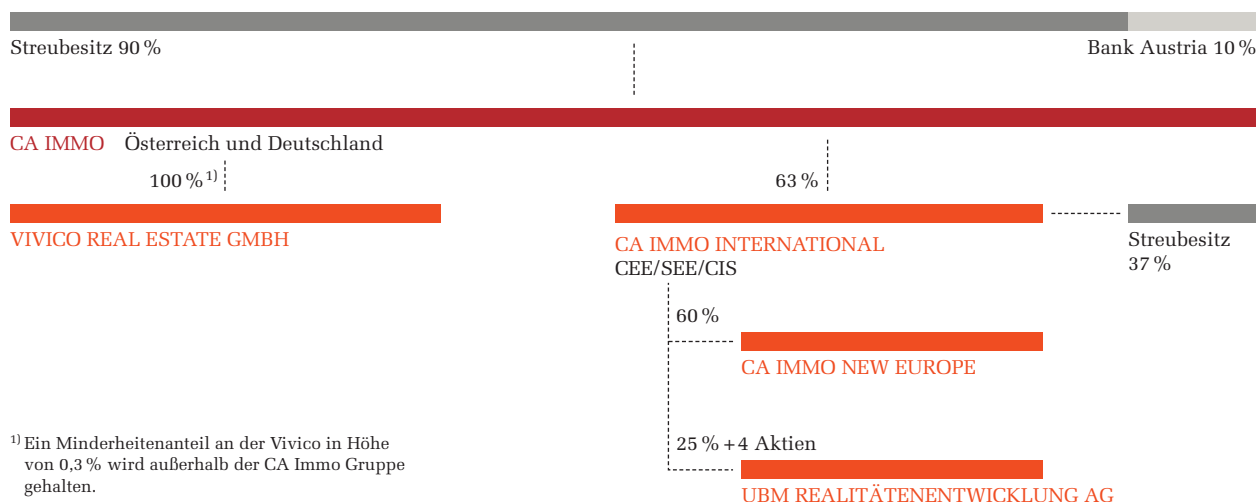
CA Immo New Europe Property Fund

In diesem Projektentwicklungsfonds konzentriert CA Immo International seit Anfang 2007 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

ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



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



POLECZKI BUSINESS PARK
Warschau/Polen

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 66.

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 %.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURELLES UMFELD¹⁾

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 Zweiten Weltkrieg in Erinnerung bleiben. Die mit dem dritten 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. Trotz dieses Aufwärtstrends zum Jahresende fiel die BIP-Veränderung im Euroraum bezogen auf das Gesamtjahr 2009 mit $-4,2\%$ deutlich negativ aus (Quelle: Eurostat November 2009). Österreich lag mit einem erwarteten Rückgang von $3,6\%$ für 2009 nur knapp besser (Quelle: OeNB Jänner 2010). 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 Erholung der Konjunktur wirkte sich bisher noch nicht auf den Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosenquote im Euroraum lag im Herbst 2009 bei rd. $9,8\%$ und damit um rund zwei Prozentpunkte über dem Vorjahreswert (Quelle: OeNB Dezember 2009).

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

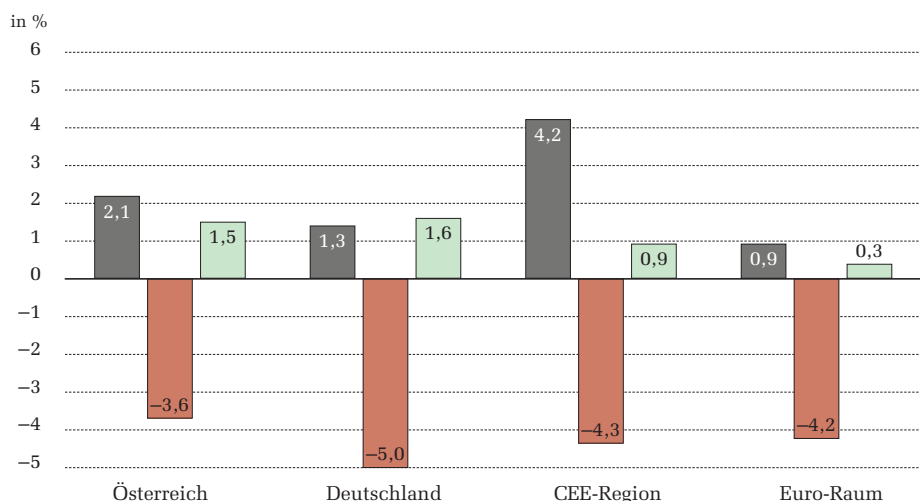
ÖSTERREICH

Die österreichische Wirtschaft war von der weltweiten Wirtschaftskrise in erster Linie durch einen deutlichen Rückgang der Exporte betroffen, welcher auch zu einem Einbruch bei den Investitionen führte. Mit negativen Wachstumsraten im zweiten Halbjahr 2008 sowie dem ersten Halbjahr 2009 und moderaten Wachstumsquoten ab dem dritten Quartal 2009 verlief die Wirtschaftskrise in Österreich weitgehend synchron mit der übrigen Eurozone. Allerdings liegen sowohl der für 2009 erwartete Rückgang des BIP um $3,6\%$ als auch das für 2010 wieder

REALES BIP-WACHSTUM IN EUROPA

2008 2009E 2010E

Quellen: Eurostat, Deutsche Bundesbank, Wifo



erwartete Wachstum von 1,5 % spürbar über den Werten für den gesamten Euroraum.

Mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 4,2 % zum Ende 2008 auf 4,7 % im Herbst 2009 zählt Österreich zu den Euroraumländern mit der geringsten Zunahme der Arbeitslosigkeit in der aktuellen Krise bzw. ist die Arbeitslosenrate die zweitniedrigste im Euroraum (nach den Niederlanden).

DEUTSCHLAND

Deutschland, die für die CA Immo Gruppe wichtigste Region, wurde 2009 vom Einbruch des Welthandels und dem damit einhergehenden Rückgang der globalen Nachfrage nach deutschen Industriegütern schwer getroffen. Insgesamt wird für das Jahr 2009 ein Rückgang des realen BIP von rund 5,0 % erwartet (Quelle: Deutsche Bundesbank, Jänner 2010). Dieser Rückgang ist allerdings bereits geringer als noch zu Mitte des Jahres erwartet worden war (Erwartung Juni 2009: -6,0 %). Die Aufhellung der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2009 ist insbesondere auf die umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Impulse zurückzuführen.

Deutlich gestiegen ist die Arbeitslosigkeit – per Ende 2009 lag die Arbeitslosenquote bei 8,2 % gegenüber 7,8 % zum Ende des Vorjahres. Am Arbeitsmarkt wird auch

nicht mit einer baldigen Erholung gerechnet, für 2010 sagen die Prognosen einen weiteren Anstieg der Arbeitslosenquote auf 9,1 % voraus.

CEE

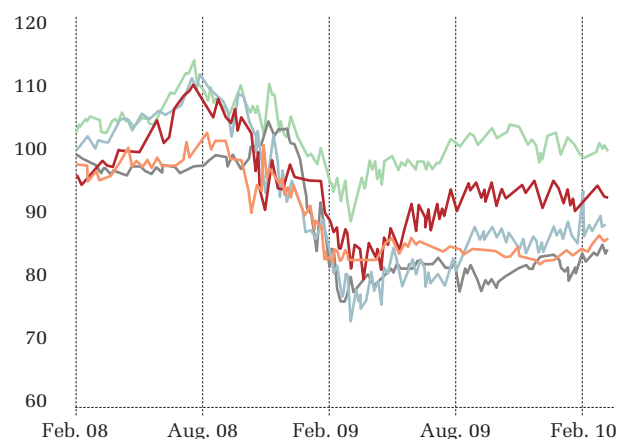
Zu Beginn des Jahres 2009 litt die Region Zentral-, Ost- und Südosteuropa nicht nur unter den tatsächlichen Auswirkungen der Wirtschaftskrise, sondern auch unter einem massiven Vertrauensverlust vor allem von anglo-amerikanischen Investoren. Von verschiedenen Beobachtern wurde insbesondere hinsichtlich 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

ENTWICKLUNG OSTEUROPA-WÄHRUNGEN (zu Euro)

■ HUF ■ PLN ■ CZK ■ RUB ■ RON
Quelle: Datastream

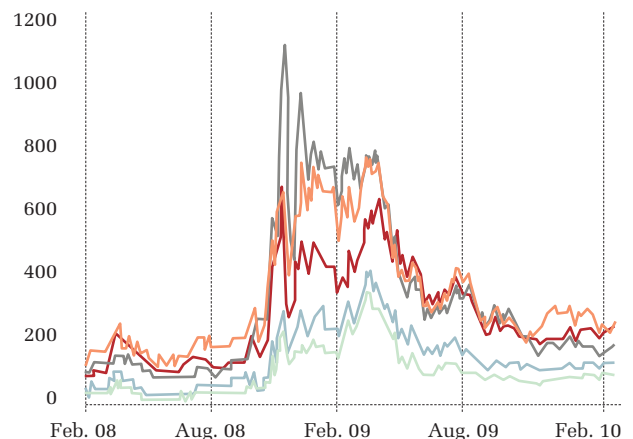
Wechselkurs (1.1.2008 = 100)



ENTWICKLUNG COUNTRY SPREADS (CDS) OSTEUROPA

■ Ungarn ■ Polen ■ Tschechien ■ Russland ■ Rumänien
Quelle: Bloomberg (5J CDS)

Country Spreads (in bps)



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.

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 Tiefständen 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.

AUSBLICK

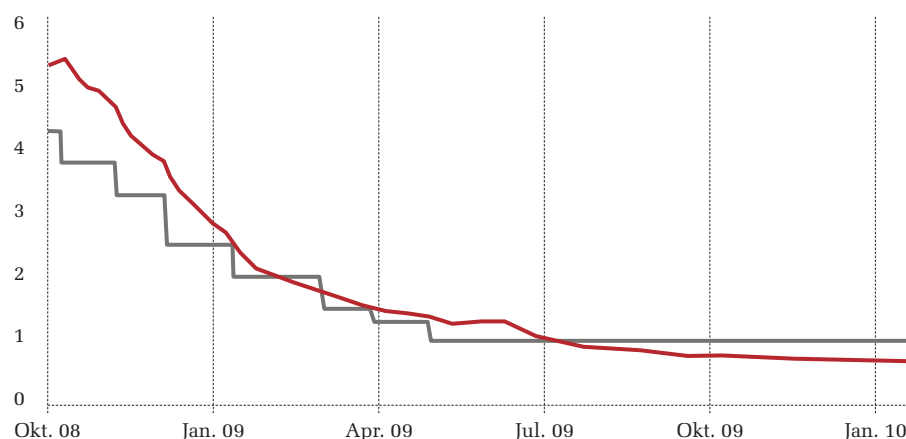
Kurzfristig kann mit verhaltenem Optimismus in das Jahr 2010 gegangen werden. Die unmittelbare Krise, wie sie 2009 geprägt hat, ist weitgehend überwunden; es werden wieder positive Wachstumsraten erwartet. Allerdings ist trotz dieser spürbaren Stabilisierung des wirtschaftlichen Umfelds die mittelfristige 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. 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.

ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-Euribor ■ EZB-Leitzins

Quelle: EZB, Reuters

Zinssatz in %



IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH

Die weltwirtschaftlichen Entwicklungen und deren unklare langfristige Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben sich 2009 vor allem über den äußerst schwachen Transaktionsmarkt auch am österreichischen Immobilienmarkt niedergeschlagen. Mit einem geringen Mietrückgang, Leerstandsdaten auf akzeptablem Niveau und einer beachtlichen Vermietungsleistung 2009 wurde Wien aber auch in dieser Zeit der konjunkturellen Schwäche seinem Ruf als traditionell stabilem Markt weitgehend gerecht.

Investmentmarkt: Rückkehr der Institutionellen im zweiten Halbjahr¹⁾

Der österreichische Immobilienmarkt war im Jahr 2009 von einem Hauptgedanken geprägt: Sicherheit. Dies zeigte sich am Investitionsmarkt dahingehend, dass im ersten Halbjahr in erster Linie Private in Wohnimmobilien investierten, während institutionelle Anleger nicht zuletzt aufgrund der restriktiven Kreditvergabe kaum in Erscheinung traten. 2009 wurden in Österreich rund 1,3 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert, was im Vergleich zu 2008 einem Rückgang von fast 40 % entspricht. Die Investoren stammten fast ausschließlich aus Österreich.

¹⁾ CBRE: Wiener Büromarktbericht 2009, EHL: Wien Büromarktbericht 2009

Erst im dritten Quartal war wieder verstärktes Interesse von deutschen institutionellen Investoren spürbar. Die Top-Renditen für Büroimmobilien in Bestlagen lagen zum Jahresende bei 5,7 % und werden voraussichtlich bis Ende 2010 wieder auf das Niveau von 2008 (5,5 %) sinken. Die Spitzenrenditen für Einkaufszentren lagen bei 6,25 %.

Büromarkt: Redimensionierung statt Expansion²⁾

Der Trend aus 2008, teure Standorte gegen preislich und flächenmäßig kleinere Büros mit möglichst kurzen Bindungszeiten einzutauschen, hielt auch im Jahr 2009 weiter an. Die Spitzenmieten (CBD) liegen bei 21 €/m² (2008: 23 €/m²). In guten Lagen wurden 13–15 €/m² und in durchschnittlichen Lagen ca. 7–12 €/m² erzielt. Vor allem die Vermietung von Büroobjekten an schlecht erschlossenen Standorten oder mit fehlender zeitgemäßer Ausstattung wurde deutlich schwieriger. Die Attraktivität, Qualität und Energieeffizienz eines Gebäudes wird somit immer mehr zum bestimmenden Faktor nicht nur der Miethöhe, sondern der grundsätzlichen Verwertbarkeit der Immobilie.

²⁾ EHL: Wien Büromarktbericht 2009



WOLFGANGGASSE 58–60
Wien

Die noch abwartende Haltung am Investitionsmarkt bzw. die eingeschränkte Kreditvergabe führten dazu, dass der sinkenden Nachfrage auch ein sinkendes Angebot an Neuflächen gegenüberstand. Zum Gesamtbestand von etwa 10,5 Mio. m² kam 2009 eine Neuflächenproduktion von etwa 195.000 m² (2008: 220.000 m²). Der parallele Rückgang von Neuflächenproduktion und Vermietungsleistung (270.000 m² nach 300.000 m² im Vorjahr) wirkte sich stabilisierend auf die Leerstandsquote aus (5,8 %).

Wohnungsmarkt³⁾

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen in attraktiven Lagen ist ungebrochen groß. Vor allem in den Ballungszentren kann die starke Nachfrage durch das vorhandene Angebot inklusive Neubauleistungen bzw. durch den Umbau von Büros nicht gedeckt werden. Geändert haben sich jedoch die Bedürfnisse der Nachfrager – den aktuellen Marktanforderungen genügen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, wobei Flächeneffizienz und die Höhe der Miete eine immer wichtigere Rolle spielen. Dies führte dazu, dass Kleinwohnungen wie Garconnieren eine Renaissance erleben. Schwieriger hingegen wurde die Neuvermietung von Luxuswohnungen, da diese oftmals von Unternehmen oder internationalen Organisationen für ihre Führungskräfte angemietet wurden und diese Budgets aufgrund des gewachsenen Kostendruck reduziert wurden. Für 2010 wird ein weiterer Preisanstieg vor allem bei Miet- und Eigentumswohnungen in zentraler Lage sowie bei Stadt- und Zinshäusern erwartet.

Retail⁴⁾

Der österreichische Retailmarkt blieb vor allem im Topsegment von den wirtschaftlichen Entwicklungen im Jahr 2009 relativ unberührt, die Marktlage kann als stabil bezeichnet werden. So weisen etablierte Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie Einkaufsstrassen in guten Lagen weiterhin stabile Mieten und geringe Leerstände auf. In diesem Segment wurden daher sogar Schritte in Richtung moderate Expansion gesetzt. Retail-Objekte in B-Lagen hingegen sind durch den wirtschaftlichen Abschwung eher unter Druck geraten. Die erhöhte Preissensibilität der Konsumenten hat dazu geführt, dass Lage, Kundenfrequenz, Kosten und erzielter Umsatz eines Standorts seitens der Handelsketten genau geprüft, verglichen und optimiert werden. Dies macht sich, wenn auch im internationalen Vergleich auf moderatem Niveau, in sinkenden Mieten und steigenden Leerständen bemerkbar.



MARIAHILFER STRASSE 17
Wien

Hotelimmobilienmarkt⁵⁾

Obwohl die Wirtschaftskrise und deren Auswirkungen auch am österreichischen Städtetourismus nicht gänzlich spurlos vorübergegangen sind, kann man von einer überwiegend stabilen Entwicklung am Wiener Hotelmarkt 2009 sprechen. Für Investoren stellt sich Wien vor allem aufgrund des internationalen Kongressgeschäftes als vergleichsweise stabiler Markt dar. Vor allem Standorte an den Haupteinfallsstraßen sowie in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten wie dem Westbahnhof oder dem Südbahnhof, der bis 2015 als neuer Hauptbahnhof mit der Einbindung in das europäische Schnellbahnnetz ausgebaut wird, wecken hier das Interesse der Investoren. Auch der Ausbau des Flughafens Wien-Schwechat unterstützt die Qualität des Hotelstandorts Wien.

Der sich bereits Ende 2008 abzeichnende Trend hin zu Mittelklassehotels sowie zur günstigen Budget-Hotellerie mit attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnissen hat sich 2009 fortgesetzt. Dies zeigt sich auch in der Tatsache, dass bereits geplante Luxushotels zurzeit nur verzögert realisiert werden. Die Renditen für Wiener Hotels liegen je nach Lage zwischen 4 % und 8 %, mit einem durchschnittlichen Zimmerpreis von 95 Euro ist Wien im europäischen Vergleich im unteren Preissegment angesiedelt.

³⁾ ÖRAG Österreichische Realitäten AG, CBRE: Wiener Büromarktbericht 2009

⁴⁾ CBRE: Einzelhandelsmarkt Österreich 2009

⁵⁾ Metzger Realitäten Gruppe

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Dank des Konjunktur-Programms der deutschen Bundesregierung sind die Folgen der Wirtschaftskrise für die deutsche Wirtschaft 2009 weniger deutlich zu spüren gewesen als noch Ende 2008 prognostiziert wurde. Im Immobiliensektor registrierten Experten zum Jahresende eine leichte Marktentspannung. Die Jahresendergebnisse des King-Sturge-Immobilienkonjunktur-Index¹⁾ sind verhalten, aber deutlich optimistischer als zum Vorjahr. Insgesamt erwies sich der deutsche Immobilienmarkt trotz labiler Wirtschaftslage als weitgehend krisenresistent. Die Immobilienkonjunktur 2009 befindet sich innerhalb des Immobilienzyklus auf ähnlichem Niveau wie 2003.

Investmentmarkt²⁾

Im Krisenjahr 2009 wurde am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien mit rund 10,5 Mrd. € das niedrigste Transaktionsvolumen seit zehn Jahren erreicht. Im Vergleich zum ebenfalls schon schwachen Vorjahr halbierte sich damit das Transaktionsvolumen. Durch den beschränkten Zugang zu Fremdkapital fiel die Kreditvergabe 2009 gegenüber den Vorjahren spürbar restriktiver und auch teurer aus. Opportunistische Anleger waren auf der Suche nach günstigen Investments, ein entsprechendes Immobilienangebot wurde aufgrund des niedrigen Preisniveaus aber nicht auf den Markt gebracht. Das Investoreninteresse konzentrierte sich überwiegend auf langfristig vermietete Core-Objekte. 2009 waren vorwiegend konservative, eigenkapitalstarke und langfristig orientierte Käufergruppen wie institutionelle Anleger (Geschlossene Fonds und Spezialfonds) oder private Equities (z.B. Family Offices) am Markt aktiv.

Hochwertige Büroimmobilien im Investorenfokus³⁾

Die Aktivitäten am deutschen Investmentmarkt konzentrierten sich überwiegend auf die fünf Standorte, an denen auch CA Immo durch ihre Tochter Vivico schwerpunktmäßig tätig ist: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln und München. Diese Standorte generierten annähernd 45 % (rund 4,7 Mrd. Euro) des Gesamtumsatzes. Anleger wenden sich seit Beginn der Wirtschaftskrise wieder vermehrt den Bürohochburgen zu, während in den Boomjahren 2006/2007 auch in B-Standorte und periphere Lagen investiert wurde. Mehrheitlich (88 %) wurden Einzelinvestments in der Größenordnung von 20 bis 50 Millionen Euro getätigt. Im Mittelpunkt des Investoreninteresses standen nach wie vor Büro-Objekte mit einem Marktanteil von 35,0 %. Auch Retail-Immobilien (ca. 31,0 %) und

sonstige Immobilien (u. a. Mixed-Use, Hotels etc.) (27 %) wurden weiterhin nachgefragt. Der Anteil veräußerter Logistikimmobilien lag bei 7,0 %.

Die **Renditen** stiegen zum Jahresbeginn deutlich an, stagnierten im Jahresverlauf und pendelten sich zur Jahresmitte auf ein stabiles Niveau ein. Dieser Renditenanstieg führte spiegelbildlich zu sinkenden Immobilienwerten, wovon hochwertige Immobilien in guten Lagen weniger, Objekte in B-Lagen stärker betroffen waren. Für Core-Objekte werden die Renditen mittelfristig wieder sinken, da sich hier künftig die Nachfrage der Anleger konzentrieren wird und die entsprechenden Produkte nur in begrenzter Zahl erhältlich sein werden. Für reine Büroobjekte lagen die Werte durchschnittlich bei 5,43 %. Top-Renditen im Bürosegment wurden mit 5,1 % in München erzielt, gefolgt von Frankfurt mit 5,2 %, Berlin und Düsseldorf mit 5,4 % und Köln mit 5,5 %. Shopping- und Fachmarktzentren wurden in der Spitze mit 5,75 % bzw. 6,50 % Rendite gehandelt, Logistik- bzw. Lagerimmobilien lagen bei etwa 7,45 %.

Da die Anleger im Krisenjahr verstärkt nach soliden Produkten mit stabilen Renditen suchten, waren 2009 Wohnungen begehrter als Büroimmobilien. Das Transaktionsvolumen erreichte in diesem Segment zum Jahresende 3,6 Mrd. €.

Büro: Mietpreise und Flächenumsatz rückläufig, wenig Flächen im Bau⁴⁾

Da sich die Rezession zeitverzögert auf den Gewerbeimmobilienmarkt auswirkt, war die Krise bis Ende 2009 am Vermietungsmarkt noch nicht vollständig angekommen, der befürchtete Abbau von Büroarbeitsplätzen blieb vorerst aus. Der Rückgang der Mietpreise sowie die Erhöhung des Leerstands verliefen nicht so dramatisch, wie zu Jahresbeginn prognostiziert wurde. Nichtsdestotrotz ging die Büroflächennachfrage 2009 deutlich zurück, denn Unternehmen haben Umzüge verschoben bzw. gestoppt oder verringerten ihren Flächenanspruch. Das hatte Auswirkungen auf den Flächenumsatz in den fünf Top-Standorten, an denen 2009 in Summe 1,7 Millionen m² und damit 27 % weniger als 2008 umgesetzt wurden. Überdurchschnittlich ist der Flächenumsatz an den Standorten Düsseldorf (–43 %) und München (–32 %) zurückgegangen. Durch die verhaltene Flächennachfrage erhöhte sich der Leerstand bis zum Jahresende auf insgesamt 6,9 Millionen m² Bürofläche. Gleichzeitig ist das Volumen neuer Flächen im Bau deutlich zurückgegangen und erreichte in den fünf deutschen Immobilienhochburgen ein Ausmaß von 1,26 Millionen m², wovon 630.000 m² noch

¹⁾ King Sturge 2009

²⁾ BNP Paribas Real Estate 2010

³⁾ Jones Lang LaSalle 2009, BNP Paribas Real Estate 2010, BNP Paribas Real Estate 2010

⁴⁾ BNP Paribas 2010

BÜROMARKTENTWICKLUNG INNERHALB DER CA IMMO A-STANDORTE 2009

Stand: Januar 2009 Quelle: gif e.V., Jahrerhebung der Büromärkte 2008 und 2009 des Arbeitskreis Marktanalysen und Bedarfsprognosen

	2008	2009	Veränd. in %
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	490.000	444.000	-9,4 %
Leerstand in m ²	1.450.000	1.500.000	3,4 %
Leerstandsrate in %	8,1	8,4	3,7 %
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	22,0	20,1	-8,6 %
Durchschnittsmieten in €/ m ² netto kalt	12,0	10,7	-10,8 %
Düsseldorf			
Büroflächenumsatz in m ²	424.100	243.100	-42,7 %
Leerstand in m ²	626.000	760.000	21,4 %
Leerstandsrate in %	8,8	11,3	28,4 %
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	23,6	22,8	-3,4 %
Durchschnittsmieten in €/ m ² netto kalt	13,5	13,7	1,5 %
Frankfurt			
Büroflächenumsatz in m ²	510.000	350.000	-31,4 %
Leerstand in m ²	1.580.000	1.690.000	7,0 %
Leerstandsrate in %	13,6	14,3	5,1 %
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	38,0	35,0	-7,9 %
Durchschnittsmieten in €/ m ² netto kalt	17,5	20,0	14,3 %
Köln			
Büroflächenumsatz in m ²	300.000	250.000	-16,7 %
Leerstand in m ²	600.000	665.000	10,8 %
Leerstandsrate in %	8,3	9,0	8,4 %
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	21,5	21,4	-0,5 %
Durchschnittsmieten in €/ m ² netto kalt	12	11,5	-4,2 %
München			
Büroflächenumsatz in m ²	667.000	453.800	-32,0 %
Leerstand in m ²	950.000	1.020.000	7,4 %
Leerstandsrate in %	7,2	7,7	6,9 %
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	35,0	33,9	-3,1 %
Durchschnittsmieten in €/ m ² netto kalt	17,8	16,9	-5,1 %

Anmerkung: alle Flächenangaben sind in Mietfläche gif angegeben, Umrechnungsfaktor BGF x 0,85.
Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

nicht vermietet sind. Der Anteil spekulativ gebauter Flächen, die 2010 bzw. ab 2011 fertig gestellt werden, ist mit 77 % bzw. 66 % in München und Köln am höchsten. An den übrigen drei Standorten sind bereits rund zwei Drittel der Flächen vorvermietet. Im Vorjahr wurden jedoch nur noch wenige Projekte begonnen, so dass der Angebotsüberhang bis spätestens 2011 wieder sinken wird.

Starke Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen

Der Nachfragetrend zeigte im hohen Maße einen Bedarf an kleineren, jedoch qualitativ besseren Flächen. Aktive und frühzeitige Neuverhandlungen auslaufender Mietverträge standen 2009 im Vordergrund der Vermietungsaktivitäten. Die Mietpreise sind bis zum Jahresende an allen Top-Standorten gesunken. München hatte mit einer neuen Spitzenmiete von 34 €/m² einen Rückgang von 3 % zu

verzeichnen. In Berlin ging die Spitzenmiete um über 8 % auf 20 €/m² zurück. Die beiden Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln erwiesen sich indessen mit Mietpreisverlusten von 3,4 % bzw. 0,5 % als recht stabil. Am immer noch teuersten Bürostandort Deutschlands, in Frankfurt am Main, sank die Spitzenmiete von 38 auf 35 €/m² (–8 %). Gleichzeitig ist Frankfurt aber auch die einzige Metropole, in der sich die Durchschnittsmiete erhöhte, und zwar um 14 % auf 20 €/m². Der Grund dafür ist die nach wie vor starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen durch Nutzer, die preissensibler geworden sind und somit in Flächen des gehobenen Mittelsegments ausweichen. Dieser Umstand kommt unter anderem der Verwertung des von der CA Immo Tochter Vivico entwickelten Stadtquartiers Europaviertel zugute.

Da im laufenden Jahr die Wirtschaftskrise noch nachwirken wird, ist auch 2010 mit vereinzelt sinkenden Mietpreisen zu rechnen. Die stärksten Rückgänge dürften aber bereits 2009 erfolgt sein.

Retail¹⁾

Auch im Krisenjahr prosperierte der Einzelhandel in den 1A-Lagen der Top-Standorte München, Frankfurt, Düsseldorf, Berlin und Köln. Die Nachfrage in zentralen und gut frequentierten Lagen blieb nach wie vor konstant. Die Mietpreise in den Top-Standorten erhöhten sich 2009 um rund 4 %. Dagegen verloren die peripheren und kleinstädtischen Lagen rund 3 % an Wert. Der Gesamtdurchschnittswert bei Neuvermietungen lag zum Jahresende bei 80 €/m². Teuerster Standort ist nach wie vor München mit einer Spitzenmiete von 300 €/m², gefolgt von Frankfurt und Düsseldorf (250 €/m²) und Berlin und Köln (220 €/m²). Die wohnortnahe Grundversorgung bleibt im deutschen Einzelhandel zentraler Bestandteil und ist gerade im Rahmen einer großflächigen Quartiersentwicklung von besonderer Bedeutung. Die CA Immo Gruppe konzentriert sich im Rahmen ihrer Projektentwicklungen auf dieses Segment und schafft mit der Bereitstellung des Versorgungseinzelhandels einen wesentlichen Baustein für funktionsfähige und attraktive Stadtquartiere.

Hotellerie²⁾

Die deutsche Hotellerie litt wie alle übrigen Branchen 2009 an der Wirtschaftskrise. Bereits zu Jahresbeginn ging die Zahl der Übernachtungen zurück, so dass die deutschen Hoteliers in den ersten drei Quartalen Einbußen hinnehmen mussten. Der Ertrag pro Zimmer (Rev-Par) ging wegen der rückläufigen Belegung bzw. Preise um 12 % zurück und erreichte einen Durchschnittswert



KÖNIGLICHE DIREKTION
Berlin

von 47 €. Der Durchschnittszimmerpreis erreichte einen Wert von 79 €. In den Hauptdestinationen des deutschen Städtetourismus war die Zimmerauslastung nur moderat rückläufig: Berlin (–2,4 %), Frankfurt (–5,8 %), Köln (–7,0 %) und München (–6,1 %). Neue Hotelprojekte wurden aufgrund der unsicheren Marktsituation, aber auch angesichts des bestehenden Überangebots an neuen Hotels abgesagt oder verschoben. Zu kämpfen hatten vor allem Top-Hotels in den Großstädten und an Flughäfen. Gut konzipierte Low-Budget-Hotels hingegen werden auch das zweite Krisenjahr mit stabilen Auslastungen und Preisen gut überstehen.

Wohnen³⁾

Der Wohnraumbedarf in Deutschland wird aufgrund der zunehmenden Singularisierung innerhalb der Haushalte auch in den kommenden Jahren besonders in den wirtschaftsstarken Regionen weiter zunehmen. Die Angebotsseite wird wegen rückläufiger Baugenehmigungen und infolge sinkender Fertigstellungszahlen der immer noch steigenden Nachfrage nicht mehr gerecht. Somit verzeichneten insbesondere der Süden und einzelne Städte im Norden Deutschlands im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hohe Preissteigerungen. Da sich die Wohnraumnachfrage wieder verstärkt in die Stadtzentren der Großstädte hinein verlagert, dort das Angebot jedoch begrenzt ist, sind hier die Preise 2009 deutlich angestiegen. Teuerste Standorte unter den deutschen Großstädten sind mit einer Miete von 13 €/m² für neugebaute, hochwertige Wohnungen nach wie vor München und neuerdings Düsseldorf, gefolgt von Frankfurt (10,50 €/m²). Lediglich in Berlin liegen die Mieten für Neubauflächen auf dem Niveau von 7,80 €/m².

¹⁾ IVD 2010

²⁾ Deloitte 2009

³⁾ BBSR 2009

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.

Investmentmarkt¹⁾

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 folgen 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 oder 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.

Büromarkt²⁾

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 rund 9 % bzw. rund 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 Neubeschlüssen gegenüber Mietvertragsverlängerungen kam.

Die Preise für hochwertige Objekte in Toplagen (Central Business District) lagen in Prag im vierten Quartal 2009 bei rund 19–21 €/m², in Warschau bei rund 21–23 €/m². Vergleichsweise hohe Mietpreise werden auch für Bukarest (19,50 €/m²), und Budapest (22,00 €/m²) berichtet, wobei diese Preise nur in einigen wenigen Objekten erzielt wurden. Die Mehrzahl der Vertragsabschlüsse werden in Bukarest zwischen 13–15 €/m² und in Budapest zwischen 12–14 €/m² getätigt. Nach wie vor die höchsten Abschlüsse werden in Moskau mit rund 30–40 €/m² erzielt.

¹⁾ Vgl. CB Richard Ellis CEE Property Investment 2009

²⁾ 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 ²)	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 €/m²/Monat, in Regionalstädten zwischen 12,5 und 20 €/m²/Monat. Bei Fachmarktzentren, welche seit 2005 vor allem in regionalen ungarischen Städten entwickelt wurden, liegen die monatlichen Mietpreise zwischen 7 und 12 €/m².

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 €/m². Für Fachmarktzentren in Sekundärstädten wird derzeit eine Miete von rund 8–11 €/m² erzielt.

Hotel¹⁾

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 %).

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

IMMOBILIENVERMÖGEN

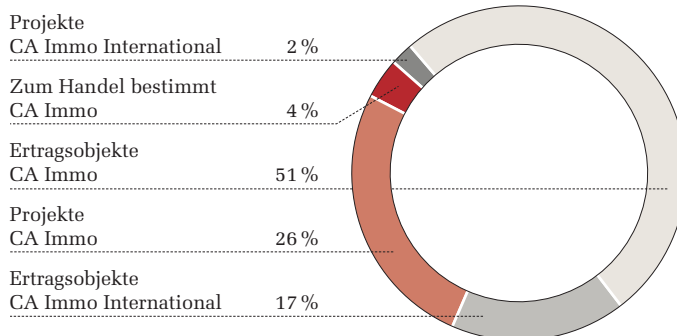
Die CA Immo Gruppe investiert im zentraleuropäischen Raum in gewerblich genutzte Immobilien mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf Büroimmobilien.

Regional ist die Gruppe in Österreich mit der Muttergesellschaft CA Immo und in Deutschland mit den zu rund 100 % im Eigentum stehenden Tochtergesellschaften Vivico Real Estate GmbH und Vivico AG aktiv. Das Osteuropaportfolio der Gruppe ist im Tochterunternehmen CA Immo International gebündelt. Die Kernkompetenz der Gruppe ist in zwei Geschäftsfeldern konzentriert: **Portfoliomanagement** mit dem Fokus auf renditenoptimaler Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie **Projektentwicklung**.

Die CA Immo Gruppe weist in der Konzernbilanz 2009 ein Immobilienvermögen von rund 3,5 Mrd. € aus (2008: 3,8 Mrd. €). Davon entfallen 2,4 Mrd. € (73 % des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien inklusive selbst genutzte und zum Handel bzw. Verkauf bestimmte Immobilien sowie 1,0 Mrd. € (27 % des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung.

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2009 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,38 Mio. m², wovon rund 59 % auf Büro- und 21 % auf Lagerflächen entfallen. Nach Bilanzwert liegen die Bestandsimmobilien zu 46 % in Deutschland, 29 % entfallen auf Österreich und 25 % sind Ertragsimmobilien der CA Immo International in den osteuropäischen Ländern.

BILANZWERT CA IMMO GRUPPE
NACH BILANZPOSITIONEN

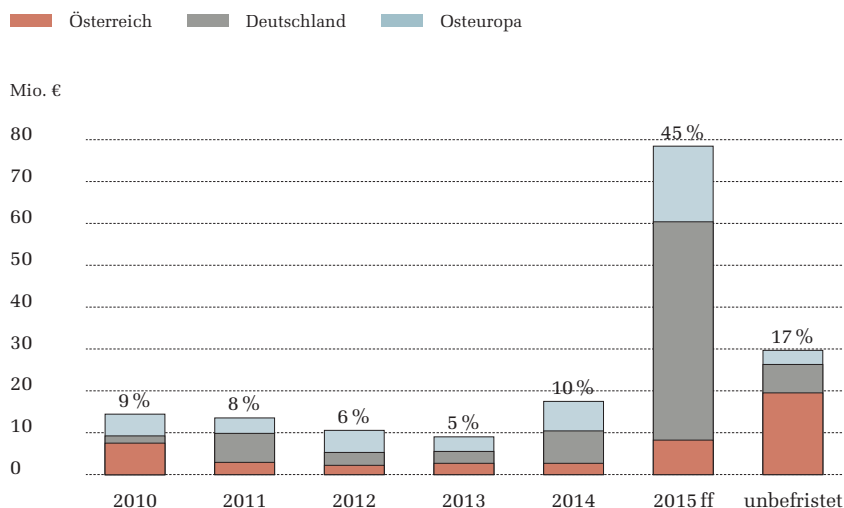


Von den Projektentwicklungen mit einem Wert von insgesamt 1,0 Mrd. € entfallen ca. 3 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 90 % auf Deutschland und die restlichen 7 % auf Projekte der CA Immo International in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS.

Die Gruppe erwirtschaftete 2009 Mieterlöse in Höhe von 177,0 Mio. € (2008: 175,3 Mio. €). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 6,5 %¹⁾. Die durchschnittliche wirtschaftliche Leerstandsrate (gemessen am Jahressollmietertrag) lag 2009 bei 5,9 %¹⁾ (2008: 5,1 %), der Leerstand in m² betrug zum Stichtag ebenfalls 5,9 %¹⁾.

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

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE auf Basis der Vertragsmieten



Die Darstellung zeigt, dass über 60 % der Mietverträge der CA Immo Gruppe eine längere Laufzeit als 5 Jahre aufweisen.

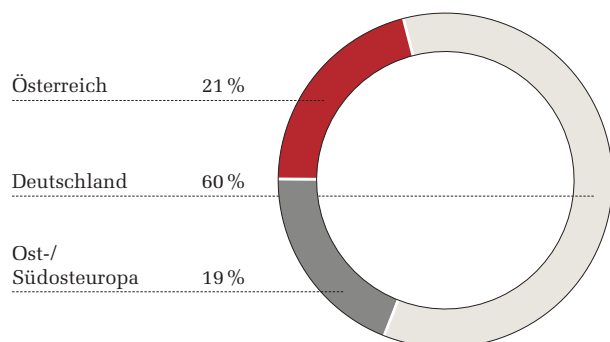
PORTFOLIOÜBERBLICK

		Österreich	Deutschland	Ost-/Südost-europa	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2008	Mio. €	800,1	2.236,5	751,7	3.788,3
Bestandsimmobilien	Mio. €	747,9	1.184,5	588,2	2.520,7
Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	40,6	876,9	162,2	1.079,8
Immobilienvermögen selbstgenutzt	Mio. €	11,5	7,9	0,0	19,4
Zum Handel bestimmte Immobilien	Mio. €	0,0	167,1	1,2	168,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0
Neuanschaffungen	Mio. €	21,3	9,6	0,0	30,9
Investitionen in laufende Projekte	Mio. €	0,6	136,8	83,4	220,9
Investitionen in den Bestand	Mio. €	6,7	28,8	4,1	39,6
Neubewertung/Wertminderung/Wertaufholung	Mio. €	-15,3	30,1	-152,0	-137,2
Abschreibung selbstgenutzte Immobilien	Mio. €	-0,6	-0,2	0,0	-0,8
Abgänge	Mio. €	-73,7	-339,0	-13,3	-426,0
Immobilienvermögen 31.12.2009	Mio. €	739,1	2.102,7	674,0	3.515,8
Bestandsimmobilien	Mio. €	702,0	1.103,1	605,0	2.410,1
Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	24,2	870,5	67,7	962,5
Immobilienvermögen selbstgenutzt	Mio. €	11,0	3,3	0,0	14,2
Zum Handel bestimmte Immobilien	Mio. €	0,0	121,7	1,3	122,9
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	Mio. €	2,0	4,0	0,0	6,0
Jahresmieterlös ¹⁾	Mio. €	46,2	90,5	40,3	177,0
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	44,5	82,0	45,1	171,5
Leerstandsquote Bestandsimmobilien ²⁾	%	8,2	2,2	8,8	5,9
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien) ²⁾	%	6,3	5,8	8,5	6,5

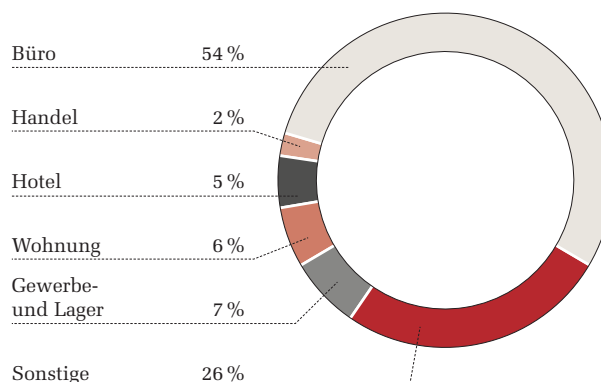
¹⁾ inkl. Jahresmieterlös aus 2009 verkauften Objekten (9,6 Mio. €)

²⁾ exkl. den 2009 fertig gestellten Projekten Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

BILANZWERT CA IMMO GRUPPE
NACH REGION



BILANZWERT CA IMMO GRUPPE
NACH HAUPTNUTZUNGSART



SEGMENTIERUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS NACH BILANZPOSITIONEN

		Österreich	CA Immo Deutschland	CA Immo International Ost-/Südosteuropa	CA Immo Gruppe gesamt
Bestandsimmobilien					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	Tsd. m²	378	717	288	1.382
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	4.397	7.615	5.048	17.060
Bilanzwert	Mio. €	702,0	1.103,1	605,0	2.410,1
Jahresmieterlös	Mio. €	46,0	69,2	40,3	155,5
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	44,4	63,9	45,1	153,4
Leerstandsrate ¹⁾	%	8,2	2,2	8,8	5,9
Bruttorendite ¹⁾	%	6,3	5,8	8,5	6,5
Immobilienvermögen in Entwicklung					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	Tsd. m²	6	182	155	343
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	20	1.419	4.335	5.774
Bilanzwert	Mio. €	24,2	870,5	67,7	962,5
Jahresmieterlös	Mio. €	0,1	10,8	0,0	10,9
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	0,1	8,6	0,0	8,7
Zum Handel bestimmte Immobilien					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	Tsd. m²	0,0	129	8	137
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	0,0	445	0	445
Bilanzwert	Mio. €	0,0	121,7	1,3	122,9
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	0,0	9,3	0,0	9,3
Jahresmieterlös	Mio. €	0,0	10,4	0,0	10,4
Immobilienvermögen selbstgenutzt					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	Tsd. m²	3	1	0	4
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	40	7	0	47
Bilanzwert	Mio. €	11,0	3,3	0,0	14,2
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	Tsd. m²	0,0	3	0,0	3
Bilanzwert	Mio. €	2,0	4,0	0,0	6,0
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	0,0	0,2	0,0	0,2
Jahresmieterlös	Mio. €	0,0	0,2	0,0	0,2

¹⁾ exkl. den 2009 fertig gestellten Projekten Capital Square, Dunacenter und Sava Business Center

Zusätzliche Tabellen und Analysen zum Immobilienvermögen finden Sie im Anhang ab Seite 191.

PORTFOLIOSTRATEGIE



Oberstes Ziel der Portfoliostrategie und damit übergeordnetes Entscheidungskriterium jedes neuen Investments ist die Steigerung des Unternehmenswertes der Gruppe.

CA Immo verfolgt dieses Ziel durch klare Positionierung als Investor in gewerblich genutzte Immobilien, mit dem regionalen Fokus „Zentraleuropa“ und den beiden Geschäftsfeldern „Bestandsimmobilien“ und „Projektentwicklung“. Sie stützt sich dabei auf mehr als 20 Jahre an

Erfahrung, die regionale Präsenz erfahrener Mitarbeiter und umfassendes Know-how im Projektentwicklungsgeschäft durch das Tochterunternehmen Vivico.

Die Portfoliostrategie der Gruppe wurde 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 ihre Aktivitäten 2009 auf ihre bestehenden Märkte in Österreich, Deutschland und Ost- und Südosteuropa und setzte keine weiteren Expansionsschritte. Auch 2010 wird die Vertiefung in Ländern mit bestehender Präsenz klare Priorität vor dem Eintritt in neue Märkte haben. Ziel ist ein ausbalancierter Portfoliomix aus etablierten und noch im Wachstum begriffenen Märkten.

In den Kernregionen Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn und Tschechien ist die Zielsetzung langfristiges Halten von Immobilien im Bestand sowie organischer Vermögensaufbau. Vor allem in Österreich und Deutschland verfügt die Gruppe über eigene Mannschaften, die die Abwicklung der Projektentwicklungen und die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien vor Ort betreuen. Auf dieses Know-how wird bei Bedarf auch in anderen Regionen zurückgegriffen. In den Randmärkten gibt es über die Pflege des Bestands hinaus keine unmittelbaren Expansionsüberlegungen, gegebenenfalls können Exit-chancen genutzt werden. Laufende Entwicklungsprojekte in der GUS-Region, insbesondere in Russland, werden fortgeführt, neue Projekte aber kurz- bis mittelfristig nicht in Angriff genommen. Sich bietende Investments werden einzeln begutachtet, und ein Einstieg wird individuell entschieden.

Wichtigste Assetklasse: Büroimmobilien

CA Immo war seit jeher 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. Hotel- bzw. Wohnimmobilien werden vor allem im Bereich von Quartiersentwicklungen bzw. in Einzelprojekten auf opportunistischer Basis entwickelt, wobei im Hotelsegment auf das Know-how der auf Hotelbau spezialisierten Konzerntochter Viador zurückgegriffen werden kann. Die

bisherige Untergewichtung des Retailsektors im Gesamtportfolio der Gruppe soll durch selektive Developments und unter Einbindung spezialisierter Projekt-Partner kontinuierlich ausgeglichen werden.

Hohe Wertschöpfung durch Quartiersentwicklungen

Über ihre Tochtergesellschaft Vivico Real Estate hält CA Immo in Deutschland wertvolle Liegenschaftsreserven in besten Lagen. Diese ausgedehnten Entwicklungsflächen, darunter auch großer Bestand an Wohnbau-Liegenschaften, befinden sich in unterschiedlichen Projektphasen der Aufbereitung und sollen in den kommenden Jahren zügig bis zur Baureife entwickelt und dann entweder an Bauträger verkauft, für einen Endinvestor selbst bebaut oder nach Fertigstellung ins eigene Bestandsportfolio aufgenommen werden. Im Rahmen dieser gemischt genutzten Quartiersentwicklungen sind sämtliche Assetklassen miteinander verbunden, um eine funktionierende und in das Umfeld integrierte Infrastruktur zu gewährleisten. Diese Form der Quartiersentwicklung von der brachliegenden Fläche ohne Bebauungsplan bis zum fertigen Stadtteil bietet hohes Wertschöpfungspotenzial und ist eine ideale Ergänzung zum stabilen Grundgeschäft der Bestandsimmobilienbewirtschaftung.

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 Bestandsimmobilien-geschäft erhält Zugang zu neuen, qualitativ hochwertigen Immobilien, während das Projektgeschäft durch die stabilen Einkünfte aus der Bewirtschaftung gestützt wird. Um zusätzliche Eigenmittel für die Umsetzung der Projektpipeline freizumachen, werden bis zu 10 % der bestehenden Ertragsobjekte bzw. fertig gestellte Developments pro Jahr veräußert, abhängig von den Marktkonditionen und der Aufnahmefähigkeit des Investmentmarktes.

Die Risiken der Projektentwicklung werden durch sorgfältiges Risikomanagement abgedeckt: neue Projekte werden ausschließlich mit abgesicherter Finanzierung, einem hohen Grad an Vorvermietungen beziehungsweise mit gesichertem Exit in Form eines Endinvestors gestartet.

SEGMENTBERICHT ÖSTERREICH

GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

Das österreichische Bestandsportfolio¹⁾ verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 377.600 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 702 Mio. €. Im vergangenen Geschäftsjahr hat dieses Portfolio (inkl. 2009 verkaufter Objekte) Mieterlöse in Höhe von 46,0 Mio. € (2008: 45,0 Mio. €) erbracht, was einer durchschnittlichen Rendite von 6,3 % entspricht. Die Vermietungsleistung in Österreich belief sich 2009 exkl. 2009 verkaufter Objekte auf 14.740 m² Neuvermietungen, bei 12.100 m² wurden die Verträge durch verlängerten Kündigungsverzicht prolongiert. Im Gegenzug wurden 5.200 m² aufgrund auslaufender Mietverträge frei. Die wirtschaftliche Leerstandsquote im Bestandsportfolio (gemessen am Jahressollmietertrag) betrug 2009 8,2 % (2008: 9,8 %), der Leerstand in m² zum Stichtag 31.12.2009 lag bei 8,8 % (2008: 9,9 %).

Im Wiener **Einkaufszentrum Galleria** in der Landstraßer Hauptstraße sind seit Juli 2009 umfassende Renovierungsarbeiten im Gange. Das neue Rolltreppen- und Liftsystem, das die einzelnen Verkaufsebenen mit der Garage direkt verbindet, wurde Ende November 2009 fertig gestellt. Phase zwei wurde Anfang 2010 gestartet und bringt nun die Modernisierung der allgemeinen Mall-Flächen, eines Teils der Mietflächen sowie der Fassade. Die 13.500 m² vermietbare Center-Fläche sind bereits zu 85 % an rund 40 Fachgeschäfte vermietet. Sämtliche Umbauarbeiten sollen rechtzeitig vor dem Weihnachtsgeschäft 2010 fertig gestellt sein. Seit Jänner 2009 ist CA Immo alleinige Eigentümerin der gesamten Liegenschaft, die vor knapp 20 Jahren als Wohnungseigentumsobjekt errichtet wurde und über rund 30.200 m² vermietbare Nettonutzfläche verfügt. Davon entfallen rund 45 % auf Geschäfts-

und der Rest auf Büro- und Wohnflächen. Für Kunden steht eine Parkgarage mit 388 Stellplätzen zur Verfügung.

CA Immo investierte im Jahr 2009 rund 8,2 Mio. € in ihr Österreich-Portfolio. Weiters wurden zur Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie der Qualität der Mieteinheiten rund 3,3 Mio. € an Instandhaltungskosten aufgewendet.

Verkäufe 2009

2009 wurden strategisch bedingte Portfoliobereinigungen gezielt analysiert und umgesetzt. Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die eine selektive Nachfrage nach Direktimmobilieninvestments mit sich bringen, konnten hierfür genutzt werden. Vor allem kleine bis mittlere Zinshäuser und Grundstücke in Wien und den Landeshauptstädten konnten sehr gut am Markt platziert werden, darunter auch ein Immobilienpaket in Salzburg. In Summe wurden 2009 Verkaufserlöse im Ausmaß von rund 77 Mio. € erzielt.

GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNGEN

Am weitesten fortgeschritten sind zwei Hotelprojekte, die CA Immo 2010 in einer ihrer Bestandsimmobilien in Salzburg, Fürbergstraße, sowie auf einer Liegenschaft in der Wiener Rembrandtstraße im zweiten Bezirk entwickeln wird (siehe „Nachtragsbericht“ auf Seite 85). Für ein weiteres Hotelprojekt in der Altmannsdorfer Straße wurde 2009 die Baubewilligung erreicht, bezüglich der weiteren Vorgehensweise laufen aktuell Gespräche mit potenziellen Betreibern.

Ab 2010 startet unter dem Projektnamen **Lände 3** ein großflächiges Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt auf der Liegenschaft in Wien 3, Erdberger Lände. Das dort bestehende Areal mit einem Flächenvolumen von insgesamt rund 80.000 m² vermietbarer Nutzfläche ist noch bis

¹⁾ Exkl. selbstgenutzte und zum Verkauf bestimmte Immobilien

BESTANDSIMMOBILIEN ÖSTERREICH: KENNZAHLEN

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
Bilanzwert (Mio. €)	702,0	747,9	-6,1 %
Annualisierte Mieterlöse (Mio. €)	44,5	46,0	-3,3 %
Brutto-Anfangsrendite	6,3 %	6,1 %	+0,2 pp
Leerstand	8,2 %	9,8 %	-1,6 pp

Februar 2010 vollständig an Siemens vermietet. Ab März übersiedelt Siemens wie geplant in mehreren Etappen an einen eigenen, neu entwickelten Standort. Damit werden Ende Februar 33.200 m² und Ende August weitere rund 30.700 m² Büronutzfläche frei. Die restlichen Flächen im Ausmaß von rund 18.000 m² sind langfristig an Siemens (bis 2014) bzw. einen Tankstellenbetreiber (bis 2030) vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen für den gesamten Komplex beliefen sich 2009 auf 9,7 Mio. €, für 2010 werden Einnahmen in Höhe von 5 Mio. € erwartet.

Die Aktivitäten zur Nachnutzung bzw. Revitalisierung des Geländes und Neupositionierung des Standorts sind in vollem Gange und reichen von rascher Nachvermietung der hochwertigeren Flächen über die Revitalisierung einzelner älterer Baukörper bis hin zur Neuerrichtung von Gebäudeteilen mit Wohnnutzung auf jenen Flächen, die bis auf weiteres noch an Siemens vermietet bleiben.

Ziel des mehrjährigen Projekts ist eine optimale Flächenausnutzung und damit nachhaltige Sicherung und weitere Aufwertung des Standorts an der Erdberger Lände. CA Immo hat hierfür im ersten Quartal 2009 gemeinsam mit der Stadt Wien einen städtebaulichen

Wettbewerb initiiert, der europaweit ausgeschrieben und erfolgreich abgeschlossen wurde. Übergeordnete Aufgabenstellung des Wettbewerbs war die Findung einer sinnvollen zukunftsorientierten Nutzungsmischung aus Wohnen, Hotel, Büro und Einzelhandel, die in mehreren Etappen realisiert werden kann. Darüber hinaus galt es auch Fragen des Verkehrs, der sozialen Infrastruktur und der städtebaulichen Einordnung zu berücksichtigen. Die diesbezüglichen Beschlüsse der Stadtverwaltung werden erwartet.

Bei diesem Großprojekt wird unter anderem auf das Know-how der deutschen CA Immo Tochter Vivico Real Estate zurückgegriffen, die auf die Entwicklung gemischt genutzter innerstädtischer Stadtquartiere spezialisiert ist. Für die erste Bauphase, die bis Ende 2012 abgeschlossen sein soll, ist für Revitalisierungsarbeiten am Bestand – abhängig vom noch ausstehenden Detailkonzept und Zeitplan – ein Investitionsvolumen von rund 50 Mio. € budgetiert.

Ein wichtiger Nachvermietungs-erfolg wurde bereits erzielt. So konnte ab 1.3.2010 ein Siemens-Spin-off-Unternehmen für rund 6.800 m² als Mieter gesichert werden.

LÄNDE 3
Wien, Erdberger Lände, Visualisierung des Siegerprojekts



SEGMENTBERICHT DEUTSCHLAND

CA Immo in Deutschland

CA Immo ist seit Herbst 2006 in Deutschland investiert und verfügt auf diesem Markt zum Bilanzstichtag 31.12.2009 über ein Immobilienvermögen von insgesamt 2,1 Mrd. €, dies entspricht rund 60 % des Gesamtimmobilienvermögens der CA Immo Gruppe. Der Einstieg am größten europäischen Immobilienmarkt erfolgte mit dem Erwerb eines Liegenschaftspakets um 798 Mio. € vom Bundesland Hessen. Diese Immobilien sind langfristig – mit einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von noch rund 22 Jahren – an das Land Hessen vermietet. Neben dem Erwerb weiterer gewerblicher Objekte 2007 und 2008 wurde zum Jahreswechsel 2007/2008 mit der Vivico Real Estate GmbH eine Projektentwicklungsgesellschaft erworben, die über signifikanten, zentral gelegenen Liegenschaftsbesitz in den großen deutschen Städten verfügt. Das damit erworbene Immobilienvermögen im Gesamtwert von rund 1,3 Mrd. € wurde mit Jahresbeginn 2008 ertrags- und bilanzwirksam und Deutschland der wichtigste Markt der CA Immo Gruppe.

Tochtergesellschaft Vivico als Plattform für Deutschland-Geschäft

Der Vivico-Konzern ging 2001 aus der Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien hervor und war bis zuletzt zu 100 % im Besitz der Bundesrepublik Deutschland. 2003 wurde das Immobilienportfolio aufgrund einer Neuausrichtung auf werthaltige bzw. für Entwicklungspotenziale geeignete Immobilien konzentriert. Seither liegt die Kernkompetenz von Vivico vor allem in der Entwicklung von Stadtquartieren. Die Immobiliendienstleistungen der Gesellschaft umfassen Portfolio Management, Portfolio Development und Trading. Vivico verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Umwandlung vormals industriell verwendeter innerstädtischer Liegenschaften und ist auf die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere in bedeutenden Metropolen spezialisiert. Die CA Immo Gruppe verfügt durch das erfahrene Team von Immobilienexperten der Vivico nun über eine schlagkräftige Plattform, um die Aktivitäten in Deutschland, insbesondere die Projektentwicklungen, höchst professionell und dabei kostenoptimiert umsetzen zu können.

Eine Kernaufgabe im Jahr 2009 war die Integration von Vivico im Rahmen eines funktionalen Mergers und somit die strukturelle Neuausrichtung des Immobilien- und Projektentwicklungsgeschäfts der CA Immo Gruppe in Deutschland. Details dazu sowie zur Vivico und deren Tochtergesellschaften finden Sie im Kapitel „Beteiligungen und Fonds“ auf Seite 42.

Fokus auf Quartiersentwicklungen in Metropolen

Strategisch konzentrierte sich die CA Immo Gruppe 2009 bei ihren Investmentaktivitäten auf die großen westdeutschen Städte wie München, Frankfurt und Berlin und hier auf die forcierte Fortführung von teilweise großflächigen Stadtentwicklungsprojekten mit hohem Vorvermietungsgrad. Darüber hinaus wurden plangemäß Objekte veräußert, um die Eigenmittelreserven der Gruppe zu stärken bzw. Kapital für neue Projekte frei zu machen.

GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

Das Bestandsimmobilienvermögen in Deutschland, zu dem u. a. Landmark-Buildings wie die „Königliche Direktion“ in Berlin zählen, verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 716.500 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 1.103 Mio. € (2008: 1.185 Mio. €). Der Vermietungsgrad der Objekte betrug 2009 durchschnittlich 97,8 % (2008: 98,7 %). Die durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge liegt bei rund 22 Jahren, die durchschnittliche Büromiete bei 8,91 €/m². 2009 wurden Mieterlöse (inkl. 2009 verkaufter Objekte) in Höhe von 69,2 Mio. € (2008: 68,8 Mio. €) erwirtschaftet. CA Immo hat für die Instandhaltung des Deutschland-Portfolios 2009 rund 4,2 Mio. € aufgewendet.

Das deutsche Bestandsportfolio rentiert per 31.12.2009 mit 5,8 %.

Verkäufe 2009

2009 wurden von Vivico Immobilien im Gesamtwert von 358 Mio. € verkauft. Die Verkaufsrenditen der nachfolgend dargestellten größten Transaktionen lagen in einer Bandbreite von 4,6 bis 6,5 %. Käufer waren unter anderen offene Fonds und Privatstiftungen.

Im März verkaufte Vivico das Bürogebäude **ATMOS** im **Münchner Arnulfpark®** an die Union Investment Real Estate AG. Der Kaufpreis betrug über 100 Mio. €, die Verkaufsrendite lag bei 6,3 %. Das sechsstöckige Gebäude wurde im 1. Quartal 2009 fertig gestellt, Hauptmieter im ATMOS ist die Deutschlandzentrale des amerikanischen Pharmaunternehmens Bristol-Myers Squibb. Das ATMOS wurde als Green Building konzipiert bzw. umgesetzt und mit dem deutschen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) in Silber ausgezeichnet. So deckt das ATMOS beispielsweise seinen Energiebedarf bis zu 50 % aus regenerativen Energiequellen.

BESTANDSIMMOBILIEN DEUTSCHLAND: KENNZAHLEN

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
Bilanzwert ¹⁾ (Mio. €)	1.103,1	1.184,5	-6,9 %
Annualisierte Mieterlöse (Mio. €)	63,9	70,8	-9,7 %
Brutto-Anfangsrendite	5,8 %	6,0 %	-0,20 pp
Leerstand	2,2 %	1,3 %	+0,90 pp

¹⁾ Exkl. selbstgenutzte, zum Verkauf stehende bzw. zum Handel bestimmte Immobilien

Das rund 5.800 m² große Wohn- und Geschäftshaus **VELUM**, ebenfalls im **Arnulfpark®**, konnte im August auf Basis einer Rendite von 4,6 % für einen zweistelligen Millionenbetrag verkauft werden. Das Gebäude verfügt über 27 Mietwohnungen in einem siebengeschöflichen Wohnturm und ca. 3.600 m² Büro- und Geschäftsflächen. Das VELUM ist komplett vermietet und wurde 2007 als erstes gewerblich genutztes Gebäude im Arnulfpark® fertig gestellt.

Zwei **Kölner Bürogebäude** wurden im September für rund 55 Mio. € mit einer Rendite von 6,3 % an die Hamburger Hansainvest verkauft. Das **RheinPalais** und das **RheinAtrium** liegen direkt am Rhein, am Konrad-Adenauer-Ufer. Beide Objekte umfassen insgesamt rund 16.000 m² Mietfläche. Zu den Mietern zählen unter anderem die Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers und die Parfümerie Douglas. Die Gebäude wurden von Vivico restauriert bzw. neu gebaut.

Im Oktober wurde der **Römische Hof in Berlin** auf Basis einer Rendite von 4,9 % für rund 50 Mio. € verkauft. Das denkmalgeschützte Gebäude liegt direkt am Boulevard Unter den Linden und verfügt über eine Mietfläche von rund 9.500 m². Vivico hatte das historische Bauwerk aufwändig restauriert und modernisiert. Neben einem Showroom von Ferrari mieten unter anderen die E-Plus-Gruppe sowie der internationale Verlag Condé Nast im Römischen Hof.

GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNGEN

Die CA Immo Gruppe hat in Deutschland per 31.12.2009 rund 200.000 m² vermietbare Nutzfläche mit einem budgetierten Gesamtprojektvolumen von rund 800 Mio. € in Bau bzw. Bauvorbereitung. Rund 40 % der Investitionskosten wurden bereits eingebracht, die verbleibenden

Baukosten im Ausmaß von rund 500 Mio. € sind durch Kreditzusagen und Eigenmittel zu 100 % gedeckt. Mit dieser umfangreichen Projektpipeline sowie zusätzlichen Grundstücksreserven im Wert von rund 590 Mio. € ist vor allem Deutschland Triebfeder für den geplanten kontinuierlichen, organischen Vermögensaufbau der kommenden Jahre. Auf den deutschen Liegenschaftsreserven der Gruppe wird bis 2014 Baurecht für ein Flächenvolumen im Ausmaß von rund 1,6 Mio. m² Bruttogrundfläche (BGF) angestrebt, wovon aus heutiger Sicht zwischen 30 und 40 % auf Wohnwidmungen entfallen werden. Nach Erlangung der Baureife werden diese Liegenschaften entweder an Bauträger verkauft, für einen Endinvestor selbst bebaut oder nach Fertigstellung ins eigene Bestandsportfolio aufgenommen. Dadurch ist die CA Immo Gruppe der größte Projektentwickler in Deutschland. Da am deutschen Markt auch in den vergangenen Jahren nur sehr doziert Flächen geschaffen wurden, ist für die kommenden Jahre eine gute Marktaborption zu erwarten. Details zur Portfoliostrategie finden Sie ab Seite 58.

Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland sind unter anderem:

Europaviertel Frankfurt/Main

Das **Europaviertel**, ein neuer Stadtteil mit insgesamt rund 90 Hektar Fläche – davon 18 Hektar von Vivico entwickelt – ist eine der größten Projektentwicklungen der CA Immo Gruppe. Hier entsteht unmittelbar neben der Frankfurter Messe und dem Bankenviertel ein modernes Quartier, das Wohnen, Büro, Gastronomie, Kongresszentrum und Einzelhandel miteinander verbindet. Namhafte Unternehmen wie BNP Paribas, PricewaterhouseCoopers, Grand Hyatt, Bayerische Versorgungskammer, Mövenpick, Realgrund oder Meininger Hotel konnten bereits als Mieter, Nutzer bzw. Investoren für dieses Quartier gewonnen werden.



STADTKWARTIER ARNULFPARK®
München, Visualisierung

An der Europaallee, die das Rückgrat des Quartiers bildet, sind die ersten Wohnungsmieter in das Gebäudeensemble **EUROVENIA** eingezogen. Derzeit befinden sich zwei weitere Wohngebäude in Bau. Eines davon, **CITY COLOURS**, hatte bereits Richtfest. Insgesamt werden über 790 Wohnungen im östlichen Teil des Europaviertels entstehen. Für das zukünftige **Meininger Hotel** wurde im September Richtfest gefeiert. Für ein geplantes **Hotel-Hochhaus** an der Osloer Straße fand im Mai ein Architekturwettbewerb statt, aus dem die Entwürfe des Amsterdamer Büros, Studio – Ben van Berkel, zur weiteren Bearbeitung empfohlen wurden. Zum Jahreswechsel 2009/10 wurde der Rohbau für die Deutschlandzentrale der französischen **BNP Paribas** fertig gestellt.

Am Eingang zum Europaviertel hat das größte Einzelprojekt, der 50-stöckige Büroturm **Tower 185**, mittlerweile die 30-Meter-Marke übersprungen. Tower 185 ist bereits zu 60 % an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers vermietet. Der Bau des als Green Building geplanten und realisierten Hochhauses wird bis Ende 2011 abgeschlossen sein.

München

CA Immo besitzt in der bayerischen Landeshauptstadt große Entwicklungsflächen in infrastrukturell sehr gut erschlossenen Lagen. Das Stadtquartier **Arnulfpark**® ist das erste Quartier der CA Immo in Deutschland, dessen Entwicklung sich dem Abschluss nähert. Hier entstehen nahe dem Münchener Hauptbahnhof auf circa 18 Hektar Fläche rund 1.000 Wohnungen und ca. 4.500 Arbeitsplätze, ergänzt durch Hotels, diverse Restaurants, Nahversorger und kulturelle Einrichtungen.

Aktuell befindet sich das Bürogebäude **SKYGARDEN** im Bau, das rund 33.000 m² oberirdische Bruttogrundfläche umfasst und von Vivico im Joint Venture mit der deutschen OFB Projektentwicklung realisiert wird. Rund 53 % der Büroflächen sind bereits an PricewaterhouseCoopers vermietet. Auf dem gewerblichen Teil des Baufelds **MK 3** wird ebenfalls ein Bürogebäude entstehen, mit rund 25.000 m² Geschoßfläche. Vivico konnte die E&G Financial Services GmbH als Joint-Venture-Partner für diese Entwicklung gewinnen.

Ein zweites neues Münchner Stadtquartier, die **Isargärten Thalkirchen**, hatte im Oktober Baustart. Es entstehen 11 Wohngebäude mit insgesamt 88 Wohnungen, die Vivico gemeinsam mit dem Münchner Wohnbauträger Infra-plan in zwei Bauabschnitten realisiert. Der erste Bauabschnitt umfasst 51 Eigentumswohnungen, wovon bereits vor Baubeginn rund 70 % verkauft wurden. Im Jahr 2011 sind die Wohnungen des Quartiers bezugsfertig.

Ein weiteres Quartier, das aktuell entwickelt wird, ist das **Schlossviertel Nymphenburg**. Bestandteil des hochwertigen Wohn- und Büroquartiers sind rund 1.200 Wohnungen, von denen ein Großteil bereits bezogen wurde. Ein rund 2.200 m² großes Wohngrundstück wurde im Berichtsjahr an einen Wohnbauträger verkauft. Mit dem AMBIGON entsteht derzeit ein Büro-, Geschäfts- und Ärztehaus (rd. 15.500 m² BGF). Die Vermarktung der Flächen läuft derzeit; 50 % sind bereits vorvermietet. Der Baustart ist für Anfang 2010 vorgesehen.

Berlin

In der deutschen Bundeshauptstadt sind ebenfalls mehrere Projekte in Planung, die für die Stadt Berlin große Bedeutung haben. Dazu zählt das Stadtquartier nördlich des Hauptbahnhofes, die **Europacity**. Das Gesamtgebiet ist mit 40 ha etwa doppelt so groß wie der Potsdamer Platz. Vivico entwickelt davon ca. 20 Hektar. Den Auftakt bildet ein 17-geschoßiges Bürohochhaus am Europaplatz, das künftig die Deutschlandzentrale für den Mineralölkonzern TOTAL wird. Das Unternehmen mietet den gesamten Turm mit rund 14.000 m² an. Der Baustart des rund 69 Meter hohen Hochhauses ist im zweiten Quartal 2010 vorgesehen.

Das **Lehrter Stadtquartier**, vis-à-vis zum Berliner Hauptbahnhof, ist als Hotel- und Kongressstandort konzipiert und bereits in Entwicklung. Das Bau Feld MK 3 wurde an den Investor High Gain House Investments verkauft. Dieser hat ein 2-Sterne-Business-Hotel für die Meininger Gruppe errichtet.

Ankauf

Die CA Immo Tochter Vivico wird in den nächsten Jahren gemeinsam mit der Stadtwerke Mainz AG ein 30 Hektar großes, neues Stadtquartier realisieren – den **Zollhafen Mainz**. Der Zollhafen wird in einer, für die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt neuartigen Mischung, Raum zum Wohnen, Leben, Arbeiten und Erholen bieten. Hochwertig gestaltete Grün- und Wasserflächen, Hafeninseln mit Grachten, eine großzügige Marina mit Bootsanlegeplätzen und die unmittelbare Nähe zum Rhein werden

auf dem ehemaligen Hafengelände eine maritime und großstädtische Lebensqualität schaffen.

In einer europaweiten Ausschreibung konnte sich die in der Quartiersentwicklung erfahrene Vivico profilieren und im Herbst 2009 das umfangreiche Vergabeverfahren für sich entscheiden. Vivico und die Stadtwerke Mainz AG gründen für die Realisierung und Vermarktung des Zollhafens eine Projektgesellschaft. Diese erwirbt von der Stadtwerken Mainz AG das Grundstück des Zollhafens zum Residualwert. Momentan befindet sich das Quartier in der Baurechtschaffung.

TOWER 185
Frankfurt, Baustellenansicht, Stand: Jänner 2010



SEGMENTBERICHT OST- UND SÜDOSTEUROPA

Die CA Immo Gruppe investiert seit 1999 in Osteuropa und ist mittlerweile in neun Ländern Zentral-Osteuropas (CEE), Südosteuropas (SEE) und Russland mit Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen präsent. 2006 bündelte CA Immo ihr gesamtes Osteuropaportfolio in der Tochtergesellschaft CA Immo International und brachte das Unternehmen an die Börse. Per 31.12.2009 ist CA Immo mit rund 63 % an CA Immo International beteiligt. Das Immobiliengeschäft der CA Immo International 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 (CAINE) betreut. Projekte, die davor gestartet wurden bzw. die Fondsvoraussetzungen nicht erfüllen, werden direkt von CA Immo International umgesetzt. CA Immo International hält an diesem Fonds eine Beteiligung von 60 %.

GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

Das Bestandsportfolio der CA Immo International, das zum Großteil aus hochwertigen Büroimmobilien in zentralen Lagen osteuropäischer Hauptstädte besteht, weist zum Bilanzstichtag 31.12.2009 einen Bilanzwert von rund 605,0 Mio. € (2008: 588,2 Mio. €) auf. Die Gesellschaft ist in Polen, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Slowenien und Serbien investiert, wobei auf die CEE-Staaten 62 % und die Länder der SEE-Region 38 % entfallen.

Das Gesamtportfolio weist per 31.12.2009 einen Vermietungsgrad (nach Fläche) von 91 %¹⁾ auf und rentiert mit 8,5 %¹⁾ (2008: 7,3 %), wobei die Objekte in SEE bei einer Rendite von 9,3 %²⁾ (2008: 7,8 %) und jene in CEE bei 8,0 %³⁾ (2008: 7,0 %) liegen. Details zu den Bewertungsergebnissen finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“ ab Seite 72.

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 m² neu vermieten und Verträge im Rahmen von 47.656 m² verlängern. 3.703 m² wurden durch Flächenexpansionen bestehender Mieter neu vermietet.

Die **wirtschaftliche Leerstandsquote**¹⁾ im Bestandsportfolio (gemessen am Jahressollmietertrag) betrug 2009 9 % (2008: 6 %); der **Leerstand nach Fläche zum Stichtag** 31.12.2009 lag ebenfalls bei 9 %¹⁾ (2008: 4,7 %). Die Gesellschaft erwirtschaftete 2009 Mieterlöse in der Höhe von 40,3 Mio. €.

Zentral-Osteuropa (CEE)

CA Immo International ist mit knapp zwei Drittel des Vermögens traditionell stark in den CEE-Ländern vertreten. 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 Warschau Financial Center, dessen Leerstand zu Beginn des Jahres 2009 durch den Auszug eines Großmieters deutlich anstieg, konnten im Jahr 2009 insgesamt ca. 13.000 m² 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 m² 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 m², 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

¹⁾ Exkl. den im Jahr 2009 neu ins Portfolio übernommenen Immobilien Sava Business Center (Belgrad), Capital Square (Budapest) und Dunacenter (Győr)

²⁾ Exkl. Sava Business Center

³⁾ Exkl. Capital Square und Dunacenter

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 %
CEE	300,5	361,7	24,0	25,3	8,0 %	7,0 %	89 %	91 %
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 %
SEE	158,5	200,0	15,5	15,6	9,8 %	7,8 %	99 %	99 %
Portfolio – Like for Like ¹⁾	458,9	561,6	39,5	40,9	8,6 %	7,3 %	92 %	94 %
+ 2009 in stabilisiertes Portfolio übernommene Objekte ²⁾	23,7		1,4		6,0 %		68 %	
Stabilisiertes Portfolio	482,6		40,9		8,5 %		91 %	
Fertigstellungen Ungarn	77,1		2,4		3,1 %		39 %	
Fertigstellungen Serbien	45,2		1,7		3,8 %		46 %	
Neu fertig gestellte Projekte	122,4		4,2		3,4 %		42 %	
Gesamt	605,0		45,1		7,4 %		82 %	

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

²⁾ 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

im Sommer 2009 wird das Objekt revitalisiert und die leerstehenden Flächen für kleinteiligere Vermietung adaptiert. Das Bratislava Business Center 1 umfasst 9.257 m² vermietbare Nutzfläche und hat einen Bilanzwert von 9,5 Mio. € (2008: 12,9 Mio. €). Zudem befindet sich für die Erweiterung des Objektes noch ein Projekt 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 Vermietungsgrad⁴⁾ 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 m² und zeichnet sich durch seine hochwertige Architektur, niedrigen Energieverbrauch und sehr gute infrastrukturelle Lage aus. Im Dezember 2009 wurde Capital Square vom Construction

⁴⁾ Exkl. den neu in den Bestand übernommenen Immobilien Capital Square und Dunacenter

& 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 m² 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 m² großen Grundstücksfläche stehen 16.375 m² bzw. 8.187,5 m² (= 50 %-Anteil der CA Immo International) vermietbare Fläche für internationale und nationale Retailer zur Verfügung. Zum Stichtag betrug der wirtschaftliche Vermietungsgrad des Gebäudes 51 %.

Südosteuropa (SEE)

In SEE ist CA Immo International in Rumänien, Bulgarien, Slowenien und in Serbien investiert. **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 m² und

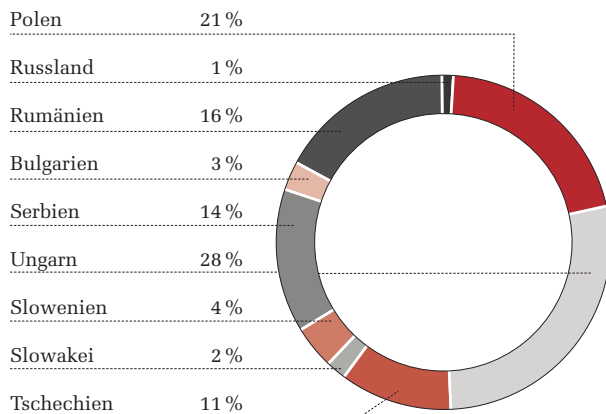
haben gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 89,9 Mio. € (2008: 115,7 Mio. €).

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 m². Auf Basis der jüngsten Bewertung beträgt der Bilanzwert insgesamt rund 22,1 Mio. € (2008: 25,2 Mio. €).

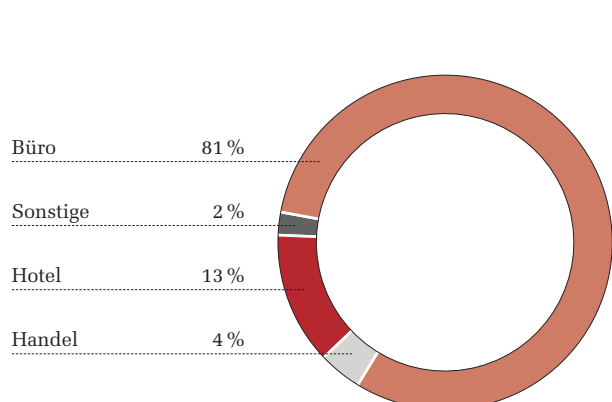
In **Slowenien** besitzt die Gesellschaft ein Hotel in Ljubljana mit einer Nutzfläche von 17.931 m² und einem Bilanzwert von rund 24,1 Mio. € (2008: 33,1 Mio. €).

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 m² 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

BILANZWERT NACH LÄNDERN



BILANZWERT NACH HAUPTNUTZUNGSART





SAVA BUSINESS CENTER
Belgrad/Serbien

Neumieter gewonnen. Entgegen der allgemeinen Markteinschätzung konnten die bestehenden Vertragsmieten auf überdurchschnittlich hohem Niveau gehalten werden, wenngleich 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 m² vermietbare Nutzfläche der Gebäude weisen in Summe gemäß der aktuellen Bewertung einen Bilanzwert von 91,3 Mio. € auf.

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 2009 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“ ab Seite 58.

Im Geschäftsfeld Projektentwicklung ist CA Immo International mit dem Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe an folgenden Projekten beteiligt bzw. hat diese vertraglich fixiert:

Polen

- **Poleczki Business Park:** Auf insgesamt rund 140.000 m² 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 m² großen ersten Bauabschnittes (38.000 m² Büro- und 7.000 m² Geschäfts- und Servicefläche) gefeiert, die Fertigstellung der Phase eins ist noch im ersten Halbjahr 2010 geplant. Bis 2015 soll ein modernes Büroviertel mit insgesamt 200.000 m² 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, welches eine Fläche von 16.500 m² in Anspruch nehmen wird. Der erste Bauabschnitt ist somit zu 65 % vorvermietet.

Rumänien

- **Arad:** 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 m² 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:** 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 m² erstreckt, ist zusammen mit einem deutsch/rumänischen Joint Venture Partner der Bau eines zweigeschoßigen Einkaufszentrums mit zwei angebauten eingeschößigen Fachmarktzeilen geplant. Die Bauarbeiten der ersten Bauphase für eine internationale Baumarktkette wurden im August 2009 gestartet und verlaufen nach Plan. Die Finanzierung ist gesichert und die Fertigstellung wird für das zweite Quartal 2010 erwartet. Die Verhandlungen für den Start der zweiten Bauphase werden intensiv geführt. Die gesamte geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf rund 80.000 m². Im Endausbau sind die gesamten Investitionskosten mit rund 100 Mio. € kalkuliert.

RETAIL PARK SIBIU
Sibiu/Rumänien, Visualisierung



Russland

- **Airport City St. Petersburg** (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 m² 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 m² 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:

Russland

- **Maslov Tower:** In der Moskauer Innenstadt ist mit einem deutschen Joint Venture Partner eine Büroimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von über 30.000 m² 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 abhängig von den Rahmenbedingungen und Bedürfnissen des Marktes.

Slowakei

- **BBC 1 Plus:** 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 m² zusätzliche vermietbare Nutzflächen sowie rund 360 Tiefgarage-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:** 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 m² Büro-, Retail- und Wohnungsnettonutzflächen sowie einer Tiefgarage mit rund 430 Stellplätzen geplant. Das Grundstück mit rd. 7.410 m² befindet sich im Zentrum von Bratislava, nahe der Altstadt und der slowakischen Nationalbank, mit sehr guter Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die weitere Vorgehensweise ist abhängig vom Ausgang des Widmungsverfahren und der Nachfrageentwicklung am slowakischen Immobilienmarkt.

Weitere Projekte der CA Immo International im Frühstadium:

Tschechien

- **CITY Deco:** 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 m² 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.

Estland

- **Tallinn:** In der estnischen Hauptstadt ist ein Bürogebäude mit einem kleinen Anteil an Retailflächen und einer Bruttogeschosßfläche von rund 22.000 m² 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 JV-Partner ruht und neu evaluiert wird.

Serbien

- **Novi Banovci:** 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.

IMMOBILIENBEWERTUNG

Der Bewertung des Immobilienbestands kommt nicht ohne Grund hohe Aufmerksamkeit zu: 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 Gruppe ihr Immobilienvermögen im Jahr 2009 um rund 4 % 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.

Die Gutachten beruhen auf Annahmen hinsichtlich zukünftiger 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 erwartetem Leerstand, bei Fehleinschätzungen der Marktmiete und der Vermietbarkeit zu Wertabweichungen führen.

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

Österreich

Die allgemeine Wirtschafts- und Finanzkrise hatte auf den österreichischen Immobilienmarkt im Vergleich zu anderen europäischen Märkten geringere Auswirkungen und die relevanten Renditen verhielten sich im Jahresvergleich weitgehend konstant. Folglich ist das Bewertungsergebnis in Österreich zum Großteil von individuellen, die jeweilige Immobilie betreffende Faktoren bestimmt.

Hinsichtlich der Bestandsimmobilien standen Aufwertungen von rund 6,5 Mio. € Abwertungen von –18,8 Mio. € gegenüber. Bei den Aufwertungen entfiel mit rund 3,0 Mio. € circa die Hälfte auf ein einzelnes Objekt (Donau Business Centre), welches von einer deutlichen Reduktion des Leerstandes profitierte, sodass eine im Vorjahr vorgenommene Abwertung teilweise wieder rückgängig gemacht werden konnte. Von den Abwertungen entfielen rund 75 % auf drei Objekte: Infolge der pessimistischeren Annahmen hinsichtlich der Neuvermietung nach dem Auszug des Hauptmieters wurde bei der Liegenschaft Erdberger Länder eine neuerliche Abwertung von –5,5 Mio. € vorgenommen. Auf das Objekt Galleria in Wien entfielen rund –5,2 Mio. € an Abwertungen. Ursache dafür sind im Wesentlichen im Laufe des Jahres vorgenommene Investitionen, die sich nicht sofort in einer Erhöhung der Bewertung der Liegenschaft niederschlugen und damit zu einer Abwertung führten. Das Objekt Völkermarkter Straße, das 2009 verkauft wurde, wurde um –4,3 Mio. € abgewertet.

Die Abwertungen auf das Immobilienvermögen in Entwicklung betrugen –3,1 Mio. € und entfielen mit –2,6 Mio. € zum Großteil auf eine nochmalige Wertminderung der Liegenschaft Muthgasse in Wien.

Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt registrierte zum Jahresende eine leichte Marktentspannung, was sich auch in einer geringfügigen Erholung der Bewertungen in unserem Portfolio niederschlug.

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH ¹⁾

	Anschaffungskosten	Bilanzwert	Neubewertung/Wert-		Bruttoanfangsrendite	
	31.12.2009	31.12.2009	minderung/Wertaufholung		31.12.2008	31.12.2009
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %		
Bestandsimmobilien	782,7	702,0	–12,2	–1,7 %	6,1 %	6,3 %
Immobilienvermögen in Entwicklung	43,7	26,2	–3,1	–10,4 %		
Gesamt	826,4	728,2	–15,3	–2,1 %		

¹⁾ inkl. zur Veräußerung bestimmte Immobilien und ekl. selbstgenutzte Immobilien

Hinsichtlich unseres deutschen Bestandsportfolios standen Aufwertungen von 32,3 Mio. € Abwertungen von –9,3 Mio. € gegenüber. Rund 24 % (5,4 Mio. €) der Aufwertungen entfallen auf vier Objekte, die 2009 verkauft wurden und die vor ihrem Verkauf auf den aus dem Kaufvertrag abgeleiteten Wert aufgewertet wurden, da zwischen Unterzeichnung des Kaufvertrags und Nutzen-/Lasten-Übergang ein Stichtag für eine Quartalsbilanz lag. Die übrigen Aufwertungen verteilten sich auf eine Vielzahl von Objekten und spiegeln damit die leichte Entspannung auf den Immobilienmärkten wider. Von den Abwertungen der Bestandsimmobilien entfielen fast 90 % auf lediglich 4 Objekte. Hier waren es vor allem für die jeweilige Immobilie spezifische Faktoren, die zu den Abwertungen führten.

Die deutliche Erhöhung der Bruttorendite der im Trading Portfolio gehaltenen Immobilien ist in erster Linie ein Ergebnis aus der Veränderung in der Zusammensetzung dieses Portfolios infolge der im Laufe des Jahres erfolgten Veräußerungen.

Das Neubewertungsergebnis der in Entwicklung befindlichen Immobilien reflektiert neben der eigentlichen Bewertungsänderung während des Jahres auch die ab 1.1.2009 geltende Änderungen der Bilanzierungsvorschriften (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. Infolge dieser Änderungen wurden für die Immobilien in Entwicklung in Deutschland zum 31.12.2008 im IFRS-Konzernabschluss nicht erfasste stille Reserven in Höhe von 66,8 Mio. € mit Jahresbeginn 2009 erfolgswirksam aufgewertet. Da die zum 31.12.2009 festgestellten Werte unter den Werten zum 31.12.2008 lagen, wurde der Großteil der Aufwertung wieder revidiert. Insgesamt ergab sich zum Jahresende somit ein verbleibendes Neubewertungsergebnis von +15,1 Mio. €.

Ost- und Südosteuropa

Infolge 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 folgt auf die einzelnen Bilanzpositionen:

BEWERTUNGSERGEBNIS OST- UND SÜDOSTEUROPA

	Anschaffungskosten	Bilanzwert	Neubewertung/	
	31.12.2009	31.12.2009	Wertminderung/	Wertaufholung
	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 %
Gesamt	815,7	674,0	–152,0	–18,4 %

Die Neubewertungen hinsichtlich des Bestandsportfolios verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Länder der Region (siehe Tabelle auf der nächsten Seite).

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 % gestiegen und liegen nun für Ungarn in einer Bandbreite von 7,65 % bis 9 %, in Polen in einer

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND ¹⁾

	Anschaffungskosten	Bilanzwert	Neubewertung/Wert-		Bruttoanfangsrendite	
	31.12.2009	31.12.2009	minderung/Wertaufholung		31.12.2008	31.12.2009
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %		
Bestandsimmobilien	1.145,8	1.105,3	23,0	2,1 %	6,0 %	5,8 %
Zum Handel bestimmte Immobilien	137,5	121,7	–8,0	–6,2 %	6,4 %	7,7 %
Immobilienvermögen in Entwicklung	889,9	872,4	15,1	1,8 %	n. a.	n. a.
Gesamt	2.173,2	2.099,4	30,1	1,5 %		

¹⁾ inkl. zur Veräußerung bestimmte Immobilien und ekl. selbstgenutzte Immobilien

Bandbreite von 7,50 % bis 8 % und in Serbien in einer Bandbreite von 9,25 % bis 9,75 %. In Rumänien, 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 Duna Centre in Ungarn sowie Sava City 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.

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 rd. -6,4 %. Angesichts einer Gesamt-Abwertung von -17 % (CEE), bzw. -21 % (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, betrug die Änderung des ERV wie folgt:

ÄNDERUNG ERV (LIKE FOR LIKE)

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

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 überzeugen zu können.

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.

Der Wert der österreichischen Immobilien wurde von CB Richard Ellis und der Metzger Realitäten Gruppe ermittelt, in Deutschland waren die maßgeblichen Bewerter VALEURO Kleiber und Partner sowie CB Richard Ellis. 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.caimmoag.com eingesehen werden.

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

	Anschaffungskosten 31.12.2009	Bilanzwert 31.12.2009	Neubewertung/ Wertminderung/ Wertaufholung	
	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 %
Gesamt	121,0	67,7	-31,0	-31,4 %

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 nur mit einem Minderheitsanteil beteiligt ist (wie z.B. das Projekt Airport City in 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.

NEUBEWERTUNGEN NACH REGIONEN

	Anschaffungskosten 31.12.2009	Bilanzwert 31.12.2009	Neubewertung/Wert- minderung/Wertaufholung		Bruttoanfangsrendite	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %	31.12.2008	31.12.2009
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 %
CEE	323,7	300,5	-63,5	-17,4 %	7,0 %	8,0 %
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 %
SEE	186,0	158,5	-41,7	-20,8 %	7,8 %	9,8 %
Portfolio – Like for Like¹⁾	509,7	458,9	-105,1	-18,6 %	7,3 %	8,6 %
+2009 in stabilisiertes Portfolio übernommene Objekte ²⁾	26,9	23,7	-3,0	-11,3 %		6,0 %
Stabilisiertes Portfolio	536,6	482,6	-108,2	-18,3 %	7,0 %	8,5 %
Ungarn	93,1	77,1	-10,9	-12,4 %		3,1 %
Serbien	58,6	45,2	-1,8	-3,9 %		3,8 %
Fertig gestellte Projekte	151,7	122,4	-12,8	-9,4 %		3,4 %
Gesamt	688,4	605,0	-120,9	-16,7 %	7,0 %	7,4 %

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

²⁾ Das Objekt Belgrad Office Park 2 in Serbien wurde kurz vor 31.12.2008 fertiggestellt und war somit zum 31.12.2008 noch nicht Teil des stabilisierten Portfolios

ERGEBNISSE

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

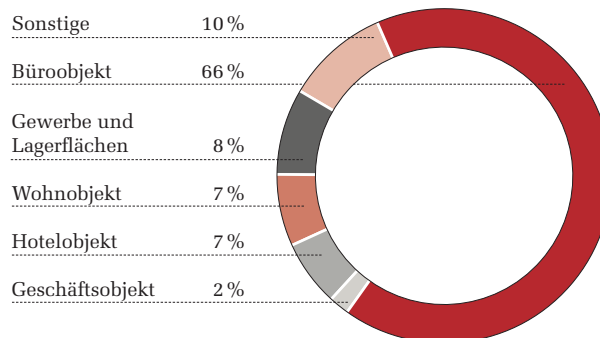
Die Mieterlöse betrugen 2009 177,0 Mio. € (2008: 175,3 Mio. €). Die Segmente Österreich sowie Ost- und Südosteuropa verzeichneten einen leichten Anstieg von 2,2 %, bzw. 4,2 %. In Deutschland kam es insbesondere infolge von Verkäufen zu einem leichten Rückgang (–1,0 %).

Im Detail stellt sich die Überleitung der Mieterlöse von 2008 auf 2009 wie unten angeführt dar.

Das Nettomietergebnis (Mieterlöse abzüglich nicht weiterverrechenbarer Betriebskosten und den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen) erhöhte sich um 8,8 % von 139,2 Mio. € auf 151,4 Mio. € und wuchs damit deutlich stärker als die Mieterlöse. Dies ist insbesondere auf den Rückgang der direkten Immobilienaufwendungen zurückzuführen, da sich im Vorjahr enthaltene Einmal-Effekte bei Instandhaltungsaufwendungen nicht wiederholten. Das den Vermietungen zuzurechnende Nettoergebnis (NOI) in Prozent der Mieterlöse stieg folglich von 68 % in 2008 auf nunmehr 74 % an.

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland konnten 2009 Verkaufserlöse (Trading Income) von 78,0 Mio. € (2008: 88,3 Mio. €) erzielt werden. Diesen Umsätzen steht die Aufwandsposition „Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien“, in der auch der den verkauften Immobilien zurechenbare sonstige Developmentaufwand enthalten ist, in Höhe von

MIETERLÖS NACH HAUPTNUTZUNGSART



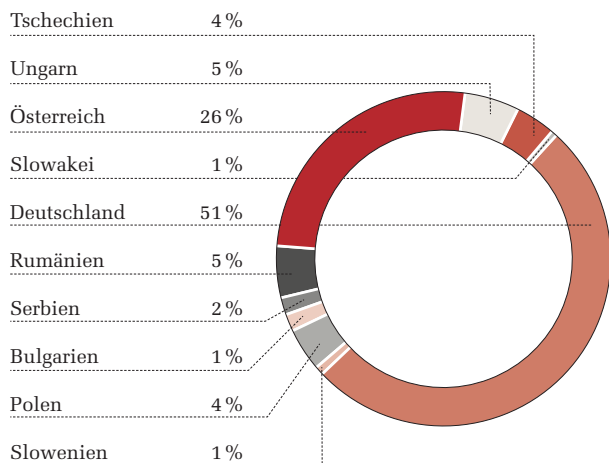
–68,2 Mio. € (2008: –70,6 Mio. €) gegenüber, sodass insgesamt ein Ergebnis aus Immobilienhandel in Höhe von rund 9,9 Mio. € (2008: 17,7 Mio. €) erzielt werden konnte. Die Anschaffungskosten der verkauften Objekte beliefen sich auf 61,4 Mio. €, die Cash-Veräußerungsgewinne (Verkaufserlöse abzüglich Anschaffungskosten) lagen somit bei 16,6 Mio. €, was einer Verkaufsmarge gegenüber den Anschaffungskosten von rund 27,1 % entspricht.

Die Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen für Dritte (die in erster Linie von der Konzern-tochter OmniCon erbracht werden) beliefen sich auf 4,2 Mio. €, gegenüber 3,7 Mio. € im Vorjahr. Das Ergebnis

ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2008 AUF 2009

Mio. €	Österreich	Deutschland	Ost-/Südosteuropa	Gesamt
2008	45,2	91,5	38,7	175,3
Veränderung				
- aus Wertsicherung	0,2	0,5	0,2	0,9
- aus Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0
- aus Änderung der Leerstandsrate oder Mietpreisreduktionen	0,9	–2,2	–2,0	–3,4
- aus Neuzugängen	1,1	0,0	0,0	1,1
- aus erstmals ganzjähriger Vermietung	1,2	4,4	2,6	8,1
- aus fertig gestellten Projekten	0,0	0,0	1,0	1,0
- durch Objektverkauf	–2,4	–3,6	0,0	–5,9
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	1,0	–0,9	1,6	1,7
2009	46,2	90,5	40,3	177,0

MIETERLÖS NACH LÄNDERN



aus den Development-Dienstleistungen für Dritte betrug 2,8 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahresergebnis (1,0 Mio. €). Da jedoch der Erwerb der OmniCon erst zur Mitte des Vorjahres erfolgt war, sind die Vorjahreszahlen nicht direkt vergleichbar.

Als Ergebnis dieser Entwicklungen stieg das Gruppen-Nettoergebnis (NOI) um 3,1 % auf 164,0 Mio. € gegenüber 159,2 Mio. € in 2008.

Ergebnis aus Immobilienverkauf

2009 wurden Erlöse aus dem Verkauf von im Anlagevermögen gehaltener Immobilien in Höhe von 357,3 Mio. € erzielt. Damit lagen die Verkaufserlöse rund doppelt so hoch wie im Vorjahr (175,4 Mio. €). Regional gesehen entfielen von den Verkäufen 279,9 Mio. € auf Deutschland und 77,1 Mio. € auf Österreich. Das aus den Immobilienverkäufen erzielte Ergebnis lag mit 9,2 Mio. € unter dem Vorjahresergebnis (11,7 Mio. €). Zusätzlich zu dem

Ergebnis aus dem Verkauf entfiel 2009 auf die verkauften Immobilien ein Bewertungsergebnis von 3,6 Mio. €. Den Erlösen in Höhe von 357,3 Mio. € standen Anschaffungskosten in Höhe von 340,3 Mio. € gegenüber, die Cash-Veräußerungsgewinne (Verkaufserlöse abzüglich Anschaffungskosten) lagen somit bei 17,0 Mio. €, was einer Verkaufsmarge gegenüber den Anschaffungskosten von rund 5,0 % entspricht.

Indirekte Aufwendungen und sonstige betriebliche Erträge

Bei den indirekten Aufwendungen kam es zu einem leichten Rückgang von –52,2 Mio. € auf –51,7 Mio. €. Wesentlichste Position innerhalb der indirekten Aufwendungen sind die Kosten des internen Managements, welche von –30,8 Mio. € in 2008 auf –33,5 Mio. € in 2009 anstiegen, was im Wesentlichen auf einen gestiegenen Personalaufwand zurückzuführen ist.

Die unten angeführte Tabelle zeigt, dass der Anstieg der Personalkosten dem Segment Deutschland zuzurechnen ist, wo infolge der intensivierten Developmentaktivitäten ein höherer Personaleinsatz erforderlich war. Ein großer Teil dieser Personalkosten ist einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar – dieser Aufwand wird in Form von aktivierten Eigenleistungen neutralisiert. Der nach Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen in der Gewinn- und Verlustrechnung verbleibende Personalaufwand ging im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 % zurück.

Hinsichtlich der übrigen indirekten Aufwendungen zeigte sich das Ergebnis der Umsetzung von Kostensenkungsmaßnahmen, die insbesondere zu deutlichen Einsparungen hinsichtlich des Rechts-, Prüfungs-, und Beratungsaufwands (–25,4 % auf –8,2 Mio. €) geführt haben. In den sonstigen Verwaltungsaufwendungen hielten sich

ENTWICKLUNG PERSONALSTAND UND PERSONALKOSTEN

Mio. €

	Österreich		Deutschland		Ost-/Südosteuropa		Konzern	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Ø Mitarbeiter	49	54	189	158	89	105	327	315
- davon Angestellte	43	45	189	158	56	76	288	277
- davon Arbeiter	6	9			33	29	39	38
Personalkosten	4,2	4,8	18,8	15,0	2,6	2,8	25,6	22,5
Davon in aktivierten Eigenleistungen enthalten	0	0	10,5	5,9	0	0	10,5	5,9
Personalkosten nach aktivierten Eigenleistungen	4,2	4,8	8,3	9,1	2,6	2,8	15,1	16,6

Kostensenkungen, wie z.B. insbesondere bei den Werbeaufwendungen, und Steigerungen, insbesondere für die Dotierung einer Rückstellung für Grunderwerbssteuer aus Vorperioden sowie Bankspesen im Zusammenhang mit im Herbst 2009 durchgeführten Refinanzierungen, die Waage. Eine detaillierte Auflistung der indirekten Aufwendungen findet sich im Kapitel 2.1.7 im Konzernhang.

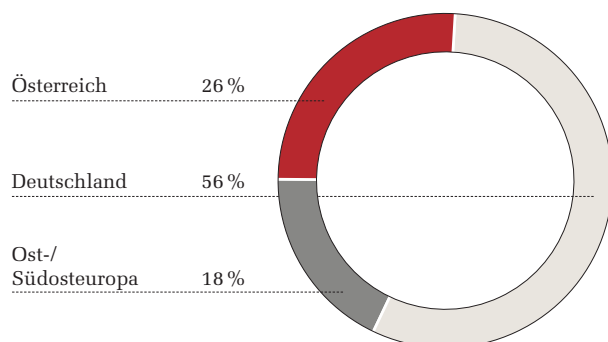
Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen um 4,5 Mio. € auf 8,3 Mio. € zurück. Wesentlichste Position in den sonstigen betrieblichen Erträgen war die Auflösung von in Vorperioden gebildeten Rückstellungen.

Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Als Summe dieser Entwicklungen kam es zu einem leichten Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 137,8 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 141,9 Mio. €. Zu diesem Ergebnis trug das erste Quartal mit einem Wert von 36,4 Mio. €, das zweite Quartal mit 42,9 Mio. €, das dritte Quartal mit 36,5 Mio. € sowie das vierte Quartal mit 26,1 Mio. € bei. Die Schwankungen zwischen den Quartalen erklären sich in erster Linie aus der ungleichen Verteilung der angefallenen Veräußerungsgewinne bzw. der oben beschriebenen Dotierung einer Rückstellung für Grunderwerbssteuer im vierten Quartal.

Nach Segmenten betrachtet entfiel wie bereits im Vorjahr der überwiegende Teil (56 %) auf das Segment Deutschland. Aufgrund von 2009 in Österreich angefallenen Verkaufsgewinnen kam es zu einer Umkehr der relativen Gewichtungen zwischen den Segmenten Österreich und Ost-/Südosteuropa:

EBITDA – VERTEILUNG NACH REGIONALEN SEGMENTEN



Ergebnis aus Neubewertung/Wertminderung/Wertaufholung

Die CA Immo Gruppe war wie bereits im Jahr 2008 mit einer weiteren deutlichen Abschwächung der Immobilienwerte konfrontiert (für eine Erläuterung der dafür maßgeblichen Faktoren siehe auch das Kapitel „Immobilienbewertung“).

Von den Abschreibungen in Höhe von –10,4 Mio. € entfiel mit –8,6 Mio. € der Großteil auf außerplanmäßige Wertminderungen auf zum Handel bestimmte Immobilien.

Das Neubewertungsergebnis betrug 2009 –129,1 Mio. € (2008: –178,1 Mio. €), wozu das Segment Ost- und Südosteuropa mit –152,0 Mio. € und das Segment Österreich mit –15,3 Mio. € beitrugen. In Deutschland kam es 2009 zu einem positiven Neubewertungsergebnis in Höhe von 38,2 Mio. €.

Wesentliche Ursache für dieses Ergebnis in Deutschland waren Änderungen der Bilanzierungsvorschriften, nach denen ab 1. Jänner 2009 auch Immobilienprojekte in Entwicklung so wie Investment Properties den Bestimmungen des IAS 40 unterliegen und somit gemäß des in der CA Immo Gruppe angewandten Wahlrechtes zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren sind. Dies hat zur Folge, dass nicht nur negativ sondern auch positive Änderungen des Marktwerts von Immobilienprojekten in Entwicklung im Neubewertungsergebnis erfasst werden. Zum 1.1.2009 wurde folglich, soweit zutreffend, die gesamte positive Differenz in Höhe von 67,0 Mio. € zwischen aktuellen Schätzwerten und bisherigen (auf Anschaffungswerten basierenden) Buchwerten von Immobilien in Entwicklung als Neubewertungsgewinn erfasst. Im Vorjahr war die negative Wertentwicklung der Immobilienprojekte in Entwicklung unter den Abschreibungen ausgewiesen worden.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis erreichte 2009 –137,5 Mio. € im Vergleich zu –142,8 Mio. € in 2008. Die wesentliche Position des Finanzergebnisses, der Finanzierungsaufwand, stieg gegenüber 2008 nur moderat um 3,2 % auf –108,4 Mio. € an. Neben diesem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden Zinsen in Höhe von 4,1 Mio. € auf Entwicklungsprojekte, die sich in Bau befinden, aktiviert.

Deutlich gravierender waren jedoch die Auswirkungen der im Ergebnis aus Derivatgeschäften ausgewiesenen Bewertung von Zinsabsicherungen, welche das Finanzergebnis mit –30,1 Mio. € belasteten (2008: –15,9 Mio. €). Dies ist einerseits eine Folge des Rückgangs des Euribor im Berichtszeitraum, andererseits erfolgte eine erfolgswirksame Erfassung bisher direkt im Eigenkapital ausgewiesener Cash-flow Hedges infolge von Reklassifizierungen,

ERGEBNIS AUS NEUBEWERTUNG / WERTMINDERUNG / WERTAUFHOLUNG

Region	Bilanzwert 31.12.2009	Wertminderung bzw. Neubewertung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Ö Bestandsimmobilien	702,0	-12,2	-1,7 %
Ö Selbstgenutzt	11,0	0,0	0,0 %
Ö Immobilienvermögen in Entwicklung	26,2	-3,1	-10,4 %
Ö Gesamt	739,1	-15,3	-2,1 %
D Bestandsimmobilien	1.105,3	23,0	2,1 %
D Selbstgenutzt	3,3	-0,1	0,0 %
D Zum Handel bestimmte Immobilien	121,7	-8,0	-6,2 %
D Immobilienvermögen in Entwicklung	872,4	15,2	1,8 %
D Gesamt	2.102,7	30,1	1,5 %
Ost-/Südosteuropa Bestandsimmobilien	605,0	-120,9	-16,7 %
Ost-/Südosteuropa zum Handel bestimmte Immobilien	1,3	0,0	-1,7 %
Ost-/Südosteuropa Immobilienvermögen in Entwicklung	67,7	-31,0	-31,4 %
Ost-/Südosteuropa gesamt	674,0	-152,0	-18,4 %
Gesamt	3.515,8	-137,2	-3,8 %

insbesondere aufgrund der vorzeitigen Tilgung der diesen Absicherungen zugrundeliegenden Kredite. Insgesamt handelt es sich bei dem Ergebnis aus Derivatgeschäften zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis – nur –2,0 Mio. € des Gesamtbetrages von –30,1 Mio. € entfallen auf tatsächlich realisierte Ergebnisse.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen (–3,1 Mio. €) sowie das Beteiligungsergebnis aus assoziierten Unternehmen (–7,3 Mio. €) resultieren aus Immobilienabwertungen in Gesellschaften, an denen die CA Immo Gruppe nur Minderheitseigentümer ist und die folglich nicht vollkonsolidiert werden, bzw. von Abschreibungen von in Form von Ausleihungen oder Anzahlungen an nicht vollkonsolidierte Gesellschaften getätigten Investitionen. Größter Einzelfaktor war hierbei die Wertberichtigung hinsichtlich des über den CA Immo New Europe Property Fund gehaltenen 25 % Anteils an der Projektgesellschaft, die das Projekt am Flughafen St. Petersburg betreibt.

Steuern vom Einkommen

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für 2009 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von –134,5 Mio. € gegenüber –295,4 Mio. € in 2008. Die Steuern vom Einkommen in Höhe von –0,2 Mio. € entfallen einerseits auf tatsächliche Steuern in Höhe von –38,7 Mio. €, sowie auf Veränderungen bei latenten Steuern und Steuer-Ausgleichsposten in Höhe von +38,5 Mio. €. Wesentliche Position war dabei die

Auflösung latenter Steuern im Segment Ost- und Südosteuropa infolge des negativen Neubewertungsergebnisses. Der tatsächliche Steueraufwand fällt im Wesentlichen im Segment Deutschland an. Die Körperschaftsteuer- bzw. Gewerbesteuerbelastung ist in Deutschland und Österreich vor allem auf die Liegenschaftsverkäufe zurückzuführen bzw. wird in Ost- und Südosteuropa neben den operativen Ergebnissen auch durch steuerpflichtige Währungsschwankungen verursacht.

Konzernergebnis

Das Konzernergebnis erhöhte sich von –294,9 Mio. € auf –134,7 Mio. €. Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft betrug 2009 –76,9 Mio. €, gegenüber –237,1 Mio. € 2008. Im Detail stellt sich der Überleitung des Konzernergebnis nach Minderheiten zwischen 2008 und 2009 wie auf der nächsten Seite gezeigt dar.

Cash-flow

Der operative Cash-flow konnte 2009 gegenüber der Vorjahresperiode um 5,2 % auf 120,5 Mio. € gesteigert werden. Da die 2009 getätigten Verkäufe über den laufenden Investitionen lagen, betrug der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit 2009 +72,8 Mio. €, gegenüber –127,8 Mio. € in 2008. Dementsprechend überwog auch die Rückzahlung von Finanzierungen die Neuaufnahmen, sodass sich nach Berücksichtigung der gezahlten Zinsen der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit in 2009 auf –26,5 Mio. € belief (2008: +89,1 Mio. €).

CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2009	2008	Veränderung
Cash-flow aus			
- Geschäftstätigkeit	130,8	169,7	-23 %
- Investitionstätigkeit	72,8	-127,8	n. a.
- Finanzierungstätigkeit	-26,5	89,1	n. a.
Veränderung der liquiden Mittel	177,0	130,9	35 %
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	321,4	192,5	
- Fremdwährungskursänderung	-1,2	-2,0	
- Ende des Geschäftsjahres	497,2	321,4	55 %

Funds from Operations (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) betrugen 2009 27,0 Mio. € und übertrafen damit deutlich den Vorjahres-Wert von 18,8 Mio. €.

Veränderung der Aktiva

Der Rückgang des langfristigen Vermögens um -7,9 % auf 3.528,3 Mio. € ist einerseits auf Verkäufe von langfristigen Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von 348,1 Mio. € sowie andererseits auf das negative Neubewertungsergebnis von -129,1 Mio. € zurückzuführen. Diese Rückgänge konnten nur zum Teil durch die im Jahre 2009 erfolgten Zugänge in Höhe von 246,8 Mio. € kompensiert werden.

Die wesentlichen Faktoren für den Anstieg des kurzfristigen Vermögens um 38,7 % auf 782,4 Mio. € war eine Zunahme der Forderungen sowie der liquiden Mittel, die den auf Verkäufe zurückzuführenden Rückgang bei den zum Handel bestimmten Immobilien überkompensierten. Sowohl der Anstieg der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen als auch der Position Forderungen und sonstige Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen zurückzuführen. Ein weiterer Faktor in den sonstigen Vermögenswerten war der Anstieg von Festgeldern die einer Verfügungsbeschränkung unterliegen.

Die liquiden Mittel zum 31.12.2009 betrugen 497,2 Mio. € gegenüber 321,4 Mio. € zu Beginn des Jahres. Dieser deutliche Anstieg reflektiert neben den Erlösen aus Immobilienverkäufen insbesondere den Mittelzufluss aus der Emission zweier Anleihen im vierten Quartal 2009.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2009	2008
Ergebnis vor Steuern vor		
Minderheitenbeteiligungen	-134,5	-295,4
Abschreibungen	10,4	112,3
Neubewertungsergebnisse	129,1	178,1
Kursdifferenzen	-2,6	3,5
Korr. At-Equity-Ertrag	8,3	16,5
Bewertung Finanzinstrumente	28,5	15,3
Funds from Operations vor Steuern	39,2	30,3
Gezahlte Steuern	-12,2	-11,5
Funds from Operations	27,0	18,8

Die Bilanzsumme ging um -1,9 % auf 4.310,7 Mio. € zurück.

Bilanz – Passivseite

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr 634,4 Mio. €, aufgeteilt auf 87,3 Mio. Stammaktien. Rund 90 % der Aktien befinden sich im Streubesitz, die restlichen rund 10 % sowie vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen, werden von der Bank Austria gehalten. Zum Stichtag 31.12.2009 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. €, das bis längstens 8.8.2012 gegen Bar- oder Sacheinlage in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. €.

Das Eigenkapital (inklusive Anteile im Fremdbesitz) sank 2009 von 1.854,7 Mio. € auf 1.729,2 Mio. €. Dieser Rückgang resultiert in erster Linie aus dem negativen Konzernergebnis.

Weitere wesentliche Faktoren waren wie folgt:

- Rückgang der Anteile im Fremdbesitz aufgrund der den Minderheitsaktionären der CA Immo International, bzw. den Minderheitsaktionären in deren Tochtergesellschaft CA Immo New Europe Property Fund anteilig zuzurechnenden Verluste.
- Infolge des Verkaufs des Bestands an eigenen Aktien im vierten Quartal 2009 (siehe auch das Kapitel „Investor Relations“ auf Seite 22) kam es zu einer Erhöhung des Eigenkapitals um 12,3 Mio. €. Von diesem Betrag entfielen 11,9 Mio. € auf die Auflösung der für die eigenen

Aktien gebildeten Rücklage sowie 0,4 Mio. € auf den positiven Unterschiedbetrag zwischen durchschnittlichem Kauf- und Verkaufskurs der eigenen Aktien. Insgesamt wurden 1.494.076 Stück Aktien (1,71 % des Grundkapitals), welche im Jahr 2008 zu einem Durchschnittspreis von 9,18 € durch CA Immo börslich erworben worden waren, zu einem Preis von 9,55 € je Aktie veräußert. Die Genehmigung zum Rückkauf erhielt der Vorstand in der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2008.

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2009 betrug 40 % (31.12.2008: 42 %).

Finanzverbindlichkeiten

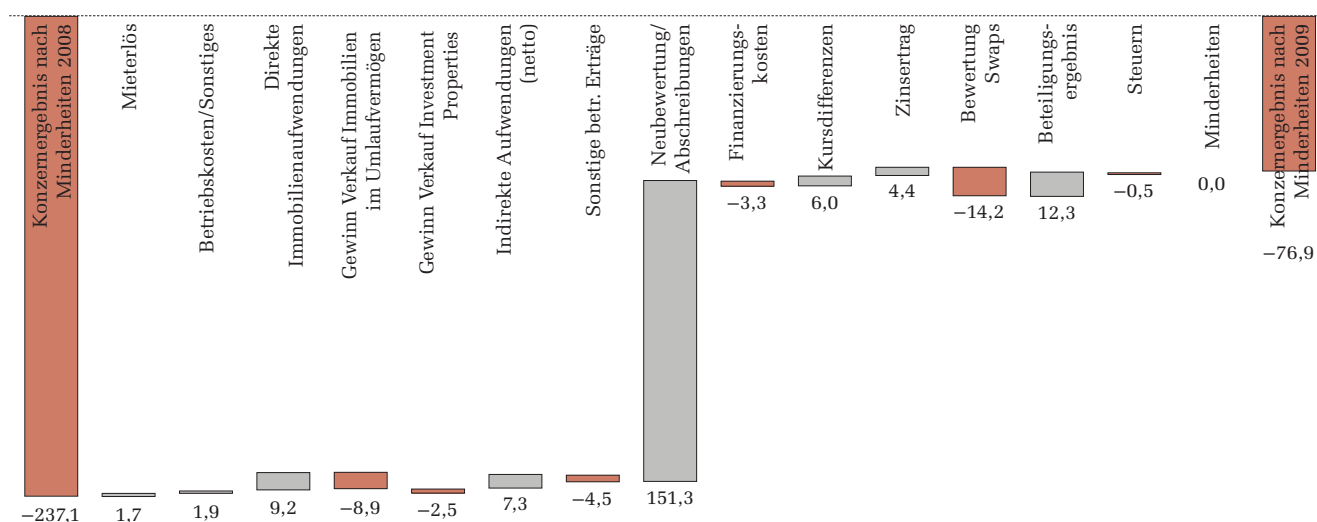
Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich um 15,9 % auf 1.379,7 Mio. €. Dieser Rückgang resultiert zum wesentlichen Teil aus dem Abgang von Finanzverbindlichkeiten infolge durchgeführter Verkäufe. Weiters wurde ein Teil der Erlöse aus der im vierten Quartal 2009 platzierten Unternehmensanleihe zur Rückführung bestehender Finanzverbindlichkeiten verwendet. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Anleihen von 194,9 Mio. € zum 31.12.2008 auf 472,5 Mio. € zum 31.12.2009 reflektieren die im vierten Quartal 2009 durchgeführten Emissionen einer Unternehmensanleihe sowie einer Wandelschuldverschreibung. Die Unternehmensanleihe hat ein Volumen von 150 Mio. €, eine

Laufzeit von 5 Jahren sowie einen Zinssatz von 6,125 %. Das Volumen der Wandelschuldverschreibung, welche ebenfalls über eine Laufzeit von 5 Jahren verfügt, beträgt 135 Mio. €, die Verzinsung 4,125 %. Der Wandlungspreis wurde mit 11,85 € festgelegt, was einer Prämie von 27,5 % über den Aktienkurs im Zeitpunkt der Emission entspricht. Die Anleihebedingungen dieser beiden Anleihen sehen ein Kündigungsrecht für die Gläubiger im Falle eines Kontrollwechsels an der CA Immobilien Anlagen AG vor (das Gleiche gilt auch für die im Jahr 2006 emittierte Anleihe). Andere bedeutende Vereinbarungen, die im Falle eines Kontrollwechsels wirksam würden, bestehen nicht.

Für die Projekte in Entwicklung stehen der Gruppe zudem Kreditlinien zur Verfügung, die im Zuge des Baufortschritts durch die Banken sukzessive valutiert werden. Die aktuelle Inanspruchnahme ist im Saldo der Finanzverbindlichkeiten enthalten, Joint Ventures sind in Höhe der Beteiligungsquote eingeflossen. Aus den offenen, noch nicht ausgenützten Kreditzusagen stehen der CA Immo für Projekte in CEE insgesamt rund € 124,3 Mio. und in Deutschland rund € 391,7 Mio. (darunter Tower 185 mit EUR 270 Mio.) zur Verfügung.

Rund 99 % der Finanzverbindlichkeiten lauten auf EUR. Die Zinssicherungsstrategie der CA Immo sieht eine umfassende Absicherung des Zinsänderungsrisikos vor. Daher werden langfristige Kreditfinanzierungen

ÜBERLEITUNG KONZERNERGEBNIS 2008 ZU 2009



mit Zinssicherungsabreden in Form von Zins-Swap-Geschäften oder Festzinsabsprachen abgeschlossen. Zum 31.12.2009 waren daher 58,7 % der Finanzverbindlichkeiten mit Zins-Swaps und weitere 26,0 % durch Festzinsabsprachen gesichert. 15,3 % der Finanzverbindlichkeiten sind variabel verzinst. Auf Basis der derzeit niedrigen Zinsniveaus werden Projektentwicklungsfinanzierungen in der Regel variabel finanziert unter Einsatz einer so genannten Lock-in-Klausel, wonach bei Überschreiten eines bestimmten Zinsniveaus eine Festzinsabsprache zu treffen ist. Dies ermöglicht der CA Immo die Unterschreitung der kalkulierten Finanzierungsbudgets in den Herstellungskosten bei gleichzeitiger Kostensicherheit im Falle eines Anstiegs des Zinsniveaus.

Die durchschnittliche Verzinsung der Bank- bzw. Anleihenverbindlichkeiten lag (nach Berücksichtigung der jeweiligen Zinsabsicherungen) zu Ende des Geschäftsjahrs 2009 bei 4,74 % (2008 5,27 %).

Insgesamt ging die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten inkl. Anleihen abzüglich liquide Mittel und Wertpapiere) seit Jahresbeginn um rund 7,5 % zurück und lag zum 31.12.2009 bei 1.472,3 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) sank leicht von 85,8 % zum 31.12.2008 auf 85,1 % zum 31.12.2009.

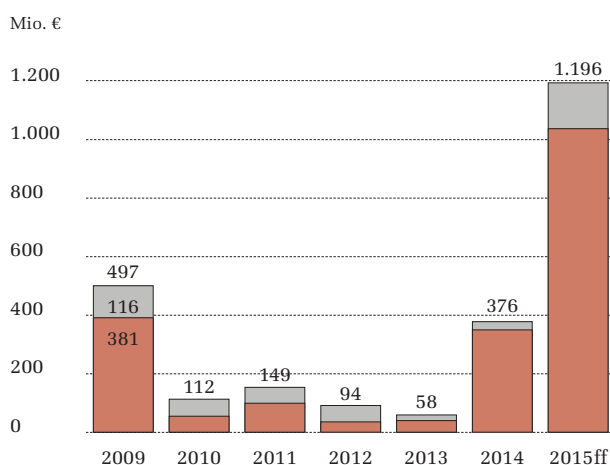
Zum 31.12.2009 stellte sich das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten gegliedert nach Jahren wie auf der nächsten Seite abgebildet.

KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

	in Mio. €	2009 in %	in Mio. €	2008 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	3.386,3	79	3.619,9	82	-6
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	0,5	0	20,5	0	-97
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0,2	0	0,2	0	0
Immaterielles Vermögen	39,5	1	53,4	1	-26
Finanzanlagen und Sonstiges	77,1	2	81,3	2	-5
Steuerabgrenzung	24,6	1	55,6	1	-56
Langfristiges Vermögen	3.528,3	82	3.830,9	87	-8
Forderungen	149,3	3	63,0	1	> 100
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	6,0	0	0,0	0	> 100
Zum Handel bestimmte Immobilien	122,9	3	168,4	4	> 100
Liquide Mittel und Wertpapiere	504,1	12	332,6	8	52
Kurzfristiges Vermögen	782,4	18	563,9	13	39
Summe Aktiva	4.310,6	100	4.394,8	100	-2
Eigenkapital	1.729,2	40	1.854,7	42	-7
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	40 %		42 %		
Verbindlichkeiten aus Anleihe	472,5	11	194,9	4	> 100
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.379,7	32	1.640,0	37	-16
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	124,3	3	88,9	2	40
Übrige Verbindlichkeiten	475,2	11	410,7	9	16
Steuerabgrenzung	129,8	3	205,8	5	-37
Summe Passiva	4.310,6	100	4.394,8	100	-2

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Deutschland/Österreich Ost-/Südosteuropa



Net Asset Value

Der NAV (= Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) verringerte sich infolge des Jahresverlustes bzw. der zuvor beschriebenen Faktoren um -3,9 % von 1.623,0 Mio. € zum 31.12.2008 auf 1.559,0 Mio. € zum 31.12.2009. Der NAV je Aktie ging um -5,6 % von 18,92 € zum 31.12.2008 auf 17,87 € zum 31.12.2009 zurück. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum 31.12.2009 auf 87.258.600 (31.12.2008: 85.764.524). Die Erhöhung der Zahl der Aktien ergibt sich aus der im vierten Quartal 2009 erfolgten Veräußerung der zum Vorjahresstichtag noch vorhandenen eigenen Aktien. Da der Wandlungspreis der aus der im vierten Quartal 2009 begebenen Wandelschuldverschreibung über dem Aktienkurs zum Jahresende lag, wurden bei der Berechnung des NAV je Aktie keine Verwässerungseffekte einbezogen.

In der nebenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV 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. Da seit Beginn des Jahres 2009 Entwicklungsprojekte mit dem Fair Value und nicht wie zuvor mit den Anschaffungskosten in der Bilanz erfasst werden, besteht keine Notwendigkeit mehr für eine Wertanpassung im Rahmen der Überleitung auf den NNNAV.

Der NNNAV per 31.12.2009 lag somit bei 1.612,1 Mio. €, bzw. bei 18,5 € je Aktie (-9,9 % gegenüber 2008).

KENNZAHLEN ZUR FINANZIERUNG

Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital	1.729,2	1.854,7
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	124,3	88,9
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	1.852,2	1.834,9
Liquide Mittel	-504,1	-332,6
Nettoverschuldung	1.472,3	1.591,1
Gearing	85 %	86 %
EBITDA/Zinsergebnis (Faktor)	1,4	1,4

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital (NAV)	1.559,0	1.623,0
NAV/Aktie in €	17,87	18,92
Überleitung zu NNNAV		
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.559,0	1.623,0
Wertanpassung für		
- Projekte auf IFRS-Fair Value	0,0	82,6
- Selbstgenutzte Immobilien	0,6	0,0
- Immobilien im Umlaufvermögen	23,4	0,0
- Finanzinstrumente	58,3	52,1
Latente Steuern	65,7	96,8
EPRA NAV nach Anpassungen	1.707,0	1.854,5
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-58,3	-52,1
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-0,2	18,0
Latente Steuern	-36,4	-62,0
EPRA NNNAV	1.612,1	1.758,4
EPRA NNNAV je Aktie in €	18,5	20,5
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	-9,9 %	-8,9 %
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1	-57,2 %	-79,5 %
Anzahl Aktien	87.258.600	85.764.524

AUSBLICK

Der Beginn des Jahres 2010 brachte deutliche Anzeichen einer Stabilisierung unserer wesentlichen Märkte. Insbesondere gibt es eine 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. Angesichts niedriger Inflationsraten und gedämpfter Nachfrage nach Neuvermietungen in den meisten unserer Märkte ist generell mit einem leichten Rückgang der bei Neuvermietungen erzielbaren Mieten zu rechnen. Auf vergleichbarer Basis (like-for-like) erwarten wir somit für 2010 einen leichten Rückgang der Mieterlöse, insbesondere auch durch den Auszug des Hauptmieters in unserer Liegenschaft Erdberger Lände in Wien. Bezieht man weiters die Effekte aus dem Wegfall von Mieterlösen infolge der im Jahr 2009 erfolgten Immobilienverkäufe ein, die nur zu einem geringen Teil durch Fertigstellungen bzw. Neuanschaffungen ausgeglichen werden können, ist zu erwarten, dass die Mieterlöse 2010 um bis zu 10 % unter denen des Jahres 2009 liegen werden. Aufgrund der erwarteten Stabilisierung der Immobilienwerte sowie positiver Bewertungsbeiträge aus Projektfertigstellungen ist jedoch aus Sicht des Managements für 2010 insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis zu rechnen.

Operativ wird 2010 der Schwerpunkt auf der Umsetzung der geplanten und laufenden Entwicklungsprojekte liegen. Das dafür vorgesehene Investitionsvolumen für 2010 liegt bei rd. 400 Mio. € und ist durch Kreditzusagen bzw. die vorhandene Liquidität abgedeckt.

Ein weiteres Ziel ist es, trotz der Bilanzverlängerung durch den Fortschritt bei den laufenden Entwicklungsprojekten, die Eigenkapitalquote von derzeit 40 % weitgehend konstant zu halten. Zu diesem Zweck werden auch 2010 weitere selektive Verkäufe, insbesondere aus dem Umlaufvermögen, erfolgen.

Mit einer stabilen Kapitalausstattung und einem hohen Bestand an frei verfügbarer Liquidität ist die CA Immo Gruppe weiters in der Lage, Gelegenheiten, die sich in der aktuellen Marktlage ergeben, zu nützen. Selektive Zukäufe, insbesondere zur Stärkung des Ertragsportfolios, werden evaluiert.

Kapitalmarktausblick

Trotz einer spürbaren allgemeinen Erholung der weltweiten Aktienkurse besteht weiterhin eine erhöhte Verunsicherung der Investoren, sodass negative Meldungen wieder zu Kursrückgängen führen können. Insbesondere ist zu erwarten, dass der notierte Immobiliensektor auch mittelfristig eine hohe Korrelation mit den allgemeinen Aktienmärkten aufweisen wird. Folglich ist auch für die CA Immo-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 zu 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.
- Das Ausmaß der Auswirkungen der Konjunkturerentwicklung auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveaus in den einzelnen Regionen.
- Die Entwicklung der Verfügbarkeit sowie der Kosten der Fremdfinanzierung.
- Die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt und damit zusammenhängend die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios.
- Das 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 den Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes, insbesondere in den Regionen SEE und GUS.
- Die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus.

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2010 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

DEUTSCHLAND

Großanmietung in Berlin verlängert und erweitert

In der Königlichen Direktion, Berlin, wurde der Vertrag mit dem Hauptmieter Bombardier Transportation prolongiert. Das Unternehmen verlängert den Mietvertrag über rund 15.000 m² um sechs Jahre und mietet zusätzlich rund 1.530 m² an. Seit dem Jahr 2005 hat der Weltmarktführer in der Schienenverkehrsindustrie seinen Hauptsitz in der Königlichen Direktion. Das Gebäude im Stil der Neorenaissance wurde von Vivico aufwendig architektonisch und technisch restauriert.

Wettbewerb für neues Münchner Stadtquartier abgeschlossen

In Kooperation mit der Landeshauptstadt München hat Vivico einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb „Leben in urbaner Natur“ für ein neues Stadtquartier im Münchner Bezirk Berg am Laim durchgeführt. Das Preisgericht prämierte den Entwurf von Ammann Albers StadtWerke und Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten (beide Zürich) mit dem ersten Preis. Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse, eine Überarbeitungsphase inbegriffen, wird die Stadt München das weitere Bebauungsverfahren für das rund 135.000 m² große Gebiet durchführen.

Projektgesellschaft Zollhafen Mainz nimmt Arbeit auf

Mitte Jänner wurden alle Verträge für ein langfristiges 50:50-Joint-Venture zwischen Vivico und der Stadtwerke Mainz AG geschlossen. Die Projektgesellschaft „Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG“ hat die Arbeiten für die Erschließung und Vermarktung eines Mainzer Hafenquartiers aufgenommen. Derzeit befindet sich das Quartier in der Phase der Baurechtschaffung. Der Zollhafen Mainz wird in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu einem gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt, das Investitionsvolumen seitens CA Immo (inkl. Grundstück) wird rund 53 Mio. € betragen.

Baustart für AMBIGON

Im Münchner Stadtquartier Schlossviertel Nymphenburg wurde Ende Jänner der Bau des Büro-, Geschäfts- und Ärztehauses AMBIGON begonnen. Das Gebäude vereint auf insgesamt ca. 16.400 m² BGF verschiedene Nutzungen unter einem Dach: Büros, Einzelhandel, ein Ärztehaus sowie einen Reha- und Fitnessbereich. Das Investitionsvolumen beträgt rund 40 Mio. €. Bereits vor Baubeginn konnte Vivico für rund 47 % der Mietflächen Verträge abschließen.

Richtfest für erstes Bürogebäude und Grundstücksverkauf im Europaviertel

Im Frankfurter Europaviertel errichtet Vivico derzeit die neue Deutschlandzentrale von BNP Paribas. Mitte Februar wurde Richtfest gefeiert, ab Sommer 2010 wird BNP Paribas auf rund 67 % der Büromietflächen des insgesamt rund 34.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) großen Gebäudes ihre Deutschlandzentrale einrichten.

CA Immo hatte das Gebäude noch vor Baubeginn an die Union Investment Real Estate verkauft. Das unter Nachhaltigkeitsaspekten entwickelte Gebäude wird mit dem Vorzertifikat in Silber der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) ausgezeichnet.

Ebenfalls im Europaviertel wurde ein rund 1.600 m² großes Grundstück an die STRABAG Real Estate GmbH verkauft. STRABAG wird auf dem an der Europa-Allee gelegenen Grundstück Süd 7 ein 3-Sterne-Hotel für den Hotelbetreiber Gold Inn AG errichten, ein Pachtvertrag über 20 Jahre wurde bereits abgeschlossen.

ÖSTERREICH

Zwei Pachtverträge mit Budget-Hotelkette Meininger abgeschlossen

Auf zwei CA Immo Liegenschaften werden 2011 Hotels der Meininger-Kette entstehen: In der Salzburger Fürbergstraße, angeschlossen an das städtische Einkaufszentrum Zentrum im Berg, sowie in der Wiener Rembrandtstraße in unmittelbarer Nähe zum Augarten. Fertigstellungstermin ist in beiden Fällen 2011, die Budget-Hotelkette Meininger pachtet beide Häuser auf eine Laufzeit von über 20 Jahren. Im Salzburger Hotel sind 100 und in Wien rund 130 Zimmer geplant, das Investitionsvolumen in beide Liegenschaften seitens CA Immo beträgt bis zu 20 Mio. €.

BULGARIEN

In Sofia schloss CA Immo International im Jahr 2007 unter dem Projektnamen „Megapark“ einen Forward Purchase für einen multifunktionalen Gebäudekomplex mit rund 43.400 m² 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

Die CA Immo Gruppe hat ihren Hauptsitz in Österreich und ist darüber hinaus in Deutschland und Osteuropa (Ungarn, Polen, Serbien, Rumänien) über Tochtergesellschaften präsent. Per 31.12.2009 beschäftigte der Konzern insgesamt 332 Mitarbeiter (31.12.2008: 330). Das operative Geschäft der CA Immo und CA Immo International wird von einer erfahrenen, zum Teil langjährig im Unternehmen tätigen Kernmannschaft getragen, sämtliche Deutschland-Aktivitäten der Gruppe werden über die Tochtergesellschaft Vivico Real Estate abgewickelt.

CA Immo und CA Immo International: Synergien durch zentrale Konzernsteuerung

Die Agenden der CA Immo und 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 CA Immobilien Anlagen AG angestellt und nehmen ihre Aufgaben für beide Gesellschaften wahr. Die Kosten hierfür werden bedarfsgerecht auf die beiden Gesellschaften aufgeteilt, Synergien zwischen den beiden Gesellschaften können somit kosteneffizient wahrgenommen und genützt werden. Die Bereiche Asset- und Investment-Management sowie das Beteiligungsmanagement werden direkt in den beiden Gesellschaften getrennt betreut, die Hausverwaltung, Projektsteuerung, Buchhaltung und Facility Management 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.

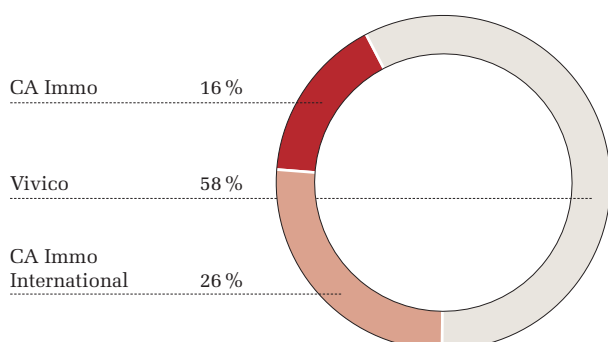
Deutschland: Funktionaler Merger für verstärkte Wertschöpfung

Im Zuge eines funktionalen Mergers wurde ab der zweiten Jahreshälfte 2009 nun auch der operative Integrationsprozess der deutschen Tochtergesellschaft Vivico Real Estate in den CA Immo Konzern gestartet. Das Hauptaugenmerk gilt dabei der Identifikation und Realisierung von Synergien sowohl auf CA Immo als auch auf Vivico-Ebene, um einerseits die Effizienz zu steigern und andererseits Kosten aufgrund von Doppelstrukturen zu senken. Das Projekt konzentriert sich auf die Vereinheitlichung der Konzernaufbauorganisation sowie der Prozesswelten (z. B. konzentrierte Abstimmung im Verwaltungs- und Servicebereich) und wurde unter Beiziehung externer Berater aufgesetzt. Langfristig soll damit die operative Stabilität unter Berücksichtigung der Kernkompetenzen beider Unternehmensteile – CA Immo als Immobilieninvestor und Vivico als Projektentwickler – erreicht werden. Insgesamt entfallen auf Vivico 193 Angestellte. Weitere Details zur Vivico finden Sie im Kapitel „Beteiligungen und Fonds“ auf Seite 42 bzw. zu den Aktivitäten der Gruppe in Deutschland im Segmentbericht ab Seite 62.

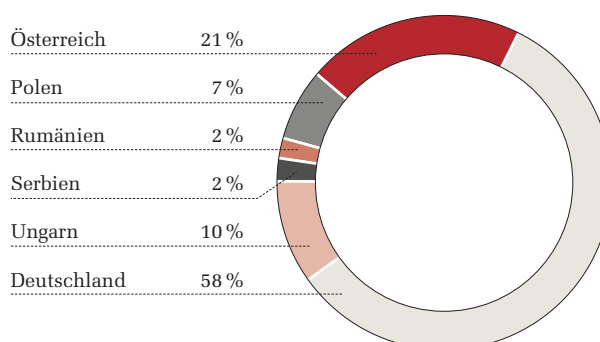
Veränderungen auf Managementebene

In einem ersten Schritt wurde die Konzernorganisation restrukturiert und die einzelnen Unternehmensbereiche (Abteilungen, Stäbe) neu konzipiert. Weiters wurden auf Vorstands- bzw. Geschäftsführungsebene die beiden

MITARBEITERVERTEILUNG
INNERHALB DER CA IMMO GRUPPE



MITARBEITERVERTEILUNG
NACH FIRMENSITZ



Gesellschaften stärker verschränkt: Seit Oktober 2009 verstärkt Bernhard H. Hansen (Vorsitzender der Geschäftsführung von Vivico) als CTO (Chief Technical Officer) den Vorstand der CA Immo sowie CA Immo International und ist somit für alle Technik-Einheiten und die Durchführung aller Development-Aktivitäten der Gruppe verantwortlich. Gleichzeitig wurde die bisherige Geschäftsführung der Vivico, bestehend aus Bernhard H. Hansen, Gregor Drexler und Matthias Tripp, um Bruno Ettenauer und Wolfhard Fromwald verstärkt. Die Kompetenzverteilung der Vorstände innerhalb der CA Immo sind im Corporate Governance Bericht auf Seite 29 beschrieben.

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 investiert im Rahmen ihres bedarfsorientierten Personalmanagements gezielt in die Aus- und Weiterbildung ihres internationalen Mitarbeiter-Teams.

Personalentwicklungsrunden, in denen geschäftsreichsübergreifend 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 entsprechen der Branche und dem Markt. Zusätzlich zum 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 und CA Immo International eine kollektive Unfallversicherung abgeschlossen, die eine 24/7-Deckung sowohl in Beruf als auch Freizeit gewährt. Details zu den Lohn- und Personalentwicklungskosten finden Sie im Kapitel „Ergebnisse“ ab Seite 76.

Frauen stark vertreten

Mit einer Quote von 47 % sind Frauen in der CA Immo Gruppe stark vertreten. In der zweiten Managementebene (Konzernleiterebene) beträgt der Anteil an weiblichen Führungskräften immerhin noch 36 %. Auch die Work-Life-Balance ist der Gruppe ein Anliegen: Mit flexiblen Arbeitszeitmodellen unterstützt CA Immo aktiv die Vereinbarkeit von Familie und Beruf speziell für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die nach Mutterschutz- bzw. Karenzzeiten wieder in das Erwerbsleben einsteigen.

ÜBERSICHT DER MITARBEITER CA IMMO GRUPPE

	Angestellte	Arbeiter	Männer	Frauen	2009 gesamt	Angestellte	Arbeiter	2008 gesamt	Veränderung	
									absolut	in %
CA Immo	46	6	19	33	52	48	10	58	-6	-10 %
Vivico	193	0	102	91	193	182	0	182	+11	+6 %
CA Immo International	59	28	55	32	87	65	25	90	-3	-3 %

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. Dieser Fokus wurde durch unser deutsches Tochterunternehmen Vivico, das auf die Umwandlung vormals industriell oder zu Bahnzwecken verwendeter innerstädtischer Liegenschaften spezialisiert ist, zusätzlich intensiviert.

Die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass Nachhaltigkeit im Immobiliensektor immer mehr zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor wird.

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 CO₂-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

Übergeordnetes Ziel sämtlicher Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten der CA Immo ist es, den Wert der Immobilien sowie die Lebensqualität der Nutzer langfristig zu sichern sowie diese Aktivitäten durch vereinheitlichte Standards und Zertifizierungen transparent zu kommunizieren.

Mitarbeit bei der Entwicklung des Gütesiegels für Nachhaltigkeit

Weltweit existiert bereits eine Vielzahl von 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).

Um dem Begriff der nachhaltigen Bauweise mehr Systematik und Transparenz zu verleihen, war die CA Immo Gruppe über ihre deutsche Tochter Vivico maßgeblich am ersten Einsatz des Energieausweises für Büroimmobilien beteiligt. Darüber hinaus unterstützte die Gruppe die

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)

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. Bei der Gründung der Österreichischen Gesellschaft für

Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) im Herbst 2009, die sich die Adaptierung des deutschen Gütesiegels für nachhaltiges Bauen auf österreichische Standards zum Ziel gesetzt hat, ist CA Immo Gründungsmitglied der ersten Stunde.



Internationaler Erfahrungsaustausch für nachhaltige Stadtentwicklung

CA Immo ist über ihre Tochtergesellschaft Vivico aktives Mitglied des Urban Land Institute (ULI), einer weltweiten Vereinigung führender Unternehmen im Bereich maßgeblicher Immobilienentwicklung und Flächennutzung. Das Ziel von ULI ist die verantwortliche Entwicklung umweltgerechter Konzepte für die Nutzung von Flächen. Dabei finden ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen Beachtung. Durch den beständigen Informationsaustausch auch auf internationaler Ebene kann CA Immo schneller auf relevante Informationen in den Bereichen der Markt-, Nutzungs- und Stadtentwicklung zugreifen. Fehlentwicklungen können so vermieden, erfolgreiche Konzepte in eigenen Projekten berücksichtigt werden.

Weitere Informationen zum nachhaltigen Engagement und zur Corporate Social Responsibility der CA Immo finden sie auf Seite 39.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Den strategischen Mittelpunkt der unternehmerischen Tätigkeit der CA Immo 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. 7,5 % annehmen), zu erzielen und damit Shareholder Value zu generieren. Der Return on Equity des Jahres 2009 ist aufgrund der deutlichen Abwertungen des Immobilienvermögens stark negativ – das Ziel konnte somit in diesem Jahr 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 Konjunkteinflüsse 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 regionaler Märkte sind lokales Wissen und Marktkenntnisse ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo auf eigene Niederlassungen in unseren wesentlichen Märkten in Deutschland bzw. Osteuropa

Know-how und Synergien

Der Wettbewerbsvorteil von CA Immo 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		17,9	18,9	22,0	20,6
Veränderung NAV/Aktie	%	-5,6	-14,1	6,1	6,4
Operativer CF/Aktie	€	1,40	1,32	1,10	0,93
RoE ¹⁾ in %	%	-4,8	-13,4	3,3	5,9
ROCE ²⁾ in %	%	0,1 %	Negativ	5,2	5,8
EVA ³⁾	Mio. €	Negativ	Negativ	2,7	11,3

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

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

³⁾ EVA (Economic Value Added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital Employed * (ROCE – WACC); WACC 2009 = 5,1 % = Ø gewichtete Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital

RISIKOMANAGEMENTBERICHT

Die CA Immo Gruppe ist im Rahmen ihrer internationalen Geschäftstätigkeit als Immobilienbestandhalter sowie 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 bzw. 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 wird jährlich durch den Abschlussprüfer beurteilt, der darüber an Prüfungsausschuss, Aufsichtsrat und Vorstand berichtet. In weiterer Folge sind jene Risiken beschrieben, mit denen CA Immo im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit konfrontiert sein kann.

STRATEGISCHE RISIKEN

- **Kapitalmarktrisiko:** Die Refinanzierung am Finanzmarkt stellt für CA Immo eine wichtige Maßnahme dar. Allerdings haben die vergangenen eineinhalb 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 führt – sowohl hinsichtlich Eigenkapital als auch Fremdkapital. Diesem Kapitalmarktrisiko begegnet CA Immo auf mehreren Ebenen: zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich

CA Immo als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt CA Immo 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 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 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:** Aufgrund der Konzernstruktur der CA Immo betreffen diese Risiken im Wesentlichen die Tochtergesellschaft CA Immo International. 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 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 wurde 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 Mietzinsentwicklung, den Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie der Entwicklung der Immobilienrenditen in den

verschiedenen Segmenten. Vor diesem Hintergrund setzt CA Immo 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 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 durch eine gezielte Streuung des Immobilienvermögens hinsichtlich Nutzungsart und 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 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 Convenants nicht mehr aufrecht erhalten werden können. CA Immo lässt ihre Immobilien einmal jährlich – in Osteuropa 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 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 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 die CA Immo Gruppe den Anteil an Projektentwicklungen deutlich erhöht und durch den Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Deutschland weiter ausgebaut. In Osteuropa sind diese Aktivitäten 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 die damit veränderten Rahmenbedingungen erheblich gestiegen. Dies erfordert teils erhebliche Anpassungen der ursprünglichen Projektkalkulationen. CA Immo trägt der geänderten Situation mit entsprechenden Anpassungen der Bilanzwerte in erkennbarem Ausmaß voll Rechnung. Allgemein begegnet CA Immo 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. Projekte in Deutschland werden darüber hinaus erst ab einer Vorvermietungsquote von durchschnittlich 50–60 % gestartet. Ferner unterliegt CA Immo dem Risiko der Entwicklung der Baupreise, denn die Bereitschaft der Bauunternehmen, im Rahmen

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

von Projektentwicklungen Baukostenrisiken zu tragen, ist gering. Dieser Entwicklung trägt CA Immo 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 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 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 im Rahmen einer technischen Due Diligence bereits vor dem Erwerb die Qualität sowie Ausstattungskriterien der Immobilien (CO₂-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 die Zertifizierungsfähigkeit der Objekte an (Green Building).

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

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO

AUSWIRKUNG

GEGENSTEUERUNG

ZINSSATZÄNDERUNG

Einschätzung der Zinsentwicklung

Reduzierter Konzernserfolg bei steigenden Zinsen

- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten
- Einsatz derivativer Finanzinstrumente

WECHSELKURSENTWICKLUNG

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

LIQUIDITÄT

Fehlende Liquidität

Nichtrealisierbarkeit interessanter Investitionen

- Laufende kurz- und mittelfristig aktualisierte Liquiditätsplanung
- Optimierung der Veranlagung

KREDITVERTRÄGE

Mangelnde Flexibilität spezifischer Konditionen

Kostennachteile während der Laufzeit

- Die Kreditverträge (einschließlich Derivative) laufend auf Anpassungserfordernisse prüfen
- Projektbezogene langfristige Finanzierungsverträge

ökologische Lasten Liegenschaften in den Zustand des Leerstands bzw. Brachliegens. CA Immo bezieht daher vor jedem Kauf auch diesen Aspekt in ihre umfassende Prüfung ein. Darüber hinaus werden vom Verkäufer entsprechende Garantieverklärungen verlangt. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt die Gruppe, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein (siehe auch „Bewirtschaftungsrisiko“).

Auch diese Finanzinstrumente können Wertänderungen unterliegen. Bei jenen Kontrakten, die die Definition eines Cash-flow Hedges erfüllen (unter diese Kategorie fällt der Großteil der von CA Immo verwendeten Swaps) werden Wertänderungen im Eigenkapital abgebildet. Bei den als Fair Value Derivate klassifizierten Kontrakten werden Wertänderungen als Aufwand oder Ertrag direkt in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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. Um das mit diesen Swaps verbundene Zinsänderungsrisiko zu neutralisieren, wurden im Geschäftsjahr 2009 im Nominale 105,4 Mio. € zwei neue, gegenläufige Swaps abgeschlossen, sodass in diesem Ausmaß eine Fair-Value-Hedge-Beziehung gegeben ist. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet. Eine Aufstellung aller wesentlichen verzinslichen Verbindlichkeiten sowie abgeschlossenen Swaps samt Angabe der Fälligkeiten sind im Konzernanhang ab Seite 162 bzw. 166 enthalten.

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 170 dargestellt. In weiterer Folge werden die einzelnen Finanzrisiken der CA Immo erläutert:

- **Zinsänderungsrisiko:** Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt CA Immo einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps) abgeschlossen, die jedoch ohne Ausnahme zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen.

- **Veranlagungsrisiko:** CA Immo veranlagt zum 31.12.2009 liquide Mittel überwiegend am Geldmarkt (Taggeld). Darüber hinaus wird ein kleiner Teil in einem ABS Fond veranlagt, wobei hier neben dem Bonitäts- und

Liquiditätsrisiko ein Kursrisiko besteht. Um diesem Risiko vorzubeugen, wurden 2009 laufend Anteile verkauft, sodass das Volumen aus dem ABS Fond bis zum Jahresende auf 6,9 Mio. € und damit auch das Wertschwankungsrisiko deutlich reduziert werden konnte. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben.

- **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, Tschechischer Krone und Schweizer Franken 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 die Tochtergesellschaft 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 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 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 Gruppe 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, Freigaberegeln 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 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 Gruppe 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 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 übernommen hat 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, die Rechnungslegung und Finanzberichterstattung unumgänglich. Die Ergebnisse der Prüfung werden abschließend an die jeweilige Geschäftsführung sowie an den Gesamtvorstand der CA Immo 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	98
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	99
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2009	100
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	102
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	104
F. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	106
G. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2009	110
1. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	110
1.1. Geschäftstätigkeit	110
1.2. Grundsätze der Rechnungslegung	110
1.3. Konsolidierungskreis	110
1.4. Konsolidierungsmethoden	118
1.5. Währungsumrechnung	118
1.6. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	119
1.6.1. Erstmals anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	119
1.6.2. Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	121
1.6.3. Änderung von Ausweis, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	122
1.6.4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail	123
2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	133
2.1. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	133
2.1.1. Umsatzerlöse und Segmentberichterstattung	133
2.1.2. Vermietungsergebnis/Sonstige Umsatzerlöse	134
2.1.3. Ergebnis aus Immobilienhandel	134
2.1.4. Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	135
2.1.5. Betriebskostenaufwand und sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	136
2.1.6. Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	137
2.1.7. Indirekte Aufwendungen	138
2.1.8. Aktivierte Eigenleistungen und Bestandsveränderung	139
2.1.9. Sonstige betriebliche Erträge	139
2.1.10. Abschreibungen	140
2.1.11. Wertaufholung	140
2.1.12. Ergebnis aus Neubewertung	141
2.1.13. Finanzierungsaufwand	141
2.1.14. Kursdifferenzen	142
2.1.15. Ergebnis aus Derivatgeschäften	142
2.1.16. Ergebnis aus Finanzinvestitionen	143
2.1.17. Aufwendungen aus Finanzanlagen	144
2.1.18. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	144
2.1.19. Ertragsteuern	144
2.1.20. Ergebnisanteil von KG-Gesellschaftern im Fremdbesitz	145
2.2. Sonstiges Gesamtergebnis	145
2.3. Bilanz	147
2.3.1. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	147
2.3.2. Immaterielle Vermögenswerte	148
2.3.3. Finanzvermögen	149
2.3.4. Steuerabgrenzung	150
2.3.5. Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	151
2.3.6. Zum Handel bestimmte Immobilien	152
2.3.7. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	153
2.3.8. Wertpapiere	157

2.3.9.	Liquide Mittel	158
2.3.10.	Eigenkapital	158
2.3.11.	Rückstellungen	159
2.3.12.	Anleihen	161
2.3.12.1.	Wandelschuldverschreibung	161
2.3.12.2.	Übrige Anleihen	161
2.3.13.	Finanzverbindlichkeiten	162
2.3.14.	Sonstige Verbindlichkeiten	164
2.4.	Cash-flow	164
2.4.1.	Fonds der liquiden Mittel	164
2.4.2.	Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	165
2.4.3.	Cash-flow aus Investitionstätigkeit	165
2.4.4.	Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	166
2.5.	Sonstige Angaben	166
2.5.1.	Finanzinstrumente	166
2.5.2.	Liquiditätsrisiko	171
2.5.3.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	172
2.5.4.	Leasingverhältnisse	173
2.5.5.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	174
2.5.6.	Erfolgsauswirkung CA Immo Gruppe – CAINE Gruppe Verrechnung	177
2.5.7.	Kapitalmanagement	178
2.5.8.	Kennzahlen je Aktie	178
2.5.9.	Personalstand	179
2.5.10.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	180
2.5.11.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	180
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	181
	UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK	182

EINZELABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	184
BILANZ ZUM 31.12.2009	186
SONSTIGE INFORMATIONEN	188

TABELLEN & ANALYSEN

I.	CA IMMO-AKTIE	189
1.	Aktienkennzahlen im Mehrjahresüberblick	189
2.	Entwicklung des Nominalkapitals	190
II.	ANALYSE DES PORTFOLIOS	191
1.	Portfolioüberblick	191
2.	Veränderung der Mieterlöse (2009 im Vergleich zu 2008)	191
3.	Flächen je Nutzungsart (Bestandsimmobilien und zum Handel bestimmte Immobilien)	191
4.	Mieterlöse je Hauptnutzungsart (Bestandsimmobilien und zum Handel bestimmte Immobilien)	192
5.	Größte Mieter	192
6.	Auslaufprofil der Mietverträge auf Basis der Vertragsmieten	192
7.	Bilanzwerte nach Bilanzpositionen und Segmenten	193
III.	BILANZ- UND ERTRAGSANALYSE (5-JAHRES-VERGLEICH)	194
1.	Unternehmensdaten/Kennzahlen	194
2.	Konzernbilanz	195
3.	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	196
4.	Like-for-like-Betrachtung der Objekte, die bereits zum 31.12.2008 im Bestand waren	196
5.	Cash-flow-Analyse	197
IV.	OBJEKTÜBERSICHT	198

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

Tsd. €	Anhangsangabe	2009	2008
Mieterlöse	2.1.2.	176.974,5	175.283,6
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	2.1.3.	78.025,5	88.269,2
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	2.1.4.	4.518,9	3.700,4
Sonstige Umsatzerlöse	2.1.2.	0,0	1.258,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.1.2.	29.133,7	30.278,5
Umsatzerlöse		288.652,6	298.790,2
Betriebskostenaufwand	2.1.5.	-35.015,9	-37.049,7
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	2.1.5.	-19.696,1	-29.346,3
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien ¹⁾	2.1.3.	-68.161,2	-70.569,2
Aufwand Development-Dienstleistungen	2.1.4.	-1.756,0	-2.665,9
Nettoergebnis (Net Operating Income)		164.023,4	159.159,1
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse		56,8 %	53,3 %
Erlöse aus Immobilienverkauf		357.308,8	175.433,3
Buchwertabgang langfristiges Immobilienvermögen		-348.091,1	-163.695,4
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	2.1.6.	9.217,7	11.737,9
Indirekte Aufwendungen	2.1.7.	-51.712,1	-52.207,0
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	2.1.8.	12.148,8	6.351,0
Sonstige betriebliche Erträge	2.1.9.	8.263,4	12.735,0
EBITDA		141.941,2	137.776,0
EBITDA in % der Umsatzerlöse		49,2 %	46,1 %
Abschreibungen langfristiges Vermögen		-1.837,3	-97.853,2
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien		-8.555,5	-14.446,0
Abschreibungen	2.1.10.	-10.392,8	-112.299,2
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	2.1.11.	544,5	0,0
Neubewertungsgewinn		92.517,1	16.650,7
Neubewertungsverlust		-221.603,6	-194.743,8
Ergebnis aus Neubewertung	2.1.12.	-129.086,5	-178.093,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		3.006,4	-152.616,3
EBIT in % der Umsatzerlöse		1,0 %	-
Finanzierungsaufwand	2.1.13.	-108.430,2	-105.113,8
Kursdifferenzen	2.1.14.	2.573,5	-3.467,6
Ergebnis aus Derivatgeschäften	2.1.15.	-30.123,2	-15.874,5
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.1.16.	8.821,7	4.433,6
Aufwendungen Finanzanlagen	2.1.17.	-3.121,7	-7.800,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.1.18.	-7.315,7	-15.071,1
Ergebnisanteil von KG-Gesellschaftern im Fremdbesitz	2.1.20.	67,3	111,6
Finanzergebnis		-137.528,3	-142.782,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-134.521,9	-295.399,0
Steuern vom Einkommen	2.1.19.	-198,0	510,2
Ergebnis der Periode		-134.719,9	-294.888,8
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter		-57.804,9	-57.768,2
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens		-76.915,0	-237.120,6
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	2.5.8.	-0,89	-2,73
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	2.5.8.	-0,89	-2,73
Operativer Cash-flow je Aktie in €	2.5.8.	1,40	1,32
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit je Aktie in €	2.5.8.	1,52	1,96

¹⁾ Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien beinhaltet den Buchwert des verkauften Vorratsvermögens und sonstigen Developmentaufwand im Zusammenhang mit den zum Handel bestimmten Immobilien, jedoch nicht Bestandsveränderungen.

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Tsd. €	Anhangsangabe	2009	2008
Ergebnis der Periode		-134.719,9	-294.888,8
Sonstiges Ergebnis:			
Bewertung Cash-flow Hedges		-24.630,6	-96.358,3
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		19.090,1	0,0
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen		433,9	-542,4
Währungsdifferenzen im Eigenkapital		-0,1	2,1
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-1.628,4	20.273,6
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.2.	-6.735,1	-76.625,0
Summe Gesamtergebnis der Periode		-141.455,0	-371.513,8
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter		-58.627,5	-61.375,1
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens		-82.827,5	-310.138,7

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurden für den Vergleichszeitraum 2008 angepasst, und es wurden folgende Umgliederungen vorgenommen (siehe Punkt 1.6.3.):

- Umgliederung Aufwendungen in Höhe von Tsd. € 499,4 vom Betriebskostenaufwand zu den sonstigen den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen
- Umgliederungen Erträge aus der Bestandsveränderung von Tsd. € 1.027,5 vom Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien zu den aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2009

Tsd. €

Anhangsangabe

31.12.2009

31.12.2008

AKTIVA

Bestandsimmobilien	2.3.1.	2.409.589,1	2.520.674,0
Immobilienvermögen in Entwicklung	2.3.1.	962.459,0	1.079.821,4
Selbst genutzte Immobilien	2.3.1.	14.247,9	19.449,6
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	2.3.1.	543,6	20.482,5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.3.1.	1.939,4	2.433,7
Immaterielle Vermögenswerte	2.3.2.	39.529,1	53.391,5
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	2.3.3.	200,0	200,0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.3.3.	38.242,1	45.978,4
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	2.3.3.	24.983,4	25.389,4
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	2.3.3.	11.867,8	6.499,8
Sonstige Ausleihungen	2.3.3.	40,0	1.006,3
Sonstiges Finanzvermögen	2.3.3.	7,3	7,3
Steuerabgrenzung	2.3.4.	24.606,3	55.553,2
Langfristiges Vermögen		3.528.255,0	3.830.887,1
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		81,8 %	87,2 %
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	2.3.5.	6.020,1	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.3.6.	122.902,4	168.350,1
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	2.3.7.	40.034,4	6.686,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.3.7.	109.290,6	56.277,9
Wertpapiere	2.3.8.	6.948,2	11.251,2
Liquide Mittel	2.3.9.	497.199,3	321.380,3
Kurzfristiges Vermögen		782.395,0	563.945,7
Summe Aktiva		4.310.650,0	4.394.832,8

Tsd. €

Anhangsangabe

31.12.2009

31.12.2008

PASSIVA

Grundkapital	2.3.10.	634.370,0	634.370,0
Kapitalrücklagen	2.3.10.	1.013.988,3	995.109,5
Einbehaltene Ergebnisse (inkl. Bewertungsergebnis aus Hedging und sonstige Rücklagen)		-89.353,3	-6.525,8
Anteile im Fremdbesitz		170.155,1	231.700,4
Eigenkapital		1.729.160,1	1.854.654,1
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		40,1 %	42,2 %
Anteile im Fremdbesitz aus Kommanditgesellschaften		2.437,6	2.597,7
Rückstellungen	2.3.11.	522,4	560,1
Anleihen	2.3.12.	472.525,3	194.903,6
Finanzverbindlichkeiten	2.3.13.	1.379.668,4	1.639.961,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		40.815,8	8.251,1
Sonstige Verbindlichkeiten	2.3.14.	173.823,1	111.965,2
Steuerabgrenzung	2.3.4.	129.788,0	205.749,6
Langfristige Verbindlichkeiten		2.199.580,6	2.163.988,6
Steuerrückstellungen	2.3.11.	82.292,0	46.340,4
Rückstellungen	2.3.11.	57.082,6	89.723,4
Finanzverbindlichkeiten	2.3.13.	124.276,3	88.857,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	2.5.5.	15.225,9	3.820,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24.901,0	61.100,4
Sonstige Verbindlichkeiten	2.3.14.	78.131,5	86.347,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten		381.909,3	376.190,1
Summe Passiva		4.310.650,0	4.394.832,8

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Tsd. €	Anhangsangabe	2009	2008
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		-134.521,9	-295.399,0
Neubewertungsergebnis	2.1.12.	129.086,5	178.093,1
Abschreibungen und Wertminderungen	2.1.10.	10.392,8	112.299,2
Wertaufholungen	2.1.11.	-544,5	0,0
Gewinn aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.1.6.	-14.400,2	-16.050,0
Verlust aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.1.6.	5.197,8	4.344,1
Gezahlte Steuern		-12.219,7	-11.481,4
Zinsensaldo		99.608,5	100.680,2
Ergebnis aus Derivatgeschäften	2.1.15.	30.123,2	15.874,5
Aufwendungen aus Finanzanlagen	2.1.17.	3.121,7	7.800,9
Unbare Beteiligungsergebnisse		7.248,4	14.959,5
Kursdifferenzen	2.1.14.	-2.573,5	3.467,6
Operativer Cash-flow		120.519,1	114.588,7
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.3.6.	40.277,2	46.219,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.3.7.	-56.067,6	10.442,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13.553,0	-7.908,2
Rückstellungen	2.3.11.	2.176,0	-1.171,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3.14.	10.300,6	7.488,6
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		10.239,1	55.071,6
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	2.4.2.	130.758,2	169.660,3
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit			
Erwerb von Immobilienvermögen	2.4.3.	-260.283,4	-191.365,2
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzüglich liquider Mittel in Höhe von Tsd. € 35,0 (2008: Tsd. € 174.534,5)	2.4.3.	-1.257,2	-390.945,9
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	2.3.1.	-578,8	-2.064,1
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	2.3.3.	-110,4	-465,0
Anzahlungen auf Immobilien	2.3.1.	-543,6	-20.482,5
Erwerb von Finanzvermögen	2.3.3.	-9.296,0	-22.077,8
Veräußerung/Erwerb eigene Anteile (CA Immo AG)	2.3.10.	14.268,4	-13.722,8
Erwerb Anteile CA Immo International AG		-1.722,3	-28.586,2
Erwerb von Wertpapieren	2.3.8.	0,0	-65.804,8
Veräußerung von Wertpapieren	2.3.8.	3.438,1	414.253,1
Rückzahlungen von Gemeinschaftsunternehmen		0,0	17.659,6
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten abzüglich liquider Mittel von Tsd. € 49,2 (2008: Tsd. € 2.286,6)	2.4.3.	321.696,5	156.775,7
Ausschüttungen von Beteiligungen und Wertpapieren		997,1	1.465,5
Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen		0,0	550,0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		6.158,9	17.013,4
Cash-flow aus Investitionstätigkeit		72.767,3	-127.797,0
Übertrag:		203.525,5	41.863,3

Tsd. €	Anhangsangabe	2009	2008
Übertrag:		203.525,5	41.863,3
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen		132.770,1	951.636,5
Geldzufluss aus Begebung der Anleihe	2.4.4.	148.725,5	0,0
Geldzufluss aus Begebung der Wandelschuldverschreibung	2.4.4.	132.606,0	0,0
Ausschüttung von Tochtergesellschaften an Minderheitsgesellschafter	2.4.4.	-455,1	-6.477,4
Geldzufluss von Minderheitsgesellschaftern	2.4.4.	8.798,7	736,2
Geldzufluss aus Gemeinschaftsunternehmen		1.435,5	400,3
Tilgung von Derivatgeschäften	2.4.4.	-1.952,4	-1.251,6
Tilgung von Finanzierungen		-347.703,3	-753.478,4
Gezahlte Zinsen		-100.726,6	-102.498,1
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit		-26.501,6	89.067,5
Nettoveränderung der liquiden Mittel		177.023,9	130.930,8
Liquide Mittel 1.1.		321.380,3	192.468,5
Fremdwährungskursänderungen		-1.204,9	-2.019,0
Nettoveränderung der liquiden Mittel		177.023,9	130.930,8
Liquide Mittel 31.12.	2.3.9.	497.199,3	321.380,3

Detailangaben zum Cash-flow siehe Punkt 2.4.

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Tsd. €

	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Eigene Anteile
Stand am 1.1.2008	634.370,0	984.959,2	0,0
Gesamtergebnis 2008	0,0	0,0	0,0
Ausschüttung Tochtergesellschaften	0,0	0,0	0,0
Kauf eigene Anteile	0,0	0,0	-11.861,3
Kauf Anteile CAIAG ³⁾	0,0	21.919,0	0,0
Erwerb neue Gesellschaften	0,0	0,0	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern	0,0	0,0	0,0
Erwerb und Verkauf von Minderheitenanteilen	0,0	92,6	0,0
Stand am 31.12.2008	634.370,0	1.006.970,8	-11.861,3
Gesamtergebnis 2009	0,0	0,0	0,0
Ausschüttung von Tochtergesellschaften	0,0	0,0	0,0
Verkauf eigene Anteile	0,0	409,2	11.861,3
Kauf Anteile CAIAG ³⁾	0,0	3.146,5	0,0
Begebung Wandelschuldverschreibung	0,0	3.460,1	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern	0,0	0,0	0,0
Erwerb und Verkauf von Minderheitenanteilen	0,0	1,7	0,0
Stand am 31.12.2009	634.370,0	1.013.988,3	0,0

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

²⁾ Gesellschaft in der Schweiz mit funktionaler Währung CHF

³⁾ CAIAG = CA Immo International AG, Wien

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage Assoziierte Unternehmen ¹⁾	Rücklage aus Währungs- umrechnung ²⁾	Anteile der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Anteile im Fremdbesitz	Eigenkapital (gesamt)
282.945,1	20.667,8	0,0	0,0	1.922.942,1	342.511,3	2.265.453,4
-237.120,6	-72.801,0	-219,2	2,1	-310.138,7	-61.375,1	-371.513,8
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6.477,4	-6.477,4
0,0	0,0	0,0	0,0	-11.861,3	0,0	-11.861,3
0,0	0,0	0,0	0,0	21.919,0	-50.505,2	-28.586,2
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6.995,6	6.995,6
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	645,2	645,2
0,0	0,0	0,0	0,0	92,6	-94,0	-1,4
45.824,5	-52.133,2	-219,2	2,1	1.622.953,7	231.700,4	1.854.654,1
-76.915,0	-6.158,4	246,0	-0,1	-82.827,5	-58.627,5	-141.455,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-36,4	-36,4
0,0	0,0	0,0	0,0	12.270,5	0,0	12.270,5
0,0	0,0	0,0	0,0	3.146,5	-4.868,6	-1.722,1
0,0	0,0	0,0	0,0	3.460,1	0,0	3.460,1
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8.798,7	8.798,7
0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	-6.811,5	-6.809,8
-31.090,5	-58.291,6	26,8	2,0	1.559.005,0	170.155,1	1.729.160,1

F. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Geschäftssegmente nach Regionen

Tsd. €	2009			Summe
	Österreich	Deutschland ¹⁾	Ost-/Südost-europa	
Mieterlöse	46.161,7	90.538,9	40.273,9	176.974,5
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	78.025,5	0,0	78.025,5
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	4.518,9	0,0	4.518,9
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	0,0	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.661,5	11.394,5	11.077,7	29.133,7
Umsatzerlöse	52.823,2	184.477,8	51.351,6	288.652,6
Betriebskostenaufwand	-8.347,3	-13.223,3	-13.445,3	-35.015,9
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.981,2	-11.499,0	-3.215,9	-19.696,1
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-68.161,2	0,0	-68.161,2
Aufwand Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	-1.756,0	0,0	-1.756,0
Nettoergebnis (Net Operating Income)	39.494,7	89.838,3	34.690,4	164.023,4
NOI in % der Umsatzerlöse	74,8 %	48,7 %	67,6 %	56,8 %
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.042,4	6.259,7	-84,3	9.217,7
Indirekte Aufwendungen	-6.734,8	-33.720,5	-11.256,8	-51.712,1
Aktivierete Eigenleistungen/Bestandsveränderung	0,0	12.148,8	0,0	12.148,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.578,7	5.094,8	1.589,9	8.263,4
EBITDA	37.381,0	79.621,1	24.939,2	141.941,2
EBITDA in % der Umsatzerlöse	70,8 %	43,2 %	48,6 %	49,2 %
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-870,0	-890,9	-76,4	-1.837,3
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-8.534,2	-21,3	-8.555,5
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	544,5	0,0	544,5
Ergebnis aus Neubewertung	-15.297,9	38.165,2	-151.953,8	-129.086,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	21.213,1	108.905,7	-127.112,3	3.006,4
EBIT in % der Umsatzerlöse	40,2 %	59,0 %	-	1,0 %
Finanzierungsaufwand ²⁾	-60.542,8	-63.858,1	-30.904,0	-155.304,9
Kursdifferenzen	0,1	168,6	2.404,8	2.573,5
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-9.209,8	-18.675,2	-2.238,2	-30.123,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ²⁾	32.428,7	4.945,8	18.321,9	55.696,4
Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,0	0,0	-3.121,7	-3.121,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	13,2	-7.328,9	-7.315,7
Ergebnisanteil von KG-Gesellschaftern im Fremdbesitz	0,0	67,3	0,0	67,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-16.110,7	31.567,3	-149.978,5	-134.521,9
Steuern vom Einkommen	2.697,7	-18.345,2	15.449,5	-198,0
Ergebnis der Periode	-13.413,0	13.222,1	-134.529,0	-134.719,9
31.12.2009				
Segmentimmobilienvermögen ³⁾	737.149,6	2.098.617,4	673.975,0	3.509.742,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.975,1	4.045,0	0,0	6.020,1
Sonstiges Segmentvermögen	303.582,6	263.626,1	164.830,8	732.039,5
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	22,2	38.219,9	38.242,1
Steuerabgrenzungen (aktiv)	0,0	24.580,0	26,3	24.606,3
Bilanzsumme	1.042.707,3	2.390.890,7	877.052,0	4.310.650,0
Segmentverbindlichkeiten	614.452,8	1.325.239,1	429.718,0	2.369.409,9
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellung	27.881,0	161.518,1	22.680,9	212.080,0
Segmentschulden	642.333,8	1.486.757,2	452.398,9	2.581.489,9
Investitionen ⁴⁾	8.227,7	175.734,5	90.905,3	274.867,5
MitarbeiterInnen ⁵⁾	49	193	90	332

2008			
Österreich	Deutschland ¹⁾	Ost-/Südost-europa	Summe
45.153,6	91.470,4	38.659,6	175.283,6
0,0	88.269,2	0,0	88.269,2
0,0	3.700,4	0,0	3.700,4
0,0	0,0	1.258,5	1.258,5
6.689,7	11.512,9	12.075,9	30.278,5
51.843,3	194.952,9	51.994,0	298.790,2
-8.756,5	-15.982,4	-12.310,8	-37.049,7
-6.008,2	-20.843,5	-2.494,6	-29.346,3
0,0	-70.569,2	0,0	-70.569,2
0,0	-2.665,9	0,0	-2.665,9
37.078,6	84.891,9	37.188,6	159.159,1
71,5 %	43,5 %	71,5 %	53,3 %
-759,7	5.484,1	7.013,5	11.737,9
-8.579,3	-29.973,4	-13.654,3	-52.207,0
0,0	6.351,0	0,0	6.351,0
954,2	10.108,9	1.671,9	12.735,0
28.693,8	76.862,5	32.219,7	137.776,0
55,3 %	39,4 %	62,0 %	46,1 %
-17.715,9	-37.644,2	-42.493,1	-97.853,2
0,0	-9.367,0	-5.079,0	-14.446,0
0,0	0,0	0,0	0,0
-64.607,6	-66.819,5	-46.666,0	-178.093,1
-53.629,7	-36.968,2	-62.018,4	-152.616,3
-	-	-	-
-46.840,9	-80.531,9	-32.433,1	-159.805,9
-396,2	115,9	-3.187,3	-3.467,6
-11.154,3	-4.720,2	0,0	-15.874,5
17.994,6	15.341,9	25.789,2	59.125,7
0,0	0,0	-7.800,9	-7.800,9
0,0	-5,7	-15.065,4	-15.071,1
0,0	111,6	0,0	111,6
-94.026,5	-106.656,6	-94.715,9	-295.399,0
18.458,4	975,8	-18.924,1	510,2
-75.568,1	-105.680,8	-113.640,0	-294.888,8
31.12.2008			
820.585,3	2.236.521,5	751.670,8	3.808.777,6
0,0	0,0	0,0	0,0
80.218,8	210.622,2	193.682,6	484.523,6
0,0	0,0	45.978,4	45.978,4
0,0	54.142,9	1.410,3	55.553,2
900.804,1	2.501.286,6	992.742,1	4.394.832,8
453.279,5	1.442.275,1	392.534,1	2.288.088,7
31.933,8	179.094,2	41.062,0	252.090,0
485.213,3	1.621.369,3	433.596,1	2.540.178,7
40.747,7	1.629.553,5	188.847,6	1.859.148,8
56	182	90	328

Für das Geschäftsjahr 2008 wurden im Segment Deutschland folgende Umgliederungen vorgenommen (siehe Punkt 1.6.3.):

- Umgliederungen Aufwendungen in Höhe von Tsd. € 499,4 vom Betriebskostenaufwand zu den sonstigen den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen
- Umgliederungen Erträge aus der Bestandsveränderung von Tsd. € 1.027,5 vom Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien zu Aktivierte Eigenleistungen/ Bestandsveränderung

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz.

²⁾ 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.

³⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

⁴⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte in zum Handel bestimmte Immobilien.

⁵⁾ Stand per 31.12.2009 (31.12.2008), Mitarbeiter von quotenkonsolidierten Unternehmen sind zu 100 % einbezogen.

Geschäftssegmente nach Bereichen

Tsd. €	2009			Summe
	Bestand	Trading	Development ¹⁾	
Mieterlöse	155.596,2	10.425,5	10.952,8	176.974,5
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	78.025,5	0,0	78.025,5
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	0,0	4.518,9	4.518,9
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	0,0	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	24.515,7	2.209,8	2.408,2	29.133,7
Umsatzerlöse	180.111,9	90.660,8	17.879,9	288.652,6
Betriebskostenaufwand	-29.490,8	-2.468,0	-3.057,1	-35.015,9
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-13.157,9	-296,6	-6.241,6	-19.696,1
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-68.161,2	0,0	-68.161,2
Aufwand Development-Dienstleistungen für Dritte	0,0	0,0	-1.756,0	-1.756,0
Nettoergebnis (Net Operating Income)	137.463,2	19.735,0	6.825,2	164.023,4
NOI in % der Umsatzerlöse	76,3 %	21,8 %	38,2 %	56,8 %
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	306,8	0,0	8.910,9	9.217,7
Indirekte Aufwendungen/Bestandsveränderung	-17.570,7	-3.042,4	-31.099,0	-51.712,1
Aktivierete Eigenleistungen	0,0	914,6	11.234,2	12.148,8
Sonstige betriebliche Erträge	4.263,9	1.470,4	2.529,1	8.263,4
EBITDA	124.463,2	19.077,6	-1.599,6	141.941,2
EBITDA in % der Umsatzerlöse	69,1 %	21,0 %	-	49,2 %
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-1.229,9	0,0	-607,4	-1.837,3
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-8.555,5	0,0	-8.555,5
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	544,5	0,0	544,5
Ergebnis aus Neubewertung	-110.175,3	0,0	-18.911,2	-129.086,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	13.058,0	11.066,6	-21.118,2	3.006,4
EBIT in % der Umsatzerlöse	7,2 %	12,2 %	-	1,0 %
Finanzierungsaufwand ²⁾	-114.846,9	-93,6	-40.364,4	-155.304,9
Kursdifferenzen	-63,7	-0,1	2.637,3	2.573,5
Ergebnis aus Derivatgeschäften	-16.310,4	0,0	-13.812,8	-30.123,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ²⁾	42.873,7	296,7	12.526,0	55.696,4
Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,0	0,0	-3.121,7	-3.121,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	-7.315,7	-7.315,7
Ergebnisanteil von KG-Gesellschaftern im Fremdbesitz	-29,2	58,8	37,7	67,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-75.318,5	11.328,4	-70.531,8	-134.521,9
Steuern vom Einkommen	10.073,9	-3.865,7	-6.406,2	-198,0
Ergebnis der Periode	-65.244,6	7.462,7	-76.938,0	-134.719,9
31.12.2009				
Segmentimmobilienvermögen ³⁾	2.424.380,5	122.902,4	962.459,1	3.509.742,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	2.155,0	0,0	3.865,1	6.020,1
Sonstiges Segmentvermögen	484.159,3	10.189,4	237.690,8	732.039,5
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	38.242,1	38.242,1
Steuerabgrenzungen (aktiv)	4.155,9	987,3	19.463,1	24.606,3
Bilanzsumme	2.914.850,7	134.079,1	1.261.720,2	4.310.650,0
Segmentverbindlichkeiten	1.763.643,6	44.133,1	561.633,2	2.369.409,9
Steuerabgrenzungen (passiv) inkl. Steuerrückstellung	56.858,7	17.609,9	137.611,4	212.080,0
Segmentschulden	1.820.502,3	61.743,0	699.244,6	2.581.489,9
Investitionen ⁴⁾	20.808,7	24.477,4	229.581,4	274.867,5

Bestand	2008		Summe
	Trading	Development ¹⁾	
152.438,3	13.521,7	9.323,6	175.283,6
0,0	88.269,2	0,0	88.269,2
0,0	0,0	3.700,4	3.700,4
1.258,5	0,0	0,0	1.258,5
28.314,2	1.635,6	328,7	30.278,5
182.011,0	103.426,5	13.352,7	298.790,2
-29.610,8	-3.931,5	-3.507,4	-37.049,7
-16.890,6	-3.190,2	-9.265,5	-29.346,3
0,0	-70.569,2	0,0	-70.569,2
0,0	0,0	-2.665,9	-2.665,9
135.509,6	25.735,6	-2.086,1	159.159,1
74,5 %	24,9 %	–	53,3 %
10.715,2	0,0	1.022,7	11.737,9
-23.909,0	-8.562,5	-19.735,5	-52.207,0
0,0	1.027,5	5.323,5	6.351,0
7.148,2	5.394,7	192,1	12.735,0
129.464,0	23.595,3	-15.283,3	137.776,0
71,1 %	22,8 %	–	46,1 %
-4.852,4	0,0	-93.000,8	-97.853,2
0,0	-14.446,0	0,0	-14.446,0
0,0	0,0	0,0	0,0
-178.009,6	0,0	-83,5	-178.093,1
-53.398,0	9.149,3	-108.367,6	-152.616,3
–	8,8 %	–	–
-117.287,3	0,0	-42.518,6	-159.805,9
-2.656,3	-25,6	-785,7	-3.467,6
-10.547,2	0,0	-5.327,3	-15.874,5
46.594,6	989,6	-11.541,5	59.125,7
0,0	0,0	-7.800,9	-7.800,9
0,0	0,0	-15.071,1	-15.071,1
32,5	-43,2	122,3	111,6
-137.261,7	10.070,1	-168.207,4	-295.399,0
18.458,4	975,8	-18.924,1	510,2
-118.803,3	11.045,9	-187.131,5	-294.888,8
31.12.2008			
2.560.606,1	168.350,0	1.079.821,5	3.808.777,6
0,0	0,0	0,0	0,0
243.115,0	7.153,4	234.255,2	484.523,6
0,0	0,0	45.978,4	45.978,4
23.760,4	8.220,4	23.572,4	55.553,2
2.827.481,5	183.723,8	1.383.627,5	4.394.832,8
1.588.994,8	76.898,7	622.195,2	2.288.088,7
91.877,7	24.784,7	135.427,6	252.090,0
1.680.872,5	101.683,4	757.622,8	2.540.178,7
481.627,0	250.339,3	1.127.182,5	1.859.148,8

Für das Geschäftsjahr 2008 wurden folgende Umgliederungen vorgenommen (siehe Punkt 1.6.3.):

- Umgliederungen Aufwendungen in Höhe von Tsd. € 499,4 vom Betriebskostenaufwand zu den sonstigen den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen (Segment Development)
- Umgliederungen Erträge aus der Bestandsveränderung von Tsd. € 1.027,5 vom Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien zu Aktivierte Eigenleistungen/ Bestandsveränderung (Segment Trading)

Bei den fertig gestellten Immobilien in Entwicklung wurden die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dem Segment Development zugeordnet. Die Bilanzposten wurden zur Gänze dem Segment Bestand zugeordnet.

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz.

²⁾ 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.

³⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

⁴⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte in zum Handel bestimmte Immobilien.

G. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2009

1. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

1.1. Geschäftstätigkeit

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

1.2. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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 Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co.					
Leasing OHG	Wien	4.135.427	EUR	100	VK
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK
CA Immo Asset Management GmbH ²⁾	Wien	100.000	EUR	100	VK
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo International AG	Wien	315.959.907	EUR	62,8	VK
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH	Wien	72.500	EUR	100	VK
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung

²⁾ Mit Eintrag ins Firmenbuch per 12.1.2010 erfolgte eine Änderung der Firma in omniCon Baumanagement GmbH

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH	Wien	36.500	EUR	100	VK
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	7.000	EUR	100	VK
I.N.A. Handels GmbH	Wien	37.000	EUR	100	VK
Parkring 10 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
SQUARE S Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Drei GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Vier GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Acht GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Neun GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo GB GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK
CEREP Allermöhe GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	99,7	VK
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK
Vivico AG	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK
Vivico Real Estate GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2009 99,7 % der Anteile an der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	QK
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	QK
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3	QK
Concept Bau Premier Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3	QK
Dorotheenhöfe Grundstücks GmbH & Co. KG	Berlin	255.646	EUR	70	VK
Dorotheenhöfe Grundstücksverwaltungs-GmbH	Frankfurt	25.565	EUR	100	VK
EG Vivico MK 3 Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Oberhaching	25.000	EUR	50	QK
EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG (vormals: Vivico München MK 3 – Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH)	Oberhaching	100.000	EUR	50	QK
Einkaufszentrum Erlenmatt AG	Basel	100.000	CHF	50	QK
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3	QK
Infraplan Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3	QK

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung, QK = Quotenkonsolidierung, EQ = At-Equity-Konsolidierung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG	Grünwald	30.000	EUR	33,3	EQ
Lokhalle München GmbH	München	25.000	EUR	50	QK
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	München	20.000	EUR	50	QK
omniCon Verwaltungs GmbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
REC Frankfurt Objekt KG	Hamburg	50.000	EUR	50	QK
REC Frankfurt Objekt Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	50	QK
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK
VIADOR GmbH	Frankfurt	100.000	EUR	70	VK
Vivico Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Unter den Linden Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Unter den Linden GmbH & Co. KG	Frankfurt	12.500	EUR	100	VK
Vivico Berlin Unter den Linden Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower-2-Besitz GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower-2-Betriebsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower-2-Geschäftsführungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower-2-Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Köln K1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Köln K2 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Köln K3 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH (vormals: Vivico Frankfurt TL Hotel Verwaltungs GmbH)	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung, QK = Quotenkonsolidierung, EQ = At-Equity-Konsolidierung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
Vivico München Lokhalle Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München MI 1 – Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München MK 2 – Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München MK 6 – Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München Perlach Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2009 62,8 % der Anteile an der CA Immo International AG, Wien. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA Immo International AG, Wien, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
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	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
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
Váci 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.á.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

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung, QK = Quotenkonsolidierung, EQ = At-Equity-Konsolidierung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
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 OÜ	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

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 in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
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
Stand 1.1.2009	129	26	5
Neuerwerbe	1	6	0
Gründungen	4	1	0
Änderung Konsolidierungskreis	-2	2	-1
Verkauf	0	-6	0
Umgründungen	-10	-1	0
Stand 31.12.2009	122	28	4
davon ausländische Unternehmen	102	25	3

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung, QK = Quotenkonsolidierung, EQ = At-Equity-Konsolidierung

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2009:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung ²⁾ %	Kaufpreis Tsd. €	Erstkonsolidie- rungstichtag
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	50,0	10,0	1.1.2009
- Lokhalle München GmbH, München	50,0	–	1.1.2009
Vivico Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH, Frankfurt	100,0	27,5	4.5.2009
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, Grünwald	33,3	5,0	30.6.2009
Concept Bau Premier Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH, Grünwald	33,3	8,3	30.6.2009
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	33,3	5,0	30.6.2009
Infraplan Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH, München	33,3	8,3	30.6.2009

Die CA Immo Gruppe hat im Geschäftsjahr 2009 drei Projektgesellschaften und vier Managementgesellschaften in Deutschland erworben. Der Kaufpreis für die Anteile betrug einschließlich Erwerbsnebenkosten insgesamt Tsd. € 64,1 und wurde zur Gänze bezahlt.

Die Ergebnisse der erworbenen Gesellschaften sind ab dem jeweiligen Erwerbstichtag in den Konzernabschluss einbezogen. Die Erwerbe wurden im Konzernabschluss nach der in Punkt 1.4. dargestellten Erwerbsmethode bilanziert.

Weiters wurden im Geschäftsjahr 2009 folgende Gesellschaften neu gegründet und erstkonsolidiert:

- Vivico Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG, Frankfurt (Projektgesellschaft)
- Vivico Frankfurt Tower 2-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt (Projektgesellschaft)
- Vivico München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG, Frankfurt (Projektgesellschaft)
- EG Vivico MK 3 Arnulfpark Verwaltungs GmbH, Oberhaching (Managementgesellschaft)
- OOO Saimir, Moskau (Managementgesellschaft)

Die Kapitaleinzahlungen für die gegründeten Gesellschaften betrugen in Summe Tsd. € 60,2.

Bei der REC Frankfurt Objekt KG, Hamburg, verringerte sich aufgrund der Kapitaleinlage des nunmehrigen Joint Venture Partners in Höhe von Tsd. € 50,0 die Beteiligung auf 50 %.

50 % der Anteile an der Vivico München MK 3 Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, München, wurden mit Wirkung zum 1.10.2009 zu einem Kaufpreis von Tsd. € 9.503,4 an einen Joint Venture Partner verkauft. Der Kaufpreis wurde zur Gänze bezahlt. Im Anschluss an den Verkauf erfolgte der Form- und Namenswechsel der Gesellschaft in die EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG.

Mit Stichtag 2.7.2009 hat der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, an dem die CA Immo Gruppe über die CA Immo International AG, Wien, zu 60 % beteiligt ist, seine 50 % Anteile an der Taverio Enterprises Limited (Projekt „Matryoshka“), Nicosia, an den Joint Venture Partner veräußert. Durch die Veräußerung der Anteile an der Taverio Enterprises Limited, Nicosia, wurden auch die Anteile an den folgenden Gesellschaften verkauft:

- Kornelco Holdings Limited, Nicosia
- OOO BBV, Moskau
- OOO BB Invest, Moskau

²⁾ Die angeführten Beteiligungsprozentsätze beziehen sich auf den Beteiligungsansatz im jeweiligen Teilkonzern.

Dem Verkaufspreis von € 2 steht eine Abstandszahlung 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, Luxemburg, gegenüber.

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

Rückwirkend zum 1.1.2009 wurde die MI Immobilienverwertungs GmbH, Wien, in die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, verschmolzen.

Rückwirkend zum 1.1.2009 wurden folgende Gesellschaften in die Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, verschmolzen:

- Vivico München MI 3 Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt
- Vivico München MI 5 Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt
- Vivico München MI 6 Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt
- Vivico München MK 4 Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt
- Vivico München HKW – Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Frankfurt Hotel Vermietungsgesellschaft mbH, Frankfurt
- Vivico Frankfurt Tower -2- Hotelbetriebsgesellschaft mbH, Frankfurt

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 wurde die Warsaw Financial Center Sp.z.o.o., Warschau, auf die CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau, verschmolzen.

Der Erwerb bzw. die Veräußerung dieser Gesellschaften wirkt sich auf die Zusammensetzung des Konzernabschlusses wie folgt aus (Werte zum Erwerbs- bzw. Endkonsolidierungszeitpunkt):

Tsd. €	Erwerbe zu Buchwerten	Anpassung an Marktwerte	Erwerbe zu Marktwerten	Verkäufe	Summe
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	1.324,2	124,5	1.448,7	-12.894,0	-11.445,3
Zum Handel bestimmte Immobilien	911,7	0,0	911,7	-8.456,0	-7.544,3
Sonstige Aktiva	252,4	0,0	252,4	-10,5	241,9
Liquide Mittel	35,0	0,0	35,0	-49,2	-14,2
Steuerabgrenzungen	39,5	-39,5	0,0	1.406,7	1.406,7
Finanzverbindlichkeiten	-878,4	0,0	-878,4	11.160,1	10.281,7
Rückstellungen	0,0	0,0	0,0	69,5	69,5
Übrige Verbindlichkeiten	-235,5	0,0	-235,5	819,2	583,7
Anteile im Fremdbesitz	0,0	0,0	0,0	6.498,1	6.498,1
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-1.472,3	0,0	-1.472,3	-6.348,9	-7.821,2
Nettovermögen			61,6	-7.805,0	-7.743,4

Die CA Immo Gruppe hat im Geschäftsjahr 2009 Gesellschaften erworben, die sich lediglich aus einzelnen Vermögenswerten und Schulden zusammensetzen und somit keinen Geschäftsbetrieb darstellen. Aus diesem Grund handelt es sich bei den Gesellschaftserwerben um keinen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Die Umsatzerlöse 2009 der erworbenen Gesellschaften betrugen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs Tsd. € 0,0 (seit 1.1.2009 Tsd. € 0,0), das Ergebnis vor Steuern Tsd. € –3.300,2 (seit 1.1.2009 Tsd. € –3.468,7). Die erworbenen Gesellschaften sind mit einem Vermögen von Tsd. € 3.527,7 und Verbindlichkeiten von Tsd. € 5.941,8 in die Konzernbilanz zum 31.12.2009 einbezogen.

Die durch Quotenkonsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind mit folgenden anteiligen Werten (jeweils 50 % bzw. 33,3 %) im Konzernabschluss enthalten. Die wesentlichen Posten stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	194.293,9	158.409,5
Zum Handel bestimmte Immobilien	19.748,6	3.379,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	44.609,7	11.008,5
Steuerabgrenzungen (aktiv)	65,9	18,2
Bilanzsumme	258.718,1	172.815,7
Langfristige Verbindlichkeiten	102.914,0	80.802,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	47.653,9	17.504,3
Steuerabgrenzungen (passiv)	15.405,9	14.595,4
Schulden	165.973,8	112.901,7
Mieterlöse	7.463,1	7.547,4
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	3.145,0	0,0
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	55,8
Abschreibungen	–764,8	–29.895,3
Ergebnis aus Neubewertung	–11.190,8	10.039,0
Übrige Erträge	1.489,6	634,0
Übrige Aufwendungen	–6.578,0	–19.399,2
Finanzergebnis	–4.364,3	–5.922,1

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

- OAO Avielen AG, St. Petersburg
- Soravia Center OÜ, Tallinn
- UBM Realitätenentwicklung AG, Wien
- Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald

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

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	403.047,4	413.964,2
Kurzfristiges Vermögen	166.799,8	156.398,2
Langfristige Verbindlichkeiten	350.246,8	296.156,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	92.324,5	152.906,4
Konzernanteil am Nettovermögen	31.747,6	30.567,7
Mieterlöse	108.209,1	87.858,7
Periodenergebnis	2.301,6	7.627,6
Konzernanteil am Periodenergebnis	565,8	1.893,5

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.

Für die Tochtergesellschaft in der Schweiz ist die funktionale Währung der Schweizer Franken (CHF). Die Umrechnung der Bilanzwerte erfolgt mit den zum Stichtag gültigen Umrechnungskursen. Nur das Eigenkapital wird mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zu Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Anwendung der Stichtagskursmethode werden erfolgsneutral im Eigenkapital in der Rücklage aus Währungsumrechnung ausgewiesen.

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

	Kroatien HRK	Ungarn HUF	Slowakei ¹⁾ 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	Schweiz CHF	CHF		USD	
				Brief	Geld	Brief	Geld
Stichtagskurs 31.12.2009	43,4000	96,5000	1,4876	1,4940	1,4812	1,4410	1,4310
Durchschnittskurs 2009	44,3238	94,2500	1,5112				
Stichtagskurs 31.12.2008	41,4500	89,3000	1,4932	1,4966	1,4868	1,4140	1,4040
Durchschnittskurs 2008	36,7831	81,7625	1,5810				

1.6. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden alle zum 31.12.2009 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards) wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, beachtet. Der Konzernabschluss der CA Immo Gruppe steht daher in Einklang mit den International Financial Reporting Standards.

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 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.

- 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 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.

¹⁾ Umstellung auf Euro per 1.1.2009

- **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 den 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 Gruppe wurden die Änderungen des IFRS 7 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 Gruppe erfolgt nach Regionen und Bereichen und entspricht dem internen Berichtswesen. Durch die Anwendung des IFRS 8 ergibt sich keine Änderung der Segmentberichterstattung.

- **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 wurde bereits im Konzernabschluss der CA Immo Gruppe berücksichtigt.

- **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 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 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 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 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 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 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 ¹⁾
IAS 32	Änderungen zu Einstufung von Bezugsrechten 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	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung Die Änderungen konkretisieren die Grundsätze der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Die Änderungen betreffen die Voraussetzungen zur Qualifikation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft einer Sicherungsbeziehung. Ferner werden Zweifelsfragen bezüglich der Absicherung von einseitigen Risiken geklärt.	1.7.2009
IFRS 1 (revised)	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards Neu strukturierte Fassung des IFRS 1, in welcher veraltete Übergangsleitlinien gestrichen und geringfügige Textänderungen vorgenommen wurden.	31.12.2009

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

Standard / Interpretationen	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRS 3 (revised) / IAS 27	Unternehmenszusammenschlüsse Geänderte Vorschriften zur Bilanzierung von Unternehmenserwerben. Insbesondere werden der Anwendungsbereich von IFRS 3 und die Bilanzierung von sukzessiven Anteilerwerben geändert. Ferner räumt IFRS 3 (revised) ein Wahlrecht ein: Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter können mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit dem anteiligen Nettovermögen bewertet werden. Mit der überarbeiteten Fassung von IAS 27 hat der IASB insbesondere die Vorschriften zur Bilanzierung von Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns geändert: Transaktionen, durch die ein Mutterunternehmen seine Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung aufzugeben, sind künftig als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen zu bilanzieren. Neu geregelt wurde auch die Bilanzierung im Falle des Verlustes einer beherrschenden Stellung gegenüber einem Tochterunternehmen: Der Standard legt fest, wie ein Endkonsolidierungserfolg berechnet und eine nach Teilveräußerung verbleibende Restbeteiligung am ehemaligen Tochterunternehmen bewertet werden muss.	1.7.2009
IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen Regelt die Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen private Unternehmen mit der öffentlichen Hand Verträge abschließen, die auf die Erfüllung hoheitlicher Aufgaben gerichtet sind. Das private Unternehmen nutzt dabei Infrastruktur, die in der Verfügungsmacht der öffentlichen Hand verbleibt.	1.4.2009
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien Regelt die Bilanzierung von Immobilienverkäufen, bei denen es vor Abschluss der Bauarbeiten zum Vertragsabschluss mit dem Erwerber kommt. Die Interpretation klärt insbesondere, unter welchen Voraussetzungen IAS 11 bzw. IAS 18 anzuwenden ist und zu welchem Zeitpunkt die Umsatzerlöse zu realisieren sind.	1.1.2010
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb Es werden Zweifelsfälle im Zusammenhang mit der Währungssicherung eines ausländischen Geschäftsbetriebs geklärt.	1.7.2009
IFRIC 17	Sachdividenden für Eigentümer Regelt die Bilanzierung von Sachdividenden an Eigentümer eines Unternehmens.	31.10.2009
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten von Kunden Regelt die Bilanzierung von Vermögenswerten, die Kunden einem Unternehmen übertragen, damit sie an ein Netz angeschlossen werden oder dauerhaften Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen erhalten.	31.10.2009

Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach Datum des Inkrafttretens beginnen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden nicht frühzeitig angewendet. Mögliche Auswirkungen der überarbeiteten Standards und Interpretationen im jeweiligen Jahr der erstmaligen Anwendung werden derzeit durch das Management analysiert.

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 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 Gruppe seit dem Geschäftsjahr 2005 vom Wahlrecht des IAS 40 Gebrauch macht und als

Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Marktwert bewertet, sind Immobilien in Entwicklung 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 Immobilien in Entwicklung in Deutschland wiesen zum 31.12.2008 im IFRS-Konzernabschluss nicht erfasste stille Reserven in der Höhe von Tsd. € 66.840,9 und jene in Ost-/Südosteuropa von Tsd. € 130,8 aus, die mit Jahresbeginn 2009 erfolgswirksam aufgewertet wurden. In den Immobilien in Entwicklung in Österreich waren zum 31.12.2008 keine stillen Reserven vorhanden. Die Bewertung der Immobilien in Entwicklung wird in 2009 im Neubewertungsergebnis dargestellt. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009 wird für Immobilien in Entwicklung ein Neubewertungsergebnis für Österreich von Tsd. € –3.048,7, für Deutschland von Tsd. € 15.181,0, und für Ost-/Südosteuropa von Tsd. € –26.261,9 berücksichtigt. Bis zum Vorjahr wurden erforderliche Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Abschreibungen“ ausgewiesen (siehe Punkt 2.1.10.).

Verringerungen des Marktwertes wurden 2008 als Wertminderungen und 2009 als Neubewertungsverluste dargestellt. Die Änderung des IAS 40 wirkt sich daher auf die Gewinn- und Verlustrechnung nur bei Neubewertungsgewinnen aus. Für die zum 31.12.2009 in der Bilanz ausgewiesenen Immobilien in Entwicklung wurden im Geschäftsjahr 2009 folgende Neubewertungsgewinne abzüglich latenter Steuer berücksichtigt:

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Gesamt
Neubewertungsgewinn von Immobilien in Entwicklung	604,7	45.399,2	46.003,9
Latente Steuer	–151,2	–14.430,2	–14.581,3
Erhöhung Konzernergebnis 2009 aufgrund Neubewertung Immobilien in Entwicklung	453,5	30.969,1	31.422,6

Die Änderung des IAS 40 erhöhte im laufenden Geschäftsjahr somit das Ergebnis je Aktie um € 0,36.

Umgliederungen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2008

Im Geschäftsjahr 2008 wurde die Bestandsveränderung der zum Handel bestimmten Immobilien saldiert mit dem Buchwertabgang bzw. direktem Materialaufwand ausgewiesen. Da die Bestandsveränderung jedoch die Aktivierung der indirekten Aufwendungen der zum Handel bestimmten Immobilien betrifft, wird die Bestandsveränderung nunmehr gemeinsam mit den aktivierten Eigenleistungen nach dem Nettoergebnis (NOI) dargestellt. Aus diesem Grund wurde für die Vergleichbarkeit gemäß IAS 1 der Betrag in Höhe von Tsd. € 1.027,5 im Jahr 2008 umgegliedert. Die dritte Vergleichsperiode entfällt, da im Geschäftsjahr 2008 aufgrund des Erwerbs der Vivico Gruppe erstmals zum Handel bestimmte Immobilien bilanziert wurden.

Die laufenden Betriebskosten für Immobilien in Entwicklung, wie z.B. Grundsteuer, Versicherungen, Immobilienverwaltungskosten, werden unter den immobilienbezogenen Aufwendungen dargestellt, wenn sie aufgrund eines laufenden Bauvorhabens keinem Mieter weiterverrechnet werden können. Dabei wurde gemäß IAS 1 für die Vergleichbarkeit in 2008 ein Aufwand in Höhe von Tsd. € 499,4 vom Betriebskostenaufwand zu den sonstigen den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen umgegliedert.

1.6.4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

Immobilienbewertung

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.

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 erwartetem Leerstand, bei Fehleinschätzungen der Marktmiete und der Vermietbarkeit zu Wertabweichungen führen.

Nachfolgend werden die Bewertungsmethoden im Detail nach Regionen beschrieben.

Bewertung in Österreich:

Für 99 % des gesamten Immobilienvermögens in Österreich erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2009. In Österreich erfolgt die Bewertung nach nationalen Bewertungsstandards, die den neuesten fachlichen Grundsätzen entsprechen. Im Österreichischen Bewertungsgesetz ist der Marktwert als jener Wert definiert, der üblicherweise für solche Immobilien im Rahmen einer Verkaufstransaktion zwischen gutgläubigen Parteien erzielt wird. Diesem nationalen österreichischen Standard entsprechen die Ertragswertmethode, die Sachwertmethode und die Vergleichswertmethode. Bei gewerblich genutzten Immobilien wird die Ertragswertmethode verwendet. Wie bei der Cash-flow-Methode werden auch hier zukünftige Erträge und Aufwendungen auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Relevante Komponenten bei der Ermittlung des Abzinsungsfaktors bzw. der Bruttorendite sind dabei nicht nur die Einschätzung des Risikos verglichen mit einer risikofreien Veranlagung, sondern auch der Index und die geschätzte Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Bewertung in Deutschland:

Zum Stichtag 31.12.2009 wurde eine Bewertung aller Liegenschaften (Bestandimmobilien, Immobilien in Entwicklung und zum Handel bestimmte Immobilien) in Deutschland vorgenommen. Dabei wurden rund 94 % des Wertes des Immobilienvermögens durch externe Sachverständige ermittelt. Das übrige Immobilienvermögen wurde intern durch einen zertifizierten Sachverständigen auf Basis der Bewertungen des Vorjahres bzw. aufgrund verbindlicher Kaufverträge fortgeschrieben.

Die Wahl der Bewertungsmethode hängt von dem Entwicklungsstadium und der Nutzungsart einer Immobilie ab. Die vermieteten Büroimmobilien sowie Hallen- und Logistikimmobilien werden nach dem Ertragswertverfahren bzw. der Investmentmethode bewertet. Bei Immobilien in der Erstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet.

Für unbebaute Grundstücke werden das Vergleichswertverfahren bzw. das Liquidations-, das Kalkulations- sowie das Residualwertverfahren herangezogen.

Zu den wertbestimmenden Parametern und Faktoren gehören u.a. Lage, Bauqualität und sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften wie z.B. Erschließungszustand, Denkmalschutz und Kontaminierung.

Die Parameter und sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren werden im Rahmen der Bewertung aus den Marktdaten abgeleitet bzw. durch qualifizierte Einschätzungen durch die Gutachter für die jeweiligen Liegenschaften individuell festgelegt.

Bewertung der Immobilien in Osteuropa:

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.

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.

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.

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 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, 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 %.

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 „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst (siehe Punkt 2.3.1. bzw. 2.1.12.).

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

Selbst genutztes Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien und der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen. Investitionszuschüsse werden ab verbindlicher Zusage als Verminderung der Anschaffungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 3 bis 10 Jahre beträgt. Jene des selbst genutzten Immobilienvermögens beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, 10 bis 80 Jahre.

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.

Wertminderungen

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung ermittelt die CA Immo Gruppe für das selbstgenutzte Immobilienvermögen, 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 (siehe Punkt 2.3.1. bzw. 2.1.10.).

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertzuschreibung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten (siehe Punkt 2.1.11.).

Finanzvermögen

Wertpapiere unterliegen einem gemeinsamen Management und werden der Kategorie „At fair value through profit and loss“ zugeordnet, da die Steuerung des Portfolios auf Basis seines beizulegenden Zeitwertes erfolgt. Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert und in den Folgeperioden zum beizulegenden Zeitwert am jeweiligen Bilanzstichtag, der sich aus den jeweiligen Börsenkursen ergibt. Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst. Das Ergebnis aus der Marktbewertung wird im „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ ausgewiesen. Käufe und Verkäufe werden zum Handelstag erfasst.

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.

Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen

Als „zur Veräußerung gehalten“ gelten nach IFRS 5 langfristige Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Voraussetzungen für die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten sind das Vorliegen einer konkreten Veräußerungsabsicht, die unmittelbare Verfügbarkeit des Vermögenswertes und – mit bestimmten Ausnahmen – die Veräußerung binnen zwölf Monaten.

Grundsätzlich werden diese Vermögenswerte nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert zum Zeitpunkt der Klassifizierung und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Die CA Immo Gruppe bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes, für die die besonderen Bewertungsvorschriften des IFRS 5 keine Anwendung finden. Die in 2009 gemäß IAS 40 geltenden Bewertungsvorschriften (siehe Punkt 1.6.4.) gelten somit auch für die nach IFRS 5 klassifizierten Vermögenswerte. Es gelten jedoch die besonderen Ausweisvorschriften gemäß IFRS 5.

Sind die Bedingungen für die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten nicht mehr erfüllt, wird der Vermögenswert wieder in den jeweiligen Bilanzposten umgegliedert.

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 Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert vorgenommen und sind die Gründe für diese Wertminderung aufgrund geänderter Verhältnisse entfallen, so wird eine Wertaufholung bis maximal auf die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen (siehe Punkt 2.3.6.).

Fremdkapitalkosten, die während der Herstellungsphase anfallen, werden auch bei den zum Handel bestimmten Immobilien als 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 Gruppe bereits in Vorjahren vom damaligen Wahlrecht der Aktivierung Gebrauch gemacht hat.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinismethode 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 Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Sofern eine Forderung uneinbringlich geworden ist, wird sie gegen das Wertminderungskonto für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits wertberichtigten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst und unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen.

Forderungen sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind und nicht zum Verkauf bestimmt sind.

Liquide Mittel, die einer Verfügungsbeschränkung unterliegen und eine Restlaufzeit von mehr als drei Monaten haben, werden unter den „Forderungen und sonstigen Vermögenswerten“ dargestellt.

Auftragsfertigung

Verträge über die Erbringung von Dienstleistungen, die direkt im Zusammenhang mit der Fertigung eines Vermögenswertes stehen, werden unter Beachtung des IAS 11 bilanziert und – soweit die Voraussetzungen vorliegen – unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Im Rahmen der anzuwendenden Gewinnrealisierungsmethode („percentage of completion method“) werden die Auftrags Erlöse und Auftragskosten in Verbindung mit dem Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag erfasst. Dabei wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den am Bilanzstichtag geschätzten Auftragsgesamtkosten ermittelt (Cost-to-cost-Methode). Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag wird sofort als Aufwand berücksichtigt (siehe Punkt 2.1.4.).

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 dieser Posten Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung von maximal drei Monaten unterliegen.

Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Für diese Verpflichtung wird eine Rückstellung gebildet. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals erfolgt unverändert gegenüber dem Vorjahr gemäß IAS 19 nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 5,0 % (2008: 5,75 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 2,0 % (2008: 2,0 %), einer erwarteten Inflation von 2,0 % (2008: 2,0 %) und eines Ansammlungszeitraums von 25 Jahren (2008: 25 Jahre). Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam erfasst.

Die CA Immo Gruppe ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 in Österreich eingetretenen MitarbeiterInnen 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Darüber hinaus bestehen keine Verpflichtungen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor (siehe Punkt 2.1.7.).

Auf Basis einer Vereinbarung mit einer Pensionskasse im Inland bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte im Inland und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage (siehe Punkt 2.1.7.).

Darüber hinaus bestehen für vier Geschäftsführer der Vivico Gruppe auch Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen vier Anwartschaften, davon drei für bereits ausgeschiedene Geschäftsführer. Bei den leistungsorientierten Versorgungsplänen wird die Pensionsverpflichtung gemäß IAS 19 nach der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Hierzu werden jährlich externe versicherungsmathematische Gutachten eingeholt. 2005 wurde eine Rückdeckungsversicherung für diese Pensionsverpflichtungen abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2009 erfolgt gemäß IAS 19.59 erstmals der Ausweis von Planvermögen unter den „Forderungen und sonstigen Vermögenswerten“ in der Bilanz, soweit das Planvermögen den Barwert der zukünftigen Verpflichtungen übersteigt und die Ansprüche der CA Immo Gruppe zustehen. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam erfasst.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber 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 des Sachverhalts 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 den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen, die zu keinen temporären Differenzen führen (z.B. Steuer betreffend Emissionskosten für Kapitalerhöhungen und Bezugsrechte aufgrund von Wandelschuldverschreibungen, Bewertung und Verkauf eigener Aktien sowie – in manchen Fällen – auf die Bewertung von Derivatgeschäften) und die Abschreibung des Postens „sonstige immaterielle Vermögenswerte“ (siehe Punkt. 2.3.2.).

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 fünf bis sieben 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 %), Deutschland 15,825 % bis 31,79 % (2008: 15,825 % bis 31,925 %), 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 %) und Schweiz 31,925 % (2008: 29,92 %).

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen 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 Gruppe angemessene Rückstellungen.

Die Immobilien unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der Mieterträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen in Deutschland, der Schweiz und Ost-/Südosteuropa 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.

Seit dem Geschäftsjahr 2005 besteht für die CA Immo Gruppe in Österreich eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Gruppenmitglieder sind in 2009 die folgenden Gesellschaften:

- CA Immo Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien
- CA Immo Asset Management GmbH, Wien
- CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
- CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
- CA Immo Germany Holding GmbH, Wien
- CA Immo International AG, Wien
- CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien
- CA Immo International Holding GmbH, Wien

- CA Immo Investment Management GmbH, Wien
- CA Immo LP GmbH, Wien
- CA Immo ProjektentwicklungsgmbH, Wien
- CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien
- CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien
- BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, Wien
- Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien
- SQUARE S Holding GmbH, Wien

In der Vivico Gruppe besteht eine dem deutschen Steuerrecht entsprechende körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft zwischen der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, als Organträger und folgenden Tochtergesellschaften als Organgesellschaften:

- Vivico München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Bauphase I Verwaltungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Köln K1 GmbH, Frankfurt
- Vivico Köln K2 GmbH, Frankfurt
- Vivico Köln K3 GmbH, Frankfurt
- Vivico München MK 2 Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt
- Vivico München MK 6 Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Unter den Linden Beteiligungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Unter den Linden Verwaltungs GmbH, Frankfurt

Auf Grund der ab dem Geschäftsjahr 2005 wirksamen Ergebnisabführungsverträge sind die Organgesellschaften verpflichtet, ihren ganzen Gewinn (der ohne die Gewinnabführung entstandene Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr – vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von Rücklagen) an den Organträger abzuführen. Die Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

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 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 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), als Fair Value Hedge (Absicherung des beizulegenden

Zeitwertes von Vermögenswerten und Schulden) zu qualifizieren ist bzw. ob die Kriterien für Hedge Accounting nicht erfüllt werden.

Zum Bilanzstichtag liegen Swaps ohne Grundgeschäfte vor (siehe Punkt 2.5.1.).

Cash-flow Hedge

Bei Derivatgeschäften, die für eine Absicherung der Cash-flows bestimmt und als Cash-flow Hedge qualifiziert sind, wird der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis, d.h. erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (siehe Punkt 2.2.). 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 Gruppe bei Abschluss des Derivatgeschäftes/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 Gruppe 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.

Zur Sicherung von Derivatgeschäften, die die Voraussetzungen einer Cash-flow-Hedge-Beziehung nicht mehr erfüllen, werden erstmals als Gegenposten Zinsswaps eingesetzt, die ebenfalls als Fair-Value-Derivat klassifiziert werden.

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

Umsatzrealisierung

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt entsprechend den Mietverträgen.

Bei dem Ausweis der Umsatzerlöse für Immobilienhandel besteht gemäß IAS 18 die Verpflichtung, Verträge in Teilleistungen zu separieren, wenn wesentliche unterschiedliche Leistungen in einem Vertrag vereinbart wurden (Mehrkomponentengeschäft). Ein Mehrkomponentengeschäft liegt vor, wenn ein Vertrag mehrere komplementäre, aber unterschiedliche Teilleistungen enthält, z.B. neben einem Verkauf eine Serviceleistung. Die unterschiedlichen Komponenten eines Vertrages führen zur getrennten Ertragsrealisierung, wenn sowohl eine sachliche, als auch wertmäßige Trennung möglich ist. In solchen Fällen wird der vertraglich vereinbarte Kaufpreis auf den Kaufpreis für die Liegenschaft sowie den Kaufpreis für die noch zu erbringenden Leistungen aufgeteilt. Der Kaufpreis für die Liegenschaft wird nach den Kriterien für die Ertragsrealisierung für die Verkäufe erfasst. Die Erträge für die Serviceleistung (Erschließungsleistungen bzw. andere Leistungen) werden entsprechend dem Leistungsfortschritt realisiert. Der Anteil des Kaufpreises, der auf die noch nicht realisierten Erträge entfällt, wird bis zu deren Realisierung als sonstige Verbindlichkeit (erhaltene Anzahlung) passiviert.

Erträge aus Fertigungsaufträgen werden – unter Beachtung des IAS 11 – im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen nach der „percentage of completion method“ auf Basis des jeweiligen Leistungsfortschrittes erfasst. Zur Erhebung des Leistungsfortschrittes des einzelnen Fertigungsauftrages wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den am Stichtag geschätzten gesamten Auftragskosten ermittelt.

Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden – unter Beachtung des IAS 18 – im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen auf Basis des jeweiligen Leistungsfortschrittes erfasst.

Finanzergebnis

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

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

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps und des Zinscap 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 Ergebnis aus Derivatgeschäften ausgewiesen werden (siehe Punkt 2.1.15.).

Die Ergebnisse aus Finanzinvestitionen beinhalten die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen, Dividenden und ähnliche Erträge, das Ergebnis aus dem Verkauf von Wertpapieren und der Bewertung der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Wertpapiere sowie Erträge und versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Rückdeckungsversicherung für die Pensionsverpflichtungen (siehe Punkt 2.3.7.).

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

Die Identifizierung der berichtspflichtigen Geschäftssegmente 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 Geschäftssegmente erfolgt nach Regionen und Bereichen und entspricht dem internen Berichtswesen der CA Immo Gruppe.

Die berichtspflichtigen Geschäftssegmente erzielen Umsatzerlöse aus der Vermietungstätigkeit. Die Umsatzerlöse werden jenem Land zugerechnet, wo die Bestandsimmobilie gelegen ist. In Österreich und Deutschland wird der Großteil der Umsatzerlöse erzielt. Im Segment Ost-/Südosteuropa gibt es kein Land, in dem mehr als 10 % der gesamten Mieterlöse erwirtschaftet werden.

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Es gibt einen Mieter in Deutschland (Land Hessen), mit welchem die CA Immo Gruppe mehr als 10 % der gesamten Mieterlöse erwirtschaftet.

Tsd. €	2009	2008
Mieterlöse Land Hessen	41.818,1	41.847,4
Mieterlöse gesamt	176.974,5	175.283,6
Hauptmieter in % der Gesamtm Mieterlöse	23,6 %	23,9 %
Marktwert Immobilien vermietet an Land Hessen	768.203,0	740.887,0
Marktwert Bestandsimmobilien	2.409.589,1	2.520.674,0
Hauptmieter in % der Bestandsimmobilien	31,9 %	29,4 %

Aufgrund des Erwerbs der Vivico Gruppe und deren Haupttätigkeit im Bereich Development wird auch eine Einteilung der Geschäftssegmente nach Bereichen durchgeführt. Dabei erfolgt eine Zuordnung nach Kategorien der Liegenschaften bzw. Tätigkeiten der Managementgesellschaften. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

- Bestand: vermietete Bestandsimmobilien und selbst genutzte Liegenschaften sowie Bestandsimmobilien gemäß IFRS 5
- Development: Immobilien in Entwicklung und Grundstücksreserven, Development-Dienstleistungen für Dritte sowie Immobilien in Entwicklung gemäß IFRS 5
- Trading: zum Handel bestimmte Immobilien

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den in Punkt 1.6. beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

In der Segmentberichterstattung nach Regionen werden Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Die Aufwendungen des Managements werden auf Grundlage der tatsächlichen Kosten den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet.
- Zinsaufwendungen und -erträge werden entsprechend der korrespondierenden Verträge zugeordnet.
- Zusätzlich werden dem Segment Deutschland Finanzverbindlichkeiten im Ausmaß von Tsd. € 261.950,5 sowie die dazugehörigen Zinsaufwendungen und Derivatgeschäfte, die durch den Erwerb der Vivico Gruppe begründet sind, zugeordnet. Das Segment Österreich wird in gleicher Höhe entlastet.

In der Segmentberichterstattung nach Bereichen werden Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Die Aufwendungen des Managements werden im Verhältnis des Immobilienvermögens zum Bilanzstichtag zugeordnet.
- Zinsaufwendungen und -erträge werden entsprechend den korrespondierenden Verträge zugeordnet.
- Zusätzlich werden dem Segment Development Finanzverbindlichkeiten im Ausmaß von Tsd. € 261.950,5 sowie die dazugehörigen Zinsaufwendungen und Derivatgeschäfte, die durch den Erwerb der Vivico Gruppe begründet sind, zugeordnet. Das Segment Bestand wird in gleicher Höhe entlastet.

2.1.2. Vermietungsergebnis/Sonstige Umsatzerlöse

Der Bereich Vermietung stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2009	2008
Vermietung		
Mieterlöse	176.974,5	175.283,6
Weiterverrechnete Betriebskosten	29.133,7	30.278,5
Bruttomieterlöse	206.108,2	205.562,1
Betriebskostenaufwand	-35.015,9	-37.049,7
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-19.696,1	-29.346,3
Nettomietergebnis	151.396,2	139.166,1
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	73,5 %	67,7 %
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	1.258,5

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

In 2008 wurden Aufwendungen in Höhe von Tsd. € 499,4 vom Betriebskostenaufwand zu den sonstigen den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen umgegliedert (siehe Punkt 1.6.3.).

2.1.3. Ergebnis aus Immobilienhandel

Aufgrund von IAS 2 erfolgt die Folgebewertung der zum Handel bestimmten Immobilien zu jedem Quartalsstichtag mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der daraus resultierende Abwertungsbedarf wird unter den Wertminderungsaufwendungen ausgewiesen. Der wirtschaftliche Jahreserfolg einer im Geschäftsjahr verkauften Immobilie wird daher – bei unterjähriger Veränderung des Nettoveräußerungswertes – in den Abschreibungen bzw. im Ergebnis aus Immobilienhandel gezeigt.

Das gesamte wirtschaftliche Ergebnis zeigt daher folgendes Bild:

Tsd. €	2009	2008
Handel		
Verkaufserlöse	78.025,5	88.269,2
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	-63.072,2	-69.768,9
Sonstiger Developmentaufwand/Materialaufwand	-5.089,0	-800,3
Ergebnis aus Immobilienhandel	9.864,3	17.700,0
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	12,6 %	20,1 %
Wertminderungsaufwand von verkauften Immobilien	-734,9	0,0
Wirtschaftliches Ergebnis aus Immobilienhandel	9.129,4	17.700,0

Da die Bestandsveränderung die Aktivierung der indirekten Aufwendungen der zum Handel bestimmten Immobilien betrifft, wird die Bestandsveränderung nunmehr gemeinsam mit den aktivierten Eigenleistungen dargestellt. Im Geschäftsjahr 2008 wurde der Betrag in Höhe von Tsd. € 1.027,5 umgegliedert (siehe Punkt 2.1.8.).

Details zum Wertminderungsaufwand – siehe Punkt 2.1.10.

Das Ergebnis aus dem Immobilienhandel beinhaltet ebenfalls Mehrkomponentengeschäfte, die dann vorliegen, wenn ein Vertrag mehrere komplementäre, aber unterschiedliche Teilleistungen enthält, z.B. neben einem Verkauf eine Serviceleistung. Die unterschiedlichen Komponenten eines Vertrages führen zur getrennten Ertragsrealisierung, wenn sowohl eine sachliche als auch wertmäßige Trennung möglich ist.

Tsd. €	2009	2008
Ergebnis aus Verkäufen im laufenden Geschäftsjahr	8.634,8	16.481,5
Ergebnis aus Mehrkomponentengeschäften und Realisierung erhaltener Anzahlungen	3.238,5	2.018,8
Sonstiger Developmentaufwand/Materialaufwand	-2.009,1	-800,3
Ergebnis aus Immobilienhandel	9.864,3	17.700,0

2.1.4. Ergebnis aus Development-Dienstleistungen

Tsd. €	2009	2008
Development-Dienstleistungen¹⁾		
Umsatzerlöse aus Auftragsfertigung gemäß IAS 11	4.152,4	3.700,4
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	366,5	0,0
Sonstiger Materialaufwand	-1.756,0	-2.665,9
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	2.762,9	1.034,5
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developererlöse	61,1 %	28,0 %
Personalaufwand ²⁾	-1.156,3	-1.316,7
Wirtschaftliches Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	1.606,6	-282,2

¹⁾ Zahlen im Vorjahr nicht vergleichbar, da Beginn mit 1.7.2008

²⁾ Personalaufwand ist in den indirekten Aufwendungen enthalten

Die angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Projekte betragen Tsd. € 1.240,0 (2008: Tsd. € 1.137,3). Erhaltene Anzahlungen bestehen in Höhe von Tsd. € 1.938,1 (31.12.2008: Tsd. € 1.137,3). Die nach dem Leistungsfortschritt in 2009 erfassten Gewinne belaufen sich auf Tsd. € 206,3 (2008: Tsd. € 18,9).

Im Geschäftsjahr 2009 werden die Veränderungen der Leistungsstände (Fertigstellungsgrad) der im Rahmen der Auftragsfertigung nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) bilanzierten Projekte als Forderungen aus PoC ausgewiesen (unter Posten „Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen“ – siehe Punkt 2.3.7.).

2.1.5. Betriebskostenaufwand und sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Bei den angeführten Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit dem vermieteten Immobilienvermögen sowie nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen der Immobilien in Entwicklung.

Tsd. €	2009	2008
Weiterverrechnete Betriebskosten	-28.414,8	-27.719,5
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	-6.601,1	-9.330,2
Betriebskostenaufwand	-35.015,9	-37.049,7
Instandhaltungsaufwand	-7.960,0	-14.823,8
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	-3.412,3	-1.724,8
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-1.708,1	-2.794,9
Betriebskosten Immobilien in Entwicklung (ohne Vermietung)	-1.653,0	-499,4
Immobilien- und Liegenschaftssteuer	-983,4	-670,9
Vermittlungshonorare	-950,8	-4.575,5
Verwaltungshonorare	-722,2	-2.099,7
Nicht abzugsfähige Vorsteuer immobilienbezogen	-346,4	-124,3
Versicherungen	-321,5	-490,4
Schadensfälle	-181,1	-449,4
Fruchtgenuss	-21,4	-154,0
Mietaufwand (Superädifikate)	0,0	-104,5
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-1.435,9	-834,7
Sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-19.696,1	-29.346,3
Gesamt	-54.712,0	-66.396,0

Die Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten betragen Tsd. € 29.133,7 (2008: Tsd. € 30.278,5). Die Differenz zu den Betriebskostenaufwendungen resultiert aus Gewinnen aufgrund von Betriebskostenpauschalen sowie aus Nachverrechnungen von Betriebskosten für Vorjahre.

Der Instandhaltungsaufwand des laufenden Geschäftsjahres betrifft überwiegend Objekte in Deutschland und Österreich. Im Vorjahr war der Instandhaltungsaufwand noch wegen der notwendigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Hessen-Portfolios“ in 2007 verhältnismäßig hoch. Die Vivico Gruppe konnte aufgrund der Veräußerung von Immobilien und der üblichen Schwankungen im Bereich notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen die Kosten der Instandhaltung im Vergleich zum Vorjahr wesentlich reduzieren.

Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen resultieren im Wesentlichen aus Forderungswertberichtigungen gegenüber Mietern in Deutschland, Slowenien, Tschechien und Österreich.

Bei den Aufwendungen für Projektentwicklung und Projektdurchführung handelt es sich um nicht aktivierungsfähige Aufwendungen für Immobilien in Entwicklung.

Bei den Betriebskosten für Immobilien in Entwicklung handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuern, Versicherungen und laufende Liegenschaftskosten wie z.B. Wasserkosten und Reinigungskosten für laufende Projektentwicklungen. Diese Liegenschaften sind mangels Fertigstellung derzeit noch nicht vermietet.

Bei dem sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand handelt es sich um laufende Liegenschaftskosten für vermietete Immobilien, wie z.B. Wasser, Strom, Hausmeisterkosten, die jedoch aufgrund der abgeschlossenen Mietverträge, vor allem in Deutschland, keine Betriebskosten darstellen.

2.1.6. Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

In diesem Posten werden die Ergebnisse aus Verkäufen von langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung ausgewiesen.

Gemäß IAS 40 werden Immobilien zu jedem Quartalsstichtag aufgrund der Wahlrechtsausübung bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Marktwert bewertet. Der wirtschaftliche Jahreserfolg einer im Geschäftsjahr verkauften Immobilie wird daher – bei unterjähriger Veränderung des Marktwertes – sowohl im Neubewertungsergebnis als auch im Verkaufsergebnis gezeigt. Das gesamte wirtschaftliche Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Ergebnis aus Verkauf Bestandsimmobilien	429,2	10.715,2
Ergebnis aus Verkauf Immobilien in Entwicklung	7.299,1	1.022,7
Ergebnis aus Mehrkomponentengeschäften und Realisierung erhaltener Anzahlungen	1.489,3	0,0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	9.217,7	11.737,9
zuzüglich Neubewertungsergebnis von verkauften		
- Bestandsimmobilien in Österreich	-4.310,0	0,0
- Bestandsimmobilien in Deutschland	5.429,2	0,0
- Immobilien in Entwicklung in Deutschland	2.890,5	0,0
- Immobilien in Entwicklung in Ost-/Südosteuropa	4.478,8	0,0
Neubewertungsergebnis von verkauften Immobilien	8.488,5	0,0
Wirtschaftliches Ergebnis aus Immobilienverkauf	17.706,2	11.737,9

Der Neubewertungsverlust in Österreich resultiert aus der unterjährigen Bewertung einer im Geschäftsjahr verkauften Immobilie (Gewerbezentrum in Klagenfurt).

Der Neubewertungsgewinn in Ost-/Südosteuropa steht in Zusammenhang mit der Beendigung des Joint Ventures für das Projekt „Matryoshka“ (siehe Punkt 1.3.).

In 2008 ergaben sich bei den verkauften Bestandsimmobilien keine unterjährigen Neubewertungsergebnisse (im Wesentlichen Verkauf RTW Sp. z.o.o., Warschau, zum 1.1.2008). Für Immobilien in Entwicklung konnten in 2008 keine Bewertungen zum Marktwert und damit keine Neubewertungsgewinne gezeigt werden (Änderung des IAS 40 erst zum 1.1.2009).

2.1.7. Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Internes Management		
Personalaufwand (exkl. Personalaufwand Hotel Laibach)	-25.610,8	-22.510,4
Büromiete	-2.332,9	-2.200,4
Reisekosten	-1.075,7	-1.360,4
Verwaltungs- und Managementhonorare	-1.007,0	-1.225,7
Mitgliedsbeiträge und Lizenzen	-901,9	-462,2
Telefongebühren	-611,2	-569,5
KFZ-Kosten	-562,9	-549,6
Büroaufwand und sonstiger Leasingaufwand	-499,6	-570,0
Seminare und Schulungen	-41,2	-254,4
Sonstige	-1.004,9	-1.048,8
	-33.648,1	-30.751,4
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand		
Rechtsanwalt	-2.509,1	-3.101,7
Abschlussprüfung	-1.575,4	-1.905,6
Gutachten	-1.197,1	-2.727,5
Steuerberatung und Buchhaltung	-975,9	-1.517,6
Konzernreorganisation	-836,0	0,0
Sonstige Honorare	-634,4	-733,0
Notar	-215,4	-224,5
Technische Beratung	-208,4	-297,4
Personalsuche und Personaleinstellung	-79,0	-519,8
	-8.230,7	-11.027,1
Sonstige indirekte Aufwendungen		
Steuern und Gebühren	-2.602,7	-759,4
Bankspesen und Avalprovisionen	-2.112,9	-668,7
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-1.724,5	-2.197,7
Werbung und Repräsentation	-1.169,0	-3.421,1
Pönale und Schadensfälle	-1.025,1	-704,9
Versicherungen	-389,4	-264,3
Externes Projektmanagement	-369,0	-376,1
Aufsichtsratsvergütungen	-235,5	-116,8
Publikationen	-196,2	-416,9
Marketing- und Vertriebsvergütungen	-9,0	-614,8
Hotelaufwand (Laibach) inkl. Personalaufwand Hotel	0,0	-887,8
	-9.833,3	-10.428,5
Gesamt	-51.712,1	-52.207,0

Der Personalaufwand hat sich aufgrund des Anstiegs der durchschnittlichen beschäftigten Mitarbeiter (Angestellte und Arbeiter) von 299 im Geschäftsjahr 2008 auf durchschnittlich 312 Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2009 erhöht. Im Personalaufwand sind unter anderem Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von Tsd. € 62,9 (2008: Tsd. € 75,0) und Einzahlungen in Pensionskassen in Höhe von Tsd. € 284,4 (2008: Tsd. € 235,5) erfasst.

Die Verwaltungs- und Managementhonorare beinhalten im Wesentlichen Managementleistungen in Österreich, insbesondere für das EDV-Netzwerk, Software-Pakete, Internetportale und Personalverrechnung, sowie die Verwaltung der CA Immo NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg.

Die Mitgliedsbeiträge beinhalten vor allem Handelskammerbeiträge.

Vom Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von insgesamt Tsd. € 8.230,7 (2008: Tsd. € 11.027,1) entfallen Tsd. € 2.320,9 (2008: Tsd. € 4.001,6) auf die Vivico Gruppe, Tsd. € 2.308,7 (2008: Tsd. € 2.897,4) auf Ost-/Südosteuropa und Tsd. € 3.601,1 (2008: Tsd. € 4.128,1) auf die übrigen Gesellschaften.

Die Steuern und Gebühren umfassen im Wesentlichen Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer.

Der Anstieg der Bankspesen resultiert mit Tsd. € 1.582,7 vor allem aus Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund von Sondertilgungen von Krediten in Österreich und Deutschland.

Die nicht abzugsfähige Vorsteuer betrifft im Wesentlichen Deutschland mit Tsd. € 945,5 (2008: Tsd. € 1.801,2) und Ost-/Südosteuropa mit Tsd. € 777,1 (2008: Tsd. € 396,5).

Aufgrund von Kosteneinsparungen konnte der Werbe- und Repräsentationsaufwand gegenüber dem Vorjahr wesentlich reduziert werden.

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

Der Hotelaufwand des Vorjahres betrifft die Kosten für die Führung des Hotels in Laibach, welche mit Stichtag 1.4.2008 an einen österreichischen Hotelbetreiber übergeben wurde.

2.1.8. Aktivierte Eigenleistungen und Bestandsveränderung

In diesem Posten werden die aktivierungsfähigen indirekten Aufwendungen – im Wesentlichen Personalaufwendungen – ausgewiesen, die anteilig den Immobilien in Entwicklung sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind.

Tsd. €	2009	2008
Aktivierte Eigenleistungen auf Immobilien in Entwicklung	11.234,3	5.323,5
Bestandsveränderungen zum Handel bestimmte Immobilien	914,5	1.027,5
	12.148,8	6.351,0

Im Vorjahr wurde die Bestandsveränderung der zum Handel bestimmten Immobilien saldiert mit dem Buchwertabgang bzw. dem direkten Materialaufwand dargestellt. Die Bestandsveränderung betrifft jedoch die Aktivierung von indirekten Aufwendungen, die den zum Handel bestimmten Immobilien zugeordnet werden. Daher wurde die Bestandsveränderung nunmehr gemeinsam mit den aktivierten Eigenleistungen nach dem Nettoergebnis (NOI) dargestellt. Dabei wurden gemäß IAS 1 für die Vergleichbarkeit auch die Beträge 2008 in Höhe von Tsd. € 1.027,5 umgegliedert.

2.1.9. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Geschäftsbesorgung	1.979,0	111,7
Auflösung Rückstellungen	1.549,6	4.009,0
Abstandszahlung aus Mietvertragsauflösung und Vergleichszahlungen	1.517,2	1.867,5
Weiterverrechnete Kosten	1.030,7	4.063,8
Versicherungsvergütung	500,8	286,9
Auflösung Einzelwertberichtigungen	295,5	868,8
Ausbuchung verjährte Verbindlichkeiten	166,5	470,4
Hausverwaltungserlöse	147,2	154,9
Veräußerungsgewinn Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,8	61,4
Sonstige	1.076,1	840,6
	8.263,4	12.735,0

Die Erträge aus Geschäftsbesorgung beinhalten Managementleistungen der Vivico Gruppe an Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland, die aufgrund der gestiegenen Aktivitäten in den Projektentwicklungen erhöht werden konnten.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 1.549,6 (2008: Tsd. € 4.009,0) betreffen im Wesentlichen die Auflösungen von Leistungsverpflichtungen in Deutschland mit Tsd. € 1.147,6 (2008: Tsd. € 3.842,6).

Die Erlöse aus weiterverrechneten Kosten betreffen Aufwendungen aus dem Vorjahr, bei denen die Weiterverrechnung im Jahr der Entstehung noch ungewiss war.

Die Abstandszahlungen betreffen – wie im Geschäftsjahr 2008 – vorzeitige Beendigungen von Bestandsverhältnissen und Änderungen von Ausgleichsvereinbarungen in Polen, Rumänien und Deutschland.

2.1.10. Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Wertminderungsaufwendungen für Immobilien in Entwicklung	0,0	–91.384,9
Wertminderungsaufwendungen für sonstiges langfristiges Vermögen	–113,7	–1.638,4
Wertminderungsaufwendungen für zum Handel bestimmte Immobilien	–8.555,5	–14.446,0
Planmäßige Abschreibungen	–1.723,6	–4.829,9
	–10.392,8	–112.299,2

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

Die Wertminderungsaufwendungen für das sonstige langfristige Vermögen betreffen selbstgenutzte Immobilien.

Die Wertminderungsaufwendungen der zum Handel bestimmten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Wertminderungsaufwand von zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Immobilien	–7.820,6	–14.446,0
Wertminderungsaufwand von während des Geschäftsjahres verkauften Immobilien	–734,9	0,0
Wertminderungsaufwand zum Handel bestimmte Immobilien	–8.555,5	–14.446,0

2.1.11. Wertaufholung

Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte für die zum Handel bestimmten Immobilien eine Wertaufholung bis max. zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von Tsd. € 544,5 (2008: Tsd. € 0,0). Ursache waren im Wesentlichen gestiegene Marktwerte in Berlin.

Bei langfristigem Immobilienvermögen können Wertaufholungen nur bei selbstgenutzten Immobilien erfolgen, da Marktwertänderungen von Bestandsimmobilien und ab 1.1.2009 auch von Immobilien in Entwicklung gemäß IAS 40 im Neubewertungsergebnis ausgewiesen werden. Für das langfristige Immobilienvermögen erfolgte weder 2009 noch 2008 eine Wertaufholung.

2.1.12. Ergebnis aus Neubewertung

Tsd. €	2009	2008
Neubewertungsergebnis Immobilien in Entwicklung ¹⁾	-18.911,2	-83,5
Neubewertungsergebnis Bestandsimmobilien	-110.175,3	-178.009,6
Neubewertungsergebnis	-129.086,5	-178.093,1
Wertminderungsaufwand Immobilien in Entwicklung	0,0	-91.384,9
	-129.086,5	-269.478,0

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

Tsd. €	2009	2008
Neubewertungsgewinn zum 1.1.2009/Änderung IAS 40	66.971,7	0,0
Neubewertungsgewinn	58.995,2	16.650,7
Neubewertungsverlust	-255.053,4	-194.743,8
	-129.086,5	-178.093,1

Die Immobilien in Entwicklung in Deutschland wiesen zum 31.12.2008 im IFRS-Konzernabschluss nicht erfasste stille Reserven in der Höhe von Tsd. € 66.840,9 und jene in Ost-/Südosteuropa von Tsd. € 130,8 aus, die mit Jahresbeginn 2009 erfolgswirksam aufgewertet wurden.

Die Neubewertungsgewinne 2009 resultieren mit Tsd. € 7.087,0 (2008: Tsd. € 1.638,5) aus Aufwertungen von Immobilien in Österreich, mit Tsd. € 47.427,1 (2008: Tsd. € 1.227,9) aus Immobilien in Deutschland und mit Tsd. € 4.481,1 (2008: Tsd. € 13.784,3) aus Immobilien in Ost-/Südosteuropa.

Die Neubewertungsverluste 2009 betreffen mit Tsd. € 22.384,9 (2008: Tsd. € 66.246,1) Abwertungen in Österreich, mit Tsd. € 76.102,8 (2008: Tsd. € 68.047,4) Deutschland und Tsd. € 156.565,7 (2008: Tsd. € 60.450,3) Abwertungen in Ost-/Südosteuropa.

Es wird auch auf die Erläuterungen unter Punkt 2.3.1. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung verwiesen.

2.1.13. Finanzierungsaufwand

Der Finanzierungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Bankzinsen	-85.216,3	-86.969,6
Anleihezinsen	-11.836,1	-10.768,2
Zinsen Wandelschuldverschreibung	-1.103,9	0,0
Zinsaufwand Joint Venture Partner	-2.175,0	-2.622,0
Zinsaufwand Gemeinschaftsunternehmen	-10,7	-25,3
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	-8.088,2	-4.728,7
	-108.430,2	-105.113,8

¹⁾ 2008: betrifft die Bewertung von Immobilien in Entwicklung, die nach Fertigstellung in den Bestand umgegliedert wurden (siehe Geschäftssegmente nach Bereichen)

Die sonstigen Zins- und Finanzierungsaufwendungen in Höhe von insgesamt Tsd. € 8.088,2 (2008: Tsd. € 4.728,7) beinhalten im Wesentlichen die Aufzinsung von langfristigen Verbindlichkeiten, die mit Tsd. € 4.310,5 (2008: Tsd. € 780,4) auf Österreich, Tsd. € 3.192,0 (2008: Tsd. € 3.764,1) auf Deutschland und Tsd. € 585,6 (2008: Tsd. € 184,2) auf Ost-/Südosteuropa entfallen.

2.1.14. Kursdifferenzen

Die Kursdifferenzen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Wertänderung Devisentermingeschäfte	2.138,5	0,0
Sonstige Kursdifferenzen	435,0	-3.467,6
	2.573,5	-3.467,6

Die sonstigen Kursdifferenzen resultieren im Wesentlichen aus nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in USD und CZK.

2.1.15. Ergebnis aus Derivatgeschäften

In diesem Posten sind die Bewertungsergebnisse der Fair-Value-Derivate enthalten.

Tsd. €	Kategorie ¹⁾	2009	2008
Bewertung Derivatgeschäfte (nicht realisiert)	FV/P&L	-8.870,6	-9.908,3
Reklassifizierung zum 31.12.2008 im Eigenkapital erfasste Bewertungen	FV/P&L	-19.090,1	0,0
Ineffektivität von Swaps	FV/P&L	-210,1	0,0
Realisiertes Ergebnis aus Derivatgeschäften	HFT	-1.952,4	-5.966,2
Ergebnis aus Derivatgeschäften		-30.123,2	-15.874,5

Das Bewertungsergebnis beinhaltet mit Tsd. € -17.766,6 die Bewertung von Cash-flow Hedges aufgrund vorzeitiger Tilgung der zugrundeliegenden Kredite. Davon entfallen insgesamt Tsd. € -12.824,4 auf die Bewertung zum 31.12.2008 (Reklassifizierung).

Des Weiteren umfasst das nicht realisierte Bewertungsergebnis die mit 3.12.2008 bzw. 23.12.2008 im Eigenkapital „eingefrorene“ Bewertung von Cash-flow Hedges in Höhe von Tsd. € -6.265,7, die mangels Folgefinanzierung im Geschäftsjahr 2009 erfolgswirksam erfasst wurden. Zum 31.12.2009 beträgt der beizulegende Zeitwert dieser Zinsswaps Tsd. € -6.837,3. Die Wertänderung für diese Zinsswaps betrug im Geschäftsjahr 2009 Tsd. € -571,6.

Außerdem wurden Zinsswaps ohne Cash-flow-Hedge-Beziehung mit insgesamt Tsd. € -3.356,8 ergebniswirksam erfasst. Um das mit diesen Swaps verbundene Zinsänderungsrisiko zu neutralisieren, wurden im Geschäftsjahr 2009 im Umfang von Nominale Tsd. € 105.350,0 zusätzlich gegenläufige Swaps abgeschlossen, die auch als Fair-Value-Derivat klassifiziert werden.

Der Posten „Ineffektivität von Swaps“ beinhaltet die zum Bilanzstichtag im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen, bei denen die Effektivität der Cash-flow Hedges 100 % wesentlich überschritten hat.

¹⁾ FV/P&L At Fair Value through Profit or Loss, HFT Held for Trading, L&R Loans and Receivables, HTM Held to Maturity, CFH Cash-flow Hedge

2.1.16. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	Kategorie ¹⁾	2009	2008
Ergebnis aus Wertpapieren	FV/P&L	-692,8	-15.244,8
Bankzinsenerträge	L&R	3.609,7	13.951,8
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	HTM	3.550,9	3.074,3
Sonstige Zinserträge	L&R	2.353,9	2.652,3
		8.821,7	4.433,6

Details zu der Veranlagung in Wertpapieren siehe Punkt 2.3.8.

Das Ergebnis aus Wertpapieren in Höhe von Tsd. € -692,8 (2008: Tsd. € -15.244,8) setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Realisiertes Ergebnis aus Wertpapieren	-370,1	-9.844,4
Bewertung Wertpapiere (nicht realisiert)	-322,7	-5.400,4
Ergebnis aus Wertpapieren	-692,8	-15.244,8

Gemäß den Kategorien des IAS 39 gliedern sich die Finanzierungsaufwendungen und -erträge (Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und Ergebnis aus Derivatgeschäften) wie folgt:

Tsd. €	Kategorie ¹⁾	2009	2008
Nettogewinne und Nettoverluste			
Bewertung Wertpapiere	FV/P&L	-322,7	-5.400,4
Summe aus FV/P&L designierten Instrumenten		-322,7	-5.400,4
Wertänderung Zinsswaps (CFH eingefroren) ²⁾	HFT	-6.837,3	1.066,9
Wertänderung Zinsswaps (CFH-Beziehung beendet)	HFT	-17.766,6	-4.909,1
Wertänderung sonstige ineffektive Zinsswaps	CFH	-210,1	0,0
Wertänderung Zinsswaps (Fair Value Derivat) ³⁾	HFT	-3.356,8	-6.064,8
Wertänderung der Zinscaps	HFT	0,0	-1,3
Summe HFT/CFH		-28.170,8	-9.908,3
Summe Nettogewinne und Nettoverluste		-28.493,5	-15.308,7

¹⁾ FV/P&L At Fair Value through Profit or Loss, HFT Held for Trading, L&R Loans and Receivables, HTM Held to Maturity, CFH Cash-flow Hedge

²⁾ Der Posten beinhaltet die Bewertung von zum 31.12.2008 im Eigenkapital eingefrorenen Cash-flow Hedges, die mangels Abschluss einer entsprechenden Anschlussfinanzierung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Die Bewertung setzt sich aus dem zum 31.12.2008 im Eigenkapital eingefrorenen Wert in Höhe von Tsd. € -6.265,7 sowie der Bewertung 2009 in Höhe von Tsd. € -571,6 zusammen.

³⁾ Der Posten beinhaltet mit einer Bewertung in Höhe von Tsd. € -2.751,2 Zinsswaps, die aufgrund einer fehlenden Folgefinanzierung nicht die Voraussetzungen eines Cash-flow Hedge erfüllen. Für zwei dieser Swaps wurden zur Sicherung als Gegenposten Swapgeschäfte mit einer Bewertung in Höhe von Tsd. € 605,6 abgeschlossen.

Tsd. €	Kategorie ¹⁾	2009	2008
Zinserträge und Zinsaufwendungen			
Sonstige Zinserträge	L&R	5.963,7	16.604,1
Zinserträge aus Ausleihungen	HTM	3.550,9	3.074,3
Summe Zinserträge aus nicht FV/P&L bewerteten Finanzinstrumenten		9.514,6	19.678,4
Zinsen übrige Anleihen	HTM	-11.836,1	-10.768,2
Zinsen aus Wandelschuldverschreibungen	HTM	-1.103,9	0,0
Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten	L&R	-95.490,2	-94.345,6
Aufwendungen aus nicht FV/P&L bewerteten Finanzinstrumenten		-108.430,2	-105.113,8
Realisiertes Ergebnis aus Derivatgeschäften	HFT	-1.952,4	-5.966,2
Aufwendungen aus Wertpapieren	FV/P&L	-370,2	-9.844,4
Summe Zinsaufwendungen		-110.752,7	-120.924,4

2.1.17. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von Tsd. € 3.121,7 (2008: Tsd. € 7.800,9) resultieren aus Wertberichtigungen von Ausleihungen in Höhe von Tsd. € 3.011,3 (2008: Tsd. € 2.797,4) gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sowie einer Wertberichtigung einer Anzahlung auf Immobilienbeteiligungen in Höhe von Tsd. € 110,4 (2008: Tsd. € 5.003,5).

2.1.18. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	1.760,0	1.999,1
OAO Avielen AG, St. Petersburg	-9.088,9	-17.064,4
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	13,2	-5,8
	-7.315,7	-15.071,1

2.1.19. Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Körperschaftsteuer (tatsächliche Steuer)	-25.194,4	-25.733,3
Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	-13.532,1	-22.506,4
Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)	-38.726,5	-48.239,7
Steueraufwand im Zusammenhang mit Emissionskosten der Wandelschuldverschreibung	-21,5	0,0
Steuerertrag/-aufwand im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Bewertung eigener Aktien	1.997,9	-1.861,5
Steuerertrag/-aufwand auf die Bewertung von Derivatgeschäften	1.454,9	-6.937,7
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	-14.341,0	-11.515,1
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	49.438,2	69.064,2
Steueraufwand/Steuerertrag	-198,0	510,2

¹⁾ FV/P&L At Fair Value through Profit or Loss, HFT Held for Trading, L&R Loans and Receivables, HTM Held to Maturity, CFH Cash-flow Hedge

Unter den tatsächlichen Steuern in Höhe von Tsd. € –38.726,5 werden Ertragsteuern ausgewiesen, die mit Tsd. € –2.172,0 Vorjahre betreffen.

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

Tsd. €	2009	2008
Ergebnis vor Steuern	–134.521,9	–295.399,0
Erwarteter Steuerertrag (25 %/Vorjahr 25 %)	33.630,5	73.849,8
Nicht verwertbare Verlustvträge und Anpassung Vorjahre	–15.245,2	–25.932,6
Abschreibung sonstige immaterielle Gegenstände ¹⁾	–14.341,0	–11.515,1
Abweichende Steuersätze im Ausland	–9.674,8	–10.789,3
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen	7.487,8	9.735,6
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	–4.872,7	–5.822,3
Steuerfreie Erträge	3.519,9	3.216,0
Änderung des Steuersatzes	–796,7	–58,6
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	531,8	8.659,8
Gewerbesteuerliche Effekte	62,9	–4.453,6
Schätzungsänderungen der Behaltdauer der Immobilien	0,0	–36.923,3
Sonstige	–500,5	543,9
Effektiver Steueraufwand/Effektiver Steuerertrag	–198,0	510,2

Die Nutzung bisher nicht angesetzter Verlustvträge verringerte den Steueraufwand um Tsd. € 2.395,0 (im Posten „nicht verwertbare Verlustvträge und Anpassung Vorjahre“ enthalten).

Aufgrund der Änderung der Rechnungslegungsmethoden im Bereich der „Immobilien in Entwicklung“ (Bilanzierung zum Marktwert anstatt zu fortgeführten Anschaffungskosten) entstand im Geschäftsjahr 2009 ein Neubewertungsgewinn der Immobilien in Entwicklung in Höhe von Tsd. € 46.003,9 (siehe Punkt 1.6.3.). Die darauf gebildeten latenten Steuern belaufen sich auf Tsd. € –14.581,3 und erhöhen um diesen Betrag den latenten Steueraufwand.

2.1.20. Ergebnisanteil von KG-Gesellschaftern im Fremdbesitz

Unter diesem Posten werden die anteiligen Ergebnisse von Minderheitsgesellschaftern deutscher Kommanditgesellschaften ausgewiesen, deren Einlage in der Bilanz unter dem Posten „Anteile im Fremdbesitz aus Kommanditgesellschaften“ als Fremdkapital erfasst wurden.

2.2. Sonstiges Gesamtergebnis

Infolge der Änderungen zu IAS 1 wurde die Ergebnisdarstellung zum Teil neu strukturiert. In der Gesamtergebnisrechnung wird ausgehend vom Ergebnis nach Steuern auf das Gesamtergebnis gemäß IAS 1 übergeleitet, das direkt im Eigenkapital erfasste Erfolgsbestandteile beinhaltet. Diese umfassen die Veränderung der im Eigenkapital erfassten Cash-flow Hedges, die erfolgsneutral im Eigenkapital von assoziierten Unternehmen erfassten Bestandteile (Cash-flow Hedges und Währungsumrechnung) und den Unterschiedsbeitrag aus der Währungsumrechnung in der Schweiz.

²⁾ Siehe Punkt 2.3.2.

Die CA Immo Gruppe hat im Geschäftsjahr 2009 folgende Posten erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfasst:

Tsd. €	Bewertungser- gebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Summe 2009	Summe 2008
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-5.540,5	433,9	-0,1	-5.106,7	-96.898,6
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-1.589,8	-38,6	0,0	-1.628,4	20.273,6
Sonstiges Ergebnis	-7.130,3	395,3	-0,1	-6.735,1	-76.625,0
- davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-6.158,4	246,0	-0,1	-5.912,5	-73.018,1
- davon Anteile im Fremdbesitz	-971,9	149,3	0,0	-822,6	-3.606,9

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuergutschrift und der ausgewiesenen Steuerbelastung (Steuergutschrift) auf das Bewertungsergebnis (Hedging) stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	2009	2008
Bewertungsergebnis (Hedging)	-5.540,5	-96.358,3
Erwarteter Steuerertrag (25 % / Vorjahr 25 %)	1.385,1	24.089,6
Abweichende Steuersätze im Ausland	-1.969,8	-3.971,4
Nicht werthaltige aktive latente Steuer	-1.067,9	0,0
Steuersatzänderungen	62,8	0,0
Effektiver Steueraufwand/Steuerertrag	-1.589,8	20.118,2

Das Bewertungsergebnis (Hedging) beinhaltet die Reklassifizierung in Höhe von Tsd. € 19.090,1, die zum Bilanzstichtag im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen (Ineffektivität) in Höhe von Tsd. € 210,1 und sonstige Veränderungen der Cash-flow Hedges.

Die Reklassifizierungen in Höhe von Tsd. € 19.090,1 betrifft die zum Bilanzstichtag des Vorjahres im Eigenkapital erfassten Marktwerte der Cash-flow Hedges, für die im laufenden Geschäftsjahr vorzeitige Tilgungen der zugrundeliegenden Kredite vorgenommen wurden. Darüber hinaus musste die mit 3.12.2008 bzw. 23.12.2008 „eingefrorene“ Bewertung von Cash-flow Hedges nunmehr mangels der zugrunde liegenden Kreditgeschäfte erfolgswirksam erfasst werden. Der Posten „Reklassifizierung“ setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Vorzeitige Tilgung Cash-flow Hedges	12.824,4	0,0
Im Vorjahr im Eigenkapital eingefrorene Cash-flow Hedges	6.265,7	0,0
Reklassifizierung	19.090,1	0,0

2.3. Bilanz

2.3.1. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Bestands- immobilien	Langfristiges Immobilienvermögen in Entwicklung	selbst genutzt	An- zahlungen	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
Marktwerte/Anschaffungskosten						
Stand 1.1.2008	2.319.631,3	218.398,7	0,0	0,0	10.564,8	2.548.594,8
Zugänge aus Immobilienerwerben	0,0	39.250,3	0,0	20.482,5	0,0	59.732,8
Zugänge aus Unternehmenserwerben	426.246,7	897.618,6	8.052,5	0,0	2.369,6	1.334.287,4
Laufende Zugänge	17.472,4	159.049,4	4.910,8	0,0	1.992,0	183.424,6
Abgänge	-122.914,9	-76.356,6	0,0	0,0	-8.045,9	-207.317,4
Umgliederung	58.331,6	-61.051,8	9.139,7	0,0	-3.545,5	2.873,9
Neubewertung	-178.093,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-178.093,1
Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	2.520.674,0	1.176.908,5	22.103,0	20.482,5	3.334,9	3.743.502,9
Zugänge aus Immobilienerwerben	229,9	7.278,5	0,0	0,0	0,0	7.508,4
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0,0	1.448,7	0,0	0,0	0,0	1.448,7
Laufende Zugänge	15.621,7	220.849,3	480,0	543,6	313,6	237.808,2
Abgänge	-179.347,4	-175.894,5	-6.532,4	0,0	-83,3	-361.857,6
Umgliederung	164.741,2	-242.514,7	621,6	-20.482,5	-1,1	-97.635,5
Umgliederung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-2.840,5	0,0	0,0	0,0	-2.840,5
Umgliederung zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-2.155,0	-3.865,1	0,0	0,0	0,0	-6.020,1
Neubewertung	-110.175,3	-18.911,2	0,0	0,0	0,0	-129.086,5
Stand 31.12.2009	2.409.589,1	962.459,0	16.672,2	543,6	3.564,1	3.392.828,0
Kumulierte Abschreibung						
Stand 1.1.2008	0,0	-2.690,8	0,0	0,0	-4.849,0	-7.539,8
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	7.130,1	7.130,1
Abschreibungen	0,0	-92.269,8	-2.082,7	0,0	-3.182,3	-97.534,8
Umgliederung	0,0	-2.126,5	-570,7	0,0	0,0	-2.697,2
Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	0,0	-97.087,1	-2.653,4	0,0	-901,2	-100.641,7
Abgänge	0,0	0,0	569,5	0,0	43,9	613,4
Abschreibungen	0,0	0,0	-888,7	0,0	-767,5	-1.656,2
Umgliederung	0,0	97.087,1	548,3	0,0	0,1	97.635,5
Stand 31.12.2009	0,0	0,0	-2.424,3	0,0	-1.624,7	-4.049,0
Buchwert Stand 1.1.2008	2.319.631,3	215.707,9	0,0	0,0	5.715,8	2.541.055,0
Buchwert Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	2.520.674,0	1.079.821,4	19.449,6	20.482,5	2.433,7	3.642.861,2
Buchwert Stand 31.12.2009	2.409.589,1	962.459,0	14.247,9	543,6	1.939,4	3.388.779,0

Die laufenden Investitionen in bestehende Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen den „Tower 185“ und „Nord 1“ in Frankfurt sowie jeweils ein Projekt in Moskau, Warschau und Sibiu. Die Investitionen in bestehende Objekte stammen im Wesentlichen aus der Neugestaltung eines Einkaufszentrums in Wien, aus der Errichtung eines Parkhauses in Köln, aus der Revitalisierung eines Objekts in Budapest sowie Mieterausbauten in Warschau.

Die Abgänge betreffen im Wesentlichen diverse Verkäufe in Österreich mit einem Buchwert in Höhe von Tsd. € 72.838,1, die Veräußerung von mehreren Liegenschaften in Deutschland mit einem Buchwert in Höhe von Tsd. € 254.719,5 sowie 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. Ergebnis aus Neubewertung unter Punkt 2.1.10. bzw. 2.1.12. verwiesen.

Die CA Immo Gruppe begann im Jahr 2009 mit Joint Venture Partnern zwei Projektentwicklungen im Raum München. Im Zusammenhang mit dem Beginn der gemeinschaftlichen Entwicklung wurde unter Beachtung des IAS 40.57 eine Neuordnung vorgenommen und die Liegenschaften den zum Handel bestimmten Immobilien (IAS 2) zugeordnet.

Die CA Immo Gruppe weist zum 31.12.2009 langfristige Vermögenswerte aus, die gemäß IFRS 5.6ff als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden. Für diese Immobilien der Segmente Development und des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2009 Verkaufsverträge unterzeichnet bzw. sind in Verhandlung, und ein Verkauf in 2010 wird als sehr wahrscheinlich eingestuft. Es wurden drei Liegenschaften in Deutschland und eine Liegenschaft in Österreich aus dem langfristigen Immobilienvermögen in den Posten „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ gemäß IFRS 5 umgegliedert (siehe Punkt 2.3.5.).

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt Tsd. € 2.280.464,9 (31.12.2008: Tsd. € 2.503.755,8). Davon entfallen auf Gemeinschaftsunternehmen Tsd. € 145.974,2 (31.12.2008: Tsd. € 120.935,5).

Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von Tsd. € 4.142,5 (2008: Tsd. € 4.434,8) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,55 % (2008: 4,80 %) beim Bau von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

2.3.2. Immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Software	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2008	441,7	37.641,0	38.082,7
Zugänge	397,0	30.967,7	31.364,7
Abgänge	-119,9	0,0	-119,9
Umgliederung	-176,5	0,0	-176,5
Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	542,3	68.608,7	69.151,0
Zugänge	303,9	3.320,7	3.624,6
Abgänge	0,0	-3.565,9	-3.565,9
Stand 31.12.2009	846,2	68.363,5	69.209,7
Kumulierte Abschreibung			
Stand 1.1.2008	-118,2	-3.927,4	-4.045,6
Abschreibungen	-318,4	-11.515,1	-11.833,5
Abgänge	119,6	0,0	119,6
Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	-317,0	-15.442,5	-15.759,5
Abschreibungen	-181,4	-14.341,0	-14.522,3
Abgänge	0,0	601,3	601,3
Stand 31.12.2009	-498,4	-29.182,2	-29.680,6
Buchwert Stand 1.1.2008	323,5	33.713,6	34.037,1
Buchwert Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	225,3	53.166,2	53.391,5
Buchwert Stand 31.12.2009	347,8	39.181,3	39.529,1

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. Inhaltlich repräsentiert er jenen Vorteil, der sich aus der späteren Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt und wird nach Maßgabe der Fälligkeit abgeschrieben und im Steueraufwand ausgewiesen. Aufgrund gesunkener Marktwerte der Immobilien wurde dieser steuerliche Ausgleichsposten zudem in 2009 in der Höhe von Tsd. € 5.542,0 (2008: Tsd. € 5.015,2) außerordentlich abgeschrieben.

2.3.3. Finanzvermögen

Tsd. €	Kategorie gemäß IAS 39 ¹⁾	Anschaffungs- kosten	Erfolgswirksam erfasste Wertänderung			Tilgung/ Rück- führung	Erfolgs- neutrale Wert- änderung	Beizu- legender Zeitwert 31.12.2009	Buch- wert 31.12.2009	Buch- wert 31.12.2008
			2009	davon Wertmin- derung	kumuliert					
Ausleihungen an Gemein- schaftsunternehmen	HTM	24.006,2	2.031,4	0,0	5.752,1	-4.774,9	0,0	24.983,4	24.983,4	25.389,4
Ausleihungen an 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
Summe HTM		40.194,4	397,5	-2.656,4	2.401,7	-5.704,9	0,0	36.891,2	36.891,2	32.895,5
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	AE	60.673,2	-7.315,7	-10.204,1	-22.001,4	-825,0	395,3	38.242,1	38.242,1	45.978,4
Sonstiges Finanzvermögen	AE	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	7,3	7,3
Summe AE		60.680,5	-7.315,7	-10.204,1	-22.001,4	-825,0	395,3	38.249,4	38.249,4	45.985,7
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
Zinscaps	HFT	812,7	0,0	0,0	-812,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total		109.001,5	-7.028,6	-12.970,9	-27.526,3	-6.529,9	395,3	75.340,6	75.340,6	79.081,2

Der Posten „Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen“ betrifft Verträge, deren Closing erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet. Dieser Posten beinhaltet zum 31.12.2009 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
OAO Avielen AG, St. Petersburg	6.414,3	15.503,2
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	22,2	0,0
	38.242,1	45.978,5

Der Aktienkurs der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, betrug zum 31.12.2009 € 29,90 (2008: € 30,0). 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.

¹⁾ HTM Held to Maturity, AE At Equity, L&R Loans and Receivables, HFT Held for Trading

Die Zinscaps betreffen zwei vertraglich vereinbarte Zinsobergrenzen mit einer Laufzeit bis 31.1.2010. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo Gruppe bei Auflösung der Geschäfte am Bilanzstichtag erhalten würde.

2.3.4. Steuerabgrenzung

Die Steuerabgrenzung auf temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der Konzernbilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Bilanzposten:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Aktive Abgrenzung		
Immaterielle Vermögenswerte	24,4	21,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung	901,9	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.388,9	2.908,7
Liquide Mittel	11,9	116,3
Verbindlichkeiten	25.453,8	20.538,5
	27.780,9	23.585,3
Passive Abgrenzung		
Langfristiges Immobilienvermögen	147.378,0	189.468,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.079,0	0,0
Kurzfristiges Immobilienvermögen (zum Handel bestimmte Immobilien)	2.877,9	12.573,9
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,0	1,6
Rückstellungen	14.509,5	11.280,8
	165.844,4	195.160,8
Wertberichtigung auf aktive Steuerabgrenzungen	-5.977,0	-2.508,8
Aktive Steuerabgrenzung auf Verlustvorträge	38.858,8	42.051,4
Steuerabgrenzung (netto)	-105.181,7	-150.196,4
davon aktive Steuerabgrenzung	24.606,3	55.553,2
davon passive Steuerabgrenzung	129.788,0	205.749,6

Im Vorjahr war die Wertberichtigung auf aktive Steuerabgrenzungen (ohne Verlustvorträge) nicht gesondert ausgewiesen, sondern reduzierte die entsprechenden Bilanzposten. Die Wertberichtigung auf aktive Steuerabgrenzungen zum 31.12.2008 in Höhe von Tsd. € 2.508,8 resultiert mit Tsd. € 789,2 aus den Verbindlichkeiten, mit Tsd. € 1.702,8 aus dem langfristigen Immobilienvermögen und mit Tsd. € 16,8 aus den Rückstellungen.

Die Steuerabgrenzung entwickelte sich wie folgt:

Tsd. €	2009	2008
Steuerabgrenzung am 1.1. (netto)	-150.196,4	-92.077,8
Veränderung aus Unternehmenserwerb/Kaufpreisnachzahlung	-4.388,1	-142.175,8
Veränderung aus Unternehmensabgang	1.406,7	1.617,7
Veränderung durch Fremdwährungskursänderungen	-150,4	208,7
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-1.291,7	13.166,6
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	49.438,2	69.064,2
Steuerabgrenzung am 31.12. (netto)	-105.181,7	-150.196,4

Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden aktiviert, soweit ein Verbrauch in den nächsten fünf bis sieben Jahren wahrscheinlich ist. Die Basis der angesetzten latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt Tsd. € 158.172,6 (31.12.2008: Tsd. € 169.271,7). Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen, die in naher Zukunft eine Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge zeigen, sowie andererseits aus dem Vorhandensein von ausreichend zu versteuernden temporären Differenzen aus Immobilienvermögen.

Die nicht aktivierten Steuerabgrenzungen auf Verlustvorträge betragen Tsd. € 60.522,7 (31.12.2008: Tsd. € 29.435,1). Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen insgesamt Tsd. € 247.087,9 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
Unbegrenzt vortragsfähig	210.052,9
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	247.087,9
darauf nicht aktivierte Steuerabgrenzung	60.522,7

Die temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 kein latenter Steueranspruch angesetzt wurde, stellen sich folgendermaßen dar:

Temporäre Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, bestehen in weitaus geringerem Ausmaß als nicht angesetzte Verlustvorträge in Österreich. Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf Tsd. € 100.023,7.

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

2.3.5. Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen

Zum 31.12.2009 wurden Immobilien mit einem Marktwert von Tsd. € 6.020,1 (31.12.2008: Tsd. € 0,0) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Dabei handelt es sich um eine Immobilie in Wien und drei Immobilien in Deutschland. Der tatsächliche Nutzen-Lasten-Übergang an die Käufer soll 2010 erfolgen. Kaufverträge wurden bereits abgeschlossen bzw. sind in Verhandlung. Zum 31.12.2009 wird ein Verkauf in 2010 als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Die Buchwerte werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes ermittelt (siehe Punkt 1.6.4.). Die Bewertung der Immobilien erfolgt unverändert, gemäß den Vorschriften des IAS 40, zum beizulegenden Zeitwert. Nur in der Bilanz wird das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen unter einem eigenen Posten ausgewiesen. Seit der Umgliederung zu dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen wurden keine Wertminderungsaufwendungen bzw. Wertaufholungen erfasst.

Der Ausweis in der Segmentberichterstattung erfolgt für die Immobilie in Wien unter Österreich und für die drei deutschen Immobilien unter Deutschland. In der Segmentierung nach Bereichen erfolgt der Ausweis der Immobilie in Wien und Frankfurt unter Development; die übrigen zwei deutschen Immobilien werden unter Bestand ausgewiesen.

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Wien, Praterstraße 10/Ferdinandstraße 1	1.975,1	0,0
Frankfurt, Süd 7 Europaallee	1.890,0	0,0
Münster, Ämtergebäude Bahnhof	1.815,0	0,0
Berlin, Hallesches Ufer	340,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	6.020,1	0,0

2.3.6. Zum Handel bestimmte Immobilien

	Tsd. €
Anschaffungskosten	
Stand 1.1.2008	0,0
Zugänge	182.796,1
Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	182.796,1
Zugänge	24.477,5
Abgänge	-66.263,5
Umgliederung	2.840,5
Stand 31.12.2009	143.850,6
Kumulierte Abschreibung	
Stand 1.1.2008	0,0
Abschreibungen	-14.446,0
Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	-14.446,0
Zuschreibungen	544,5
Abschreibungen ¹⁾	-8.555,4
Abgänge	1.508,8
Stand 31.12.2009	-20.948,2
Buchwert Stand 1.1.2008	0,0
Buchwert Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	168.350,1
Buchwert Stand 31.12.2009	122.902,4

Der Posten enthält Immobilien der Vivico Gruppe in Deutschland sowie die geplante Errichtung von zum Verkauf bestimmten Wohnungseinheiten in der Slowakei.

Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte für das kurzfristige Immobilienvermögen eine Wertaufholung in Höhe von Tsd. € 544,5 (2008: Tsd. € 0,0). Details siehe Punkt 2.1.11.

Von den zum Handel bestimmten Immobilien sind Tsd. € 1.250,0 (2008: Tsd. € 38.440,8) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet. Die Veränderung der Besicherung resultiert aus dem Verkauf einer Immobilie in Deutschland.

Bei einer Immobilie wurden im Geschäftsjahr 2009 Fremdkapitalkosten in Höhe von Tsd. € 141,8 (2008: Tsd. € 178,5) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,49 % (2008: 3,96 %) aktiviert.

¹⁾ davon Tsd. € -734,9 aus unterjährig bewerteten und bereits verkauften zum Handel bestimmten Immobilien (siehe Punkt 2.1.3.).

Die Aufteilung der zum Handel bestimmten Immobilien gliedert sich nach Bewertungsmethoden wie folgt:

Tsd. €	Herstellungskosten	Abschreibungen/ Zuschreibungen	Buchwert 31.12.2009
Zu Herstellungskosten bewertet	60.598,4	0,0	60.598,4
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	83.252,2	-20.948,2	62.304,0
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	143.850,6	-20.948,2	122.902,4

In den zu Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien sind stille Reserven in Höhe von Tsd. € 23.422,6 enthalten. Eine Zuschreibung darf gemäß IAS 2 nur bis zu den historischen Herstellungskosten vorgenommen werden.

2.3.7. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	Kategorie gem. IAS 39	Klassen	Buchwert = Fair Value 31.12.2009	Buchwert = Fair Value 31.12.2008
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (50%-Anteil)	L&R	Forderungen LuL	40.034,4	6.686,2
Forderungen aus Vermietung	L&R	Forderungen LuL	8.905,1	9.981,9
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	L&R	Forderungen LuL	8.078,9	4.373,3
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	L&R	Sonst. Forderungen	26.503,8	13.031,0
Festgeld mit Verfügungsbeschränkungen	L&R	Sonst. Forderungen	24.374,7	7.465,6
Forderungen aus Bilanzgarantie	L&R	Sonst. Forderungen	18.040,2	0,0
Forderungen gegenüber Finanzämtern	L&R	Sonst. Forderungen	12.213,0	9.116,8
Gegebene Darlehen	L&R	Sonst. Forderungen	3.234,5	3.779,3
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	L&R	Sonst. Forderungen	2.933,1	0,0
Rechnungsabgrenzungen	L&R	Sonst. Forderungen	1.579,5	1.491,8
Forderungen aus Derivaten	FVD	Derivate	807,1	0,0
Forderungen aus Zinsenabgrenzungen	L&R	Sonst. Forderungen	3,2	1.381,9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	L&R	Sonst. Forderungen	2.617,5	5.656,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			109.290,6	56.277,9
			149.325,0	62.964,1
- davon L&R			148.517,9	62.964,1
- davon FVD			807,1	0,0

Anmerkungen:

– L&R: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)

– FVD: Fair-Value-Derivate

Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Forderungen aus Verkäufen der zum Handel bestimmten Immobilien sowie Forderungen aus Auftragsfertigungen (PoC) bilanziert gemäß IAS 11 nach der „percentage of completion method“ (siehe Punkt 1.6.4. und 2.1.4.) und Developmentberatungen.

Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen betreffen Forderungen für den Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen.

Die Forderungen aus Bilanzgarantie beinhalten noch nicht fällige Forderungen gegenüber Verkäufern von Immobilien-gesellschaften in Deutschland. Den Forderungen in Höhe von Tsd. € 18.040,2 (31.12.2008: Tsd. € 0,0) stehen auch Verbindlichkeiten aus dieser Bilanzgarantie gegenüber (siehe Punkt 2.3.14.).

Liquide Mittel, die einer Verfügungsbeschränkung unterliegen und eine Restlaufzeit von mehr als drei Monaten haben, werden innerhalb der sonstigen Forderungen dargestellt.

Aging der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

31.12.2009

Tsd. €	Nicht fällig	Überfällig				Summe
		< 30 Tage	31–180 Tage	181–360 Tage	> 1 Jahr	
Nominale der Forderungen						
Forderungen gegenüber						
Gemeinschaftsunternehmen	40.034,4	0,0	0,0	0,0	0,0	40.034,4
Forderungen aus Vermietung	4.995,2	2.770,8	2.447,8	1.023,9	1.497,8	12.735,5
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	8.074,9	4,3	114,7	0,0	0,1	8.194,0
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	26.494,4	0,0	0,0	0,0	925,2	27.419,6
Festgeld mit Verfügungsbeschränkungen	24.374,7	0,0	0,0	0,0	0,0	24.374,7
Forderungen aus Bilanzgarantie	18.040,2	0,0	0,0	0,0	0,0	18.040,2
Forderungen gegenüber Finanzämtern	12.739,7	9,8	20,3	50,3	0,4	12.820,5
Gegebene Darlehen	3.589,4	0,0	0,0	0,0	0,0	3.589,4
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.472,9	186,2	72,9	159,7	57,5	7.949,2
Stand 31.12.2009	145.815,8	2.971,1	2.655,7	1.233,9	2.481,0	155.157,5
Wertberichtigung Forderungen						
Forderungen aus Vermietung	−108,1	−942,2	−666,1	−671,0	−1.443,0	−3.830,4
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	−40,1	0,0	−75,0	0,0	0,0	−115,1
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	−0,3	0,0	0,0	0,0	−915,5	−915,8
Forderungen gegenüber Finanzämtern	−590,2	0,0	−4,8	−12,5	0,0	−607,5
Gegebene Darlehen	−354,9	0,0	0,0	0,0	0,0	−354,9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	−8,8	−8,8
Stand 31.12.2009	−1.093,6	−942,2	−745,9	−683,5	−2.367,3	−5.832,5
Buchwerte der Forderungen						
Forderungen gegenüber						
Gemeinschaftsunternehmen	40.034,4	0,0	0,0	0,0	0,0	40.034,4
Forderungen aus Vermietung	4.887,1	1.828,6	1.781,7	352,9	54,8	8.905,1
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	8.034,8	4,3	39,7	0,0	0,1	8.078,9
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	26.494,1	0,0	0,0	0,0	9,7	26.503,8
Festgeld mit Verfügungsbeschränkungen	24.374,7	0,0	0,0	0,0	0,0	24.374,7
Forderungen aus Bilanzgarantie	18.040,2	0,0	0,0	0,0	0,0	18.040,2
Forderungen gegenüber Finanzämtern	12.149,5	9,8	15,5	37,8	0,4	12.213,0
Gegebene Darlehen	3.234,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3.234,5
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.472,9	186,2	72,9	159,7	48,7	7.940,4
Stand 31.12.2009	144.722,2	2.028,9	1.909,8	550,4	113,7	149.325,5

31.12.2008

	Nicht fällig	Überfällig				Summe
Tsd. €		< 30 Tage	31–180 Tage	181–360 Tage	> 1 Jahr	
Nominale der Forderungen						
Forderungen gegenüber						
Gemeinschaftsunternehmen	6.686,2	0,0	0,0	0,0	0,0	6.686,2
Forderungen aus Vermietung	7.495,4	1.618,9	349,6	672,9	1.595,9	11.732,7
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	4.413,4	0,0	0,0	0,0	0,0	4.413,4
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	11.771,3	1.250,0	0,0	0,0	457,3	13.478,6
Festgeld mit Verfügungsbeschränkungen	7.465,6	0,0	0,0	0,0	0,0	7.465,6
Forderungen gegenüber Finanzämtern	7.924,5	737,1	411,2	10,0	34,0	9.116,8
Gegebene Darlehen	3.779,3	0,0	0,0	0,0	0,0	3.779,3
Rechnungsabgrenzungen	1.491,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1.491,8
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	6.457,5	255,9	329,8	1,6	63,0	7.107,8
Stand 31.12.2008	57.485,1	3.861,9	1.090,6	684,5	2.150,2	65.272,3
Wertberichtigung Forderungen						
Forderungen ausVermietung	0,0	−4,2	−41,6	−288,9	−1.416,1	−1.750,8
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	−40,1	0,0	0,0	0,0	0,0	−40,1
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	0,0	0,0	0,0	0,0	−447,6	−447,6
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	−13,9	−43,5	−12,2	0,0	0,0	−69,6
Stand 31.12.2008	−54,0	−47,7	−53,8	−288,9	−1.863,7	−2.308,1
Buchwerte der Forderungen						
Forderungen gegenüber						
Gemeinschaftsunternehmen	6.686,2	0,0	0,0	0,0	0,0	6.686,2
Forderungen aus Vermietung	7.495,4	1.614,7	308,0	384,0	179,8	9.981,9
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	4.373,3	0,0	0,0	0,0	0,0	4.373,3
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	11.771,3	1.250,0	0,0	0,0	9,7	13.031,0
Festgeld mit Verfügungsbeschränkungen	7.465,6	0,0	0,0	0,0	0,0	7.465,6
Forderungen gegenüber Finanzämtern	7.924,5	737,1	411,2	10,0	34,0	9.116,8
Gegebene Darlehen	3.779,3	0,0	0,0	0,0	0,0	3.779,3
Rechnungsabgrenzungen	1.491,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1.491,8
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	6.443,6	212,4	317,6	1,6	63,0	7.038,2
Stand 31.12.2008	57.431,0	3.814,2	1.036,8	395,6	286,5	62.964,1

Entwicklung der Wertberichtigungen:

Tsd. €	2009	2008
Stand 1.1.	2.308,1	4.363,0
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	4.130,7	2.031,3
Zugang Erstkonsolidierung	0,0	3.547,7
Verbrauch	-307,1	-6.750,6
Auflösung	-283,1	-868,8
Zinserträge für wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte	-11,4	-7,1
Währungsdifferenz	-4,8	-7,4
Stand 31.12.	5.832,5	2.308,1

Forderungen und sonstige Vermögenswerte, die bereits seit mehr als einem Jahr überfällig sind, wurden in Höhe von Tsd. € 113,7 (31.12.2008: Tsd. € 286,4) nicht wertberichtigt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegenüber einem Mieter, mit dem eine Mietreduktion für 2010 vereinbart wurde, bzw. um die Umsatzsteuer der wertberichtigten Forderungen, die bei Verlust der Forderungen vom Finanzamt zurückerstattet wird.

Nettoposition Pensionsverpflichtung

Für vier Geschäftsführer der Vivico Gruppe bestehen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen, wobei die Zusagen vier Anwartschaften, davon drei für bereits ausgeschiedene Geschäftsführer, betreffen. In 2005 wurde eine Rückdeckungsversicherung für diese Pensionsverpflichtungen abgeschlossen.

Zum 31.12.2008 erfolgte für die Pensionsverpflichtungen bzw. das Planvermögen kein Bilanzausweis, da sich diese laut Pensionsgutachten in gleicher Höhe gegenüberstanden.

Aufgrund von Änderungen der Parameter bestand ein die Verpflichtung übersteigender Anspruch aus dem Planvermögen von Tsd. € 2.877,5.

Tsd. €	2009
Anpassung der Verpflichtung	-328,6
Anpassung des Planvermögens	3.206,1
Anpassung Nettovermögen aus Pensionsverpflichtung	2.877,5

Im Geschäftsjahr 2009 erfolgt erstmals in der Bilanz der Ausweis von Planvermögen unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten, insoweit das Planvermögen den Barwert der zukünftigen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe übersteigt und ihr somit die zukünftigen Ansprüche zustehen.

Tsd. €	2009	2008
Barwert der Verpflichtung	-3.032,8	-2.343,2
Beizulegender Wert des Planvermögens	5.965,9	2.343,2
In der Bilanz erfasste Nettoposition	2.933,1	0,0

Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte eine Einzahlung in das Planvermögen, um eine Unterdeckung der Ansprüche der zukünftigen Leistungsempfänger auszugleichen. Für die folgenden Geschäftsjahre sind keine weiteren Zahlungen geplant.

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtung und des Planvermögens stellt sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2009	2008
Verpflichtungsumfang am 1.1.	2.343,2	2.715,7
Anpassung der Verpflichtung	328,6	0,0
Dienstzeitaufwand	65,9	65,9
Zinsaufwand (5,87 %, 2008: 5,32 %)	156,8	144,5
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne	138,3	-582,9
Verpflichtungsumfang am 31.12.	3.032,8	2.343,2
Planvermögen am 1.1.	2.343,2	2.715,7
Anpassung des Planvermögens	3.206,1	0,0
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	160,3	210,4
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne	12,6	-582,9
Einzahlungen	243,7	0,0
Planvermögen am 31.12.	5.965,9	2.343,2

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Aufwand erfasst:

Tsd. €	2009	2008
Dienstzeitaufwand	-65,9	-65,9
Zinsaufwand	-156,8	-144,5
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	160,3	210,4
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne aus der Pensionsverpflichtung	-138,3	582,9
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne aus dem Planvermögen	12,6	-582,9
Pensionsaufwand	-188,1	0,0

Der Dienstzeitaufwand und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Pensionsverpflichtung sind im Personalaufwand, somit in den indirekten Aufwendungen, erfasst. Der Zinsaufwand, die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit dem Planvermögen sowie die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen sind im Finanzergebnis enthalten.

2.3.8. Wertpapiere

Zum 31.12.2009 sowie zum 31.12.2008 stellt der ABS Fonds die einzige Veranlagung der CA Immo Gruppe in Wertpapiere dar. Im laufenden Geschäftsjahr wurden Teile des ABS Fonds verkauft und damit ein Verlust von Tsd. € 370,1 realisiert.

Die Anschaffungskosten für die zum 31.12.2009 ausgewiesenen Wertpapiere betrugen Tsd. € 10.760,7 (31.12.2008: Tsd. € 16.651,7). Für zum 31.12.2009 vorhandene Wertpapiere wurde ein Verlust aus der Bewertung zum Stichtag in Höhe von Tsd. € 322,7 erfolgswirksam erfasst.

Folgende Wertpapiere sind im Bestand der CA Immo Gruppe:

		31.12.2009		31.12.2008
	Stk.	Tsd. €	Stk.	Tsd. €
ABS Dynamic Cash	1.180	6.948,2	1.826	11.251,2

Zum 31.12.2008 waren Wertpapiere zugunsten eines Kredites der Bank Austria/UniCredit Gruppe verpfändet. Zum Stichtag 31.12.2009 gab es keine verpfändeten Wertpapiere mehr.

2.3.9. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Guthaben bei Kreditinstituten	485.104,8	306.895,3
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	12.062,5	14.462,2
Kassenbestand	32,0	22,8
Gesamt	497.199,3	321.380,3

Die verfügbarsbeschränkten Mittel enthalten Bankguthaben, auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat. Deren Restlaufzeit beträgt jedoch weniger als drei Monate. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen.

2.3.10. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit € 634.370.022 ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.258.596 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien sowie 4 Stück nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der Bank Austria/UniCredit Gruppe gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde nicht ausgenutzt. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

In der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand zum Rückkauf und gegebenenfalls zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot bis zu dem gesetzlich höchst zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 Aktiengesetz (AktG) ermächtigt. Von dieser Ermächtigung machte der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates zwischen Juli und Oktober 2008 Gebrauch. Im Oktober 2009 wurden alle eigenen Aktien, somit 1.494.076 Stück, zu einem Kurs von € 9,55 wieder veräußert.

Die Rücklage für eigene Anteile im Einzelabschluss der CA Immo AG betrug zum 31.12.2008 Tsd. € 6.276,9 und wurde beim Verkauf der eigenen Anteile im Geschäftsjahr 2009 auf die freie Rücklage umgebucht.

Ebenfalls in der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Tsd. € 317.185,0 einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der CA Immo AG zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer 5-jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von Tsd. € 135.000,0. Der Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei € 11,5802 (dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis) festgesetzt. Damit können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stückaktien ausgegeben werden.

Die Wandelschuldverschreibung wird im Ausmaß von Tsd. € 4.699,4 (3,5 %) im Eigenkapital und mit Tsd. € 130.300,6 (96,5 %) im Fremdkapital ausgewiesen. Die Erhöhung der Kapitalrücklage im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung setzt sich wie folgt zusammen:

	Tsd. €
Wandlungsrecht (3,5 %)	4.699,4
- abzüglich latente Steuern	-1.175,0
- abzüglich anteilige Emissionskosten	-85,8
- zuzüglich Steueraufwand für Emissionskosten	21,5
Erhöhung Kapitalrücklage aufgrund Wandelschuldverschreibung	3.460,1

Die im Einzelabschluss der CA Immo AG ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage in der Höhe von Tsd. € 868.545,0 (31.12.2008: Tsd. € 868.545,0) darf gemäß § 229 Abs. 7 des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) nur zum Ausgleich eines ansonsten im Einzelabschluss der Muttergesellschaft auszuweisenden Bilanzverlustes aufgelöst werden. Grundsätzlich kann eine Gewinnausschüttung höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach UGB der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinnes erfolgen. Der zum 31.12.2009 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immo AG in Höhe von Tsd. € 5.896,7 unterliegt jedoch gemäß § 235 Z 1 UGB aufgrund einer Zuschreibung im Geschäftsjahr 2009 einer Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2009 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von Tsd. € 317.185,0, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in gleicher Höhe.

2.3.11. Rückstellungen

Tsd. €	Tatsächliche Steuern	Dienstnehmer	Sonstige	Summe
Stand 1.1.2009	46.340,4	3.656,5	86.627,0	136.623,9
Währungsdifferenzen	2,3	-0,3	-1.999,5	-1.997,5
Abgang durch Endkonsolidierung	-39,5	0,0	-30,0	-69,5
Verbrauch	-1.930,7	-1.583,9	-62.706,4	-66.221,0
Auflösung	-2.556,7	-1.082,5	-6.586,9	-10.226,1
Neubildung	40.476,2	2.782,1	38.528,9	81.787,2
Stand 31.12.2009	82.292,0	3.771,9	53.833,1	139.897,0
- davon kurzfristig	82.292,0	3.249,5	53.833,1	139.374,6
- davon langfristig	0,0	522,4	0,0	522,4

Die Rückstellung für tatsächliche Steuern betrifft mit Tsd. € 79.705,1 die Vivico Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht veranlagten Jahre 2007 bis 2009 sowie mögliche Risiken aus einer laufenden Betriebsprüfung für die Jahre 2001 bis 2003 in Deutschland.

Die Rückstellung für Dienstnehmer betrifft im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an MitarbeiterInnen in Höhe von Tsd. € 522,4 (31.12.2008: Tsd. € 560,1), ausschließlich für Mitarbeiter der Vivico Gruppe Prämien aufgrund einzelvertraglicher Regelungen in Höhe von Tsd. € 1.413,8 (31.12.2008: Tsd. € 2.139,4), noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von Tsd. € 953,0 (31.12.2008: Tsd. € 822,0) und Aufwendungen aufgrund der Konzernreorganisation in Höhe von Tsd. € 500,0 (31.12.2008: Tsd. € 0,0).

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

Tsd. €	2009	2008
Rückstellungen für Abfertigungen		
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 1.1.	560,1	598,7
Verwendung Rückstellung	-99,1	-325,0
Zinsaufwand	22,4	23,9
Dienstzeitaufwand	39,0	262,5
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	522,4	560,1

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

Für die Geschäftsführer der Vivico Gruppe (davon drei bereits aus dem Unternehmen ausgeschieden) bestehen leistungsorientierte Altersversorgungspläne, für welche eine Rückdeckungsversicherung für die Pensionsansprüche abgeschlossen wurde. Da zum Bilanzstichtag das Planvermögen den Barwert der Pensionsverpflichtungen übersteigt, wird die Nettoposition in Höhe von Tsd. € 2.933,1 (31.12.2008: Tsd. € 0,0) unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Punkt 2.3.7.).

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen Rückstellungen:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Bauleistungen	25.475,1	59.139,2
Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	9.519,9	2.356,7
Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren	4.686,9	10.345,9
Gewährleistung und technische Risiken aus Verkäufen	4.614,5	4.095,6
Betriebskosten und offene Eingangsrechnungen	1.620,5	1.321,8
Prüfungskosten	1.089,7	1.324,8
Rechtsberatungskosten	1.089,0	1.548,4
Gutachten	780,8	1.258,5
Steuerberatung	543,8	813,9
Konzernreorganisation	500,0	0,0
Grundsteuer	338,5	670,3
Geschäftsberichte	203,3	215,8
Provisionen	83,7	1.476,9
Übrige	3.287,4	2.059,2
Geamt	53.833,1	86.627,0

Die nachlaufenden Kosten betreffen Aufwendungen und abzugrenzende Leistungen im Zusammenhang mit bereits verkauften Immobilien, die nicht als Mehrkomponentengeschäft beurteilt werden (im Wesentlichen Garantien).

2.3.12. Anleihen

Tsd. €

	Laufzeit			31.12.2009	31.12.2008
	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	Buchwert Summe	Buchwert Summe
Wandelschuldverschreibung	0,0	128.302,9	0,0	128.302,9	0,0
Sonstige Anleihen	0,0	148.771,9	195.450,5	344.222,4	194.903,6
Gesamt	0,0	277.074,8	195.450,5	472.525,3	194.903,6

2.3.12.1. Wandelschuldverschreibung

	Nominale in Tsd. €	Buchwerte 31.12.2009 in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rück- zahlung	Kurs zum	
							31.12.2009 in €	31.12.2008 in €
Wandelschuldverschreibung	135.000,0	128.302,9	4,125 %	6,146 %	9.11.2009	9.11.2014	91,79	–

Der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung wurde bei € 11,5802 festgelegt, dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis.

Im Einklang mit IAS 39.43 wurden die direkt der Begebung der Wandelschuldverschreibung zuordenbaren Transaktionskosten abgezogen und mittels Effektivverzinsung über die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung verteilt. Die im Geschäftsjahr 2009 angefallenen Transaktionskosten betrugen insgesamt Tsd. € 2.394,0 und betreffen das im Eigenkapital bilanzierte Wandlungsrecht mit Tsd. € 85,8 und mit Tsd. € 2.308,2 langfristige Verbindlichkeiten.

2.3.12.2. Übrige Anleihen

	Nominale in Tsd. €	Buchwerte 31.12.2009 in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rück- zahlung	Kurs zum	
							31.12.2009 in €	31.12.2008 in €
Anleihe 2006–2016	200.000,0	195.450,5	5,125 %	5,530 %	22.9.2006	22.9.2016	94,89	91,00
Anleihe 2009–2014	150.000,0	148.771,9	6,125 %	6,329 %	16.10.2009	16.10.2014	103,23	–
Gesamt	350.000,0	344.222,4						

Im Einklang mit IAS 39.43 wurden die direkt der Begebung der Anleihe zuordenbaren Transaktionskosten abgezogen und mittels Effektivverzinsung über die Laufzeit der Anleihe verteilt. Die Kosten der Begebung der Anleihe in 2009 betrugen Tsd. € 1.274,5.

2.3.13. Finanzverbindlichkeiten

Tsd. €				31.12.2009	31.12.2008
	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	Laufzeit über 5 Jahre	Buchwert Summe	Buchwert Summe
Investitionskredite	103.216,2	387.826,1	985.389,5	1.476.431,8	1.693.831,1
Kredite von Joint Venture Partnern	15.556,1	0,0	6.452,8	22.008,9	32.174,5
Zinsabgrenzung					
Wandelschuldverschreibung	793,4	0,0	0,0	793,4	0,0
Zinsabgrenzung übrige Anleihen	4.710,6	0,0	0,0	4.710,6	2.813,2
Gesamt	124.276,3	387.826,1	991.842,3	1.503.944,7	1.728.818,8

Die Konditionen der 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 Tsd. €	Beizulegende Zeitwerte 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	2,200	variabel	12/2010	14.160,7	14.160,7
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	4,310	variabel	12/2011	15.054,0	15.054,0
Investitionskredit/EUR	5,855	variabel	12/2011	23.215,2	23.215,2
Investitionskredit/EUR	1,328	variabel	05/2012	5.180,0	5.180,0
Investitionskredit/EUR	4,610	variabel	06/2012	51.212,8	51.212,8
Investitionskredit/EUR	5,161	fix	12/2013	12.652,4	14.275,9
Investitionskredit/EUR	5,937	variabel	12/2014	23.664,1	23.664,1
Investitionskredit/EUR	4,750	variabel	11/2015	29.637,8	29.637,8
Investitionskredit/EUR	4,930	variabel	12/2015	12.505,4	12.505,4
Investitionskredit/EUR	1,770	variabel	12/2015	18.548,0	18.548,0
Investitionskredit/EUR	7,667	variabel	03/2016	27.420,9	27.420,9
Investitionskredit/EUR	5,980	variabel	12/2016	27.563,4	27.563,4
Investitionskredit/EUR	4,409	variabel	01/2017	530.098,6	530.098,6
Investitionskredit/EUR	4,913	variabel	10/2017	7.666,2	7.666,2
Investitionskredit/EUR	5,029	variabel	12/2017	46.333,2	46.333,2
Investitionskredit/EUR	3,913	variabel	06/2018	78.413,3	78.413,3
Investitionskredit/EUR	5,755	variabel	11/2018	26.626,3	26.626,3
Investitionskredit/EUR	5,981	variabel	12/2018	16.538,0	16.538,0
Investitionskredit/EUR	5,845	variabel	12/2018	90.819,8	90.819,8
Investitionskredit/EUR	2,394	variabel	06/2019	5.252,7	5.252,7
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	1,470	variabel	12/2020	20.217,6	20.217,6

Art der Finanzierung und Währung	Effektivver- zinsung per 31.12.2009 %	Zinsen variabel/fix	Fälligkeit	Buchwerte Tsd. €	Beizulegende Zeitwerte Tsd. €
Investitionskredit/EUR	3,086	variabel	03/2021	59.196,1	59.196,1
Investitionskredit/EUR	5,877	variabel	12/2021	10.596,0	10.596,0
Investitionskredit/EUR	5,855	variabel	12/2021	48.542,4	48.542,4
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/EUR	2,279	variabel	12/2030	43.646,0	43.646,0
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
übrige Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale jeweils unter Tsd. € 5.000,0				33.607,4	34.718,5
Gesamt				1.503.944,7	1.506.826,5

In den übrigen Finanzverbindlichkeiten sind u.a. USD-Kredite mit einem Buchwert von Tsd. € 3.069,0 enthalten.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz, jeweils unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle EUR-Investitionskredite rund 4,61 %, 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.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden im Jahr 2000 für zwei langfristige Kredite in Höhe des ausstehenden Betrages Zinscap-Geschäfte abgeschlossen. Diese derivativen Finanzinstrumente sind grundsätzlich in Höhe des Zeitwertes im langfristigen Finanzvermögen ausgewiesen, jedoch beträgt der Buchwert zum 31.12.2009 Tsd. € 0,0 (siehe Punkt 2.5.1.).

Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegenzusteuern. Soweit diese Sicherungsgeschäfte die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen, wird der effektive Teil der Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral erfasst (siehe Punkt 2.5.1.). Der ineffektive Teil wird sofort aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivatgeschäften“ erfasst. Die übrigen Swaps, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, werden erfolgswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivatgeschäften“ gebucht. Insgesamt betrug das Nominale der zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Zinsswaps rund 78,8 % der variabel verzinsten EUR-Investitionskredite und 100,0 % des variabel verzinsten CZK-Investitionskredites. Für die variabel verzinsten USD-Investitionskredite wurden keine Zinsswaps abgeschlossen.

2.3.14. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €

	Laufzeit			31.12.2009	31.12.2008
	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	Buchwert Summe	Buchwert Summe
Beizulegender Zeitwert					
Derivatgeschäfte	299,9	14.642,4	100.015,8	114.958,1	81.265,9
Erhaltene Anzahlungen	29.726,1	43.512,5	0,0	73.238,6	56.899,5
Offene Kaufpreise	24.005,3	0,0	0,0	24.005,3	19.329,7
Finanzamt	15.503,4	0,0	0,0	15.503,4	15.196,2
Rechnungsabgrenzungen	2.657,6	2.780,9	9.026,6	14.465,1	16.128,6
Kautionen	527,0	3.770,4	60,6	4.358,0	3.712,9
Übrige	5.412,2	13,9	0,0	5.426,1	5.780,3
Gesamt	78.131,5	64.720,1	109.103,0	251.954,6	198.313,1

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

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden die erhaltenen Kaufpreiszahlungen für Immobilienverkäufe (langfristiges und zum Handel bestimmtes Immobilienvermögen) inkl. Serviceleistung ausgewiesen, für die aufgrund der Trennung von Leistungen eine Umsatzrealisierung der Serviceleistung erst nach Leistungserbringung durch die Vivico Gruppe in Folgejahren erfasst wird (Mehrkomponentengeschäft).

Die offenen Kaufpreisverbindlichkeiten bestehen für Liegenschaftserwerbe in Deutschland und für Beteiligungs- und Liegenschaftserwerbe in Ost-/Südosteuropa sowie für Verbindlichkeiten aufgrund einer Bilanzgarantie (siehe Punkt 2.3.7.).

Bei den Rechnungsabgrenzungen handelt es sich im Wesentlichen um Mietvorauszahlungen, davon entfallen Tsd. € 12.831,1 (31.12.2008: Tsd. € 14.465,9) auf Deutschland, Tsd. € 953,9 (31.12.2008: Tsd. € 1.015,8) auf Österreich und Tsd. € 680,1 (31.12.2008: Tsd. € 646,9) auf Ost-/Südosteuropa.

2.4. Cash-flow

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

2.4.1. Fonds der liquiden Mittel

Die Zahlungsmittel (Fonds der liquiden Mittel) enthalten Kassa und Bankguthaben. Wertpapiere und kurzfristige Bankverbindlichkeiten zählen nicht zu den Zahlungsmitteln (siehe Punkt 2.3.9.).

In den Bankguthaben sind jedoch auch Guthaben in Höhe von Tsd. € 12.062,5 (31.12.2008: Tsd. € 14.462,2) enthalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung des Kreditgebers erfolgen.

Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten werden hingegen unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen und betragen zum 31.12.2009 Tsd. € 24.374,7 (31.12.2008: Tsd. € 7.465,6).

2.4.2. Cash-flow aus Geschäftstätigkeit

Die Reduktion des Cash-flows aus Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf die Erhöhung von offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Verkäufe von zum Handel bestimmter Immobilien) und die gesunkenen Umsatzerlöse aus Immobilienhandel von Tsd. € 10.243,7 zurückzuführen. Durch die unterjährige Veräußerung von vermieteten Immobilien im Geschäftsjahr 2009 und im Vorjahr (im Cash-flow aus Investitionstätigkeit) sind die dazugehörigen Mieteinnahmen in 2009 im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 2.366,0 in Österreich bzw. um Tsd. € 3.560,8 in Deutschland gesunken.

2.4.3. Cash-flow aus Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für den Erwerb von Immobilienvermögen (Asset Deal) setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Zugänge aus Investments in Objekte und Projekte	-236.951,0	-181.432,6
Zugänge aus Immobilienerwerben	-7.508,4	-39.250,3
Veränderung der Rückstellungen für offene Bauleistungen	-21.046,4	25.295,2
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	5.222,4	4.022,5
Erwerb von langfristigen Immobilienvermögen	-260.283,4	-191.365,2

Darüber hinaus wurden Anzahlungen für Immobilien in Höhe von Tsd. € 543,6 (2008: Tsd. € 20.482,5) getätigt, deren Eigentumsübergang jeweils erst im Folgejahr stattfindet.

Der Erwerb von Gesellschaften (Share Deal) führt zu einer Erhöhung von Bilanzposten (siehe Punkt 1.3.). Hierbei handelt es sich jedoch um nicht zahlungswirksame Transaktionen, die nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung sind. Im Cash-flow aus der Investitionstätigkeit wird somit die tatsächliche Zahlung von Kaufpreisen von im laufenden oder in früheren Geschäftsjahren erworbenen Immobiliengesellschaften dargestellt. Im Detail stellt sich der Posten „Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel“ wie folgt dar:

Tsd. €	2009	2008
Kaufpreis für erworbene Gesellschaften	-64,1	-1.108.570,0
- abzüglich bereits in Vorjahren erfolgte Anzahlungen	0,0	540.033,4
Kaufpreiseinbehalte (Zahlung erst in Folgejahren)	0,0	9.842,9
Zahlungen für in Vorjahren erworbene Gesellschaften	-1.228,1	-6.786,7
Zahlungsmittelzufluss aus Erstkonsolidierungen	35,0	174.534,5
Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel	-1.257,2	-390.945,9

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

Tsd. €	2009	2008
Verkaufserlöse langfristiges Immobilienvermögen	357.308,8	175.433,3
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	-18.076,5	-6.666,9
Veränderung der Kaufpreisforderungen	-13.940,9	-9.704,1
Abstandszahlung für Projekt Exit	-3.545,7	0,0
Abgang liquider Mittel aus Endkonsolidierung	-49,2	-2.286,6
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten abzüglich liquider Mittel	321.696,5	156.775,7

2.4.4. Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit

Der Geldzufluss aus der Begebung der Anleihe sowie der Wandelschuldverschreibung wird jeweils nach Abzug der Transaktionskosten dargestellt.

Die Ausschüttungen von Tochtergesellschaften an Minderheitsgesellschafter betrifft mit Tsd. € 36,4 die Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter im Eigenkapital und mit Tsd. € 418,7 die Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter an Kommanditgesellschaften.

Tochtergesellschaften der CA Immo Gruppe werden neben Bankfinanzierungen auch mit Eigenmittel ausgestattet, um Projektentwicklungen durchzuführen. An manchen Konzerngesellschaften, die von der CA Immo Gruppe vollkonsolidiert werden (über 50 % Beteiligung), sind auch andere Gesellschafter beteiligt, die jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäfte der CA Immo Gruppe haben (Minderheitsgesellschafter). Kapitalerhöhungen in diesen Gesellschaften führen zu einer höheren Liquiditätsausstattung der CA Immo Gruppe und zur Erhöhung der Anteile im Fremdbesitz im Eigenkapital.

Die Tilgung von Derivatgeschäften in Höhe von Tsd. € 1.952,4 betrifft die vorzeitige Auflösung von Zinsswap-Verträgen.

2.5. Sonstige Angaben

2.5.1. Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente.

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

Die derivativen Finanzinstrumente setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009			31.12.2008		
	Buchwert	Beizulegende Zeitwerte	Nominale	Buchwert	Beizulegende Zeitwerte	Nominale
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Zinsscaps	0,0	0,0	5.784,9	0,0	0,0	6.837,6
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	-114.958,1	-114.958,1	1.699.973,1	-81.265,9	-81.265,9	1.582.509,4
- davon Cash-flow Hedges	-76.183,1	-76.183,1	1.164.427,7	-64.185,9	-64.185,9	1.378.914,4
- davon Fair-Value-Derivate	-38.775,0	-38.775,0	535.545,4	-17.080,0	-17.080,0	203.595,0

Die Zinsscaps dienen ausschließlich der Absicherung der bei Darlehen bestehenden Zinsänderungsrisiken. Die Devisentermingeschäfte und Time Options betreffen zwei EUR-Kredite in Polen zur Absicherung gegen künftige Kursschwankungen. Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps (variabel in fix), um dem Zinsschwankungsrisiko entgegenzusteuern.

Hinsichtlich der Bilanzierung teilt die CA Immo Gruppe die Zinsswaps in zwei Kategorien ein:

Die Cash-flow Hedges beinhalten Zinsswaps, die zur Absicherung des aus variablen Zinszahlungen resultierenden Zinsänderungsrisikos abgeschlossen wurden. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und

Grundgeschäft wird bei Abschluss formal dokumentiert. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird regelmäßig anhand von Effektivitätsmessungen überprüft. 2009 wurden ineffektive Teile der Zinsswaps mit einem Nominale von insgesamt Tsd. € 2.282,4 und einem Marktwert in Höhe von Tsd. € –210,1 (2008: Tsd. € 0,0) aufwandswirksam erfasst.

Unter den Fair-Value-Derivaten werden Swaps mit einem Nominale von insgesamt Tsd. € 229.324,2 und einem Marktwert von Tsd. € –17.766,6 ausgewiesen, die zum 31.12.2008 noch die Qualifikation als Cash-flow Hedges erfüllten und aufgrund der vorzeitigen Tilgungen der zugrunde liegenden Kreditgeschäfte in 2009 reklassifiziert wurden. Die Bewertung dieser Swaps zum 31.12.2008 betrug Tsd. € –12.824,4. Die Wertänderung für diese Zinsswaps im Geschäftsjahr 2009 betrug Tsd. € –4.942,2.

Weiters werden auch Zinsswaps mit einem Nominale von Tsd. € 59.346,3 unter den Fair-Value-Derivaten ausgewiesen, die bis zum 3.12.2008 bzw. 23.12.2008 die Voraussetzungen als Cash-flow Hedge erfüllten. Zum 31.12.2008 wurde mit einer Anschlussfinanzierung gerechnet, weshalb keine Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung stattfand. Mangels eines im Geschäftsjahr abgeschlossenen Grundgeschäftes mussten nunmehr die mit 3.12.2008 bzw. 23.12.2008 eingefrorene Bewertung in Höhe von insgesamt Tsd. € –6.265,7 und die in 2009 stattgefundenen Wertänderungen in Höhe von Tsd. € –571,6 erfolgswirksam erfasst werden. Zum 31.12.2009 beträgt der beizulegende Zeitwert dieser Zinsswaps insgesamt Tsd. € –5.770,3 (31.12.2008: Tsd. € –5.198,7).

Swaps mit einem Nominale von Tsd. € 141.525,0 und einer zugrunde liegenden Bewertung von Tsd. € –2.751,2 erfüllten bereits in 2008 nicht die Voraussetzungen von Cash-flow Hedges und werden ebenfalls unter der Kategorie „Fair-Value-Derivate“ ausgewiesen. Für zwei dieser Swaps mit einer Nominale von insgesamt Tsd. € 105.350,0 wurden zur Sicherung im Geschäftsjahr 2009 als Gegenposten Swapgeschäfte abgeschlossen, die auch als Fair-Value-Derivate klassifiziert wurden und einen Marktwert zum 31.12.2009 von Tsd. € –605,6 (31.12.2008: Tsd. € 0,0) aufweisen.

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

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2009	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2009	Einteilung
EUR	6.604,8	03/2003	03/2010	3,960 %	3M-Euribor	–49,4	cfh
EUR	16.650,0	03/2009	12/2010	2,020 %	1M-Euribor	–250,5	cfh
EUR	15.300,0	07/2007	07/2011	4,720 %	3M-Euribor	–729,9	cfh
EUR	7.720,0	03/2009	12/2011	2,425 %	3M-Euribor	–126,4	cfh
EUR	888,0	07/2007	12/2011	4,695 %	3M-Euribor	–33,8	cfh
EUR	15.216,5	09/2004	12/2011	3,870 %	3M-Euribor	–670,7	cfh
EUR	7.608,3	07/2005	12/2011	2,895 %	3M-Euribor	–189,6	cfh
EUR	15.216,5	09/2004	12/2011	2,990 %	3M-Euribor	–511,0	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	51.610,0	06/2009	06/2012	2,310 %	3M-Euribor	–558,8	cfh
EUR	9.441,0	09/2007	12/2012	4,500 %	3M-Euribor	–611,8	cfh
EUR	60.937,5	01/2008	12/2012	4,250 %	3M-Euribor	–3.919,0	fvd
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	22.865,0	05/2006	12/2014	4,200 %	6M-Euribor	–1.509,6	cfh
EUR	14.750,0	03/2006	12/2014	3,670 %	3M-Euribor	–719,3	cfh
EUR	14.750,0	03/2006	12/2014	3,300 %	3M-Euribor	–693,9	cfh

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2009	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2009	Einteilung
EUR	29.394,0	12/2008	11/2015	4,000 %	3M-Euribor	-1.951,3	cfh
EUR	16.401,5	12/2008	12/2015	4,010 %	3M-Euribor	-1.100,1	fvd
EUR	44.100,0	10/2009	12/2015	2,730 %	3M-Euribor	-63,1	fvd
EUR	30.346,0	06/2008	03/2016	4,505 %	3M-Euribor	-2.753,9	cfh/fvd
EUR	30.400,0	12/2008	09/2016	4,070 %	3M-Euribor	-2.213,7	fvd
EUR	464.461,3	12/2006	01/2017	3,905 %	3M-Euribor	-27.169,3	cfh
EUR	63.281,6	12/2006	01/2017	3,940 %	3M-Euribor	-3.048,6	cfh
EUR	64.350,0	09/2008	03/2017	4,348 %	3M-Euribor	-5.457,3	fvd
EUR	17.696,3	10/2007	07/2017	4,613 %	3M-Euribor	-1.780,5	fvd
EUR	12.825,0	07/2007	10/2017	4,173 %	3M-Euribor	-938,9	fvd
EUR	14.016,0	12/2007	10/2017	4,378 %	3M-Euribor	-1.207,3	fvd
EUR	7.605,0	11/2008	12/2017	4,373 %	3M-Euribor	-648,0	cfh
EUR	65.000,0	12/2007	12/2017	4,820 %	3M-Euribor	-7.871,8	fvd
EUR	45.955,0	11/2007	12/2017	4,495 %	3M-Euribor	-4.109,4	cfh
EUR	23.402,4	12/2008	12/2017	4,405 %	3M-Euribor	-2.054,9	cfh
EUR	121.875,0	01/2008	12/2017	4,410 %	3M-Euribor	-10.740,6	cfh/fvd
EUR	54.997,6	12/2008	12/2017	4,405 %	3M-Euribor	-4.829,2	cfh
EUR	44.100,0	01/2008	12/2017	4,405 %	3M-Euribor	-3.944,2	fvd
EUR	50.000,0	07/2008	07/2018	4,789 %	3M-Euribor	-6.026,1	cfh
EUR	61.250,0	10/2009	12/2020	3,290 %	3M-Euribor	-542,5	fvd
EUR	60.937,5	01/2008	12/2022	4,550 %	3M-Euribor	-5.760,7	cfh/fvd
EUR	61.250,0	01/2008	12/2022	4,550 %	3M-Euribor	-5.867,4	fvd
CZK	7.522,0	06/2008	06/2013	4,620 %	3M-Pribor	-499,6	cfh
Gesamt	1.699.973,1					-114.958,1	

cfh Cash-flow Hedge fvd Fair Value Derivat

Sowohl die Cash-flow Hedges als auch die Fair-Value-Derivate fallen unter die Kategorie HFT (Held for Trading) – zu Handelszwecken gehalten.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz beträgt für alle EUR-Zinsswaps rund 4,05 % 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
Stand 1.1.	-55.350,0	20.890,1
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	-24.840,7	-96.358,3
Ineffektivität Cash-flow Hedges	210,1	0,0
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	19.090,1	0,0
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	-1.589,8	20.118,2
Stand 31.12.	-62.480,3	-55.350,0
- davon Anteil Muttergesellschaft	-58.291,6	-52.133,2
- davon Anteil Minderheitengesellschaften	-4.188,7	-3.216,8

Aufgrund einer vorzeitigen Beendigung des Grundgeschäftes erfüllen ursprünglich als Cash-flow Hedges ausgewiesene Zinsswaps nicht mehr die Voraussetzungen einer Hedge-Beziehung und mussten als Fair-Value-Derivat reklassifiziert werden. Details zu Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges siehe Punkt 2.2.

Die nachstehende Tabelle stellt die Finanzinstrumente dar, deren Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen wird. Diese sind unterteilt in Stufe 1 bis 3 je nachdem, inwieweit 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 (nichtbeobachtbare Parameter, Annahmen).

Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2009 Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
Derisentermingeschäfte	0,0	807,1	0,0	807,1
Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „Derivate/Hedge-Accounting“				
Zinsswaps	0,0	-76.183,1	0,0	-76.183,1
Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
Zinsswaps	0,0	-38.775,0	0,0	-38.775,0
Gesamt	0,0	-114.151,0	0,0	-114.151,0

Während der Berichtsperiode wurden keine Transfers zwischen den Stufen vorgenommen.

Kapitalmarktrisiko

Dem Kapitalmarktrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo 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 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 auch derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps) abgeschlossen, die jedoch ohne Ausnahme zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen.

Eine Aufstellung aller wesentlichen verzinslichen Verbindlichkeiten sowie abgeschlossenen Swaps und die Angabe der Fälligkeiten sind im Punkt 2.3.13. und 2.5.1. dargestellt. Risiken, die für die CA Immo 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
31.12.2009				
Variabel verzinst Instrumente	-14.612,8	14.612,8	0,0	0,0
Zinsswaps (Zinsen)	16.999,7	-16.999,7	0,0	0,0
Zinsswaps (Bewertung)	25.736,5	-26.903,5	48.246,0	-49.646,4
	28.123,4	-29.290,4	48.246,0	-49.646,4
31.12.2008				
Variabel verzinst Instrumente	-18.732,7	18.732,7	0,0	0,0
Zinsswaps (Zinsen)	15.825,1	-15.825,1	0,0	0,0
Zinsswaps (Bewertung)	12.020,9	-13.189,6	63.904,3	-68.749,7
	9.113,3	-10.282,0	63.904,3	-68.749,7

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 variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten und Ausleihungen ohne Berücksichtigung von Hedge-Beziehungen. Im Falle der Finanzderivate ergeben sich aufgrund einer Zinssatzänderung eine erfolgswirksame Komponente (Zinsen, Bewertung Fair-Value-Derivate und ineffektive Teile der Cash-flow-Hedge-Bewertung) sowie die im Eigenkapital erfasste Wertänderung der Cash-flow Hedges.

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus Mieterlösen und Mietforderungen in Fremdwährungen, vor allem in SKK¹⁾, 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 beste-

¹⁾ Am 1.1.2009 führte die Slowakei den Euro ein. Damit fällt das Währungsänderungsrisiko für SKK in Zukunft weg.

hen Risiken aufgrund der Finanzierung in CZK und USD (siehe Punkt 2.3.13.). 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 USD gegenüber dem Euro 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 USD gegenüber dem Euro 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 CZK gegenüber dem Euro 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 CZK gegenüber dem Euro zum Bilanzstichtag um 10 % gesenkt hätte (von 26,4000 auf 23,7600), hätte dies zu einem ergebniswirksamen Kursverlust von Tsd. € 835,8 geführt.

Die Konzerngesellschaft in der Schweiz verfügt anteilig über Bankguthaben in Höhe von TCHF 1.139,2 (Buchwert: Tsd. € 765,8). Unter der Annahme, dass sich der Wechselkurs des CHF gegenüber dem Euro zum Bilanzstichtag um 10 % erhöht hätte (von 1,4876 auf 1,6364), hätte dies zu einem ergebniswirksamen Kursverlust von Tsd. € 69,6 geführt. Unter der Annahme, dass sich der Wechselkurs des CHF gegenüber dem Euro zum Bilanzstichtag um 10 % gesenkt hätte (von 1,4876 auf 1,3388), hätte dies zu einem ergebniswirksamen Kursgewinn von Tsd. € 85,1 geführt.

Kreditrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Ausfallsrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen. Den Forderungen gegenüber Mietern stehen erhaltene Kautionen in der Höhe von Tsd. € 4.358,0 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 Rückzahlung nicht zur Gänze zu erwarten ist. Der Wertminderungsaufwand ergibt sich dabei als Differenz zwischen dem aktuellen Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cash-flows aus der Forderung. Das Ausfallsrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen Finanzinstrumenten ist als gering anzusehen, da es sich bei den Vertragspartnern im Wesentlichen um Finanzinstitute erster Bonität handelt. Zu den Risiken aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen siehe Punkt 2.5.3.

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.

2.5.2. Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Grundlage der Steuerung der Liquidität der CA Immo 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.

31.12.2009	Buchwert	Vertraglich	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
Tsd. €	2009	festgelegte	2010	2011–2014	2015 ff
		Cash-flows			
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:					
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	128.302,9	–162.843,8	–5.568,8	–157.275,0	0,0
Verbindlichkeiten aus übrigen Anleihen	344.222,4	–467.687,5	–19.437,5	–227.750,0	–220.500,0
Finanzverbindlichkeiten	1.503.944,7	–1.898.016,3	–145.129,5	–585.599,6	–1.167.287,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.716,8	–65.716,8	–24.901,0	–40.815,8	0,0
Anteile im Fremdbesitz aus Kommanditgesellschaften	2.437,6	–2.437,6	0,0	0,0	–2.437,6
Verbindlichkeiten gegenüber					
Gemeinschaftsunternehmen (verzinslich)	626,3	–638,9	–638,9	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber					
Gemeinschaftsunternehmen (unverzinslich)	14.599,6	–14.599,6	–14.599,6	0,0	0,0
Sonstige unverzinsliche Verbindlichkeiten	136.996,5	–136.996,5	–77.831,6	–50.077,8	–9.087,1
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:¹⁾					
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	76.183,1	–82.559,3	–35.326,8	–46.610,4	–622,1
Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung	38.775,0	–39.718,1	–17.275,5	–23.844,0	1.401,4
	2.311.804,9	–2.871.214,4	–340.709,2	–1.131.972,6	–1.398.532,6

31.12.2008	Buchwert	Vertraglich	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
Tsd. €	2008	festgelegte	2009	2010–2013	2014 ff
		Cash-flows			
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:					
Verbindlichkeiten aus übrigen Anleihen	194.903,6	–282.000,0	–10.250,0	–41.000,0	–230.750,0
Finanzverbindlichkeiten	1.728.818,8	–2.188.706,8	–138.860,5	–802.331,2	–1.247.515,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.351,5	–69.351,5	–61.100,4	–8.251,1	0,0
Anteile im Fremdbesitz aus Kommanditgesellschaften	2.597,7	–2.597,7	0,0	0,0	–2.597,7
Verbindlichkeiten gegenüber					
Gemeinschaftsunternehmen (verzinslich)	799,2	–818,0	–818,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber					
Gemeinschaftsunternehmen (unverzinslich)	3.021,3	–3.021,3	–3.021,3	0,0	0,0
Sonstige unverzinsliche Verbindlichkeiten	117.047,2	–117.047,2	–86.347,9	–30.699,3	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:¹⁾					
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	64.185,9	–90.806,8	–24.956,7	–56.831,5	–9.018,6
Zinsderivate ohne Hedge-Beziehung	17.080,0	–22.221,0	–4.564,5	–12.259,0	–5.397,5
	2.197.805,2	–2.776.570,3	–329.919,3	–951.372,1	–1.495.278,9

2.5.3. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der Vivico Gruppe bestehen zum 31.12.2009 Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 22.033,0 (31.12.2008: Tsd. € 32.178,0) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von Tsd. € 4.765,3 (31.12.2008: Tsd. € 3.706,0). Darüber hinaus bestehen

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

gegebene Mietgarantien in Höhe von Tsd. € 211,0 (31.12.2008: Tsd. € 211,0). Des Weiteren wurden Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von Tsd. € 2.285,0 (31.12.2008: Tsd. € 6.098,5) und eine Bürgschaft in Höhe von Tsd. € 800,0 (31.12.2008: Tsd. € 0,0) abgegeben.

Derzeit finden sowohl in Österreich als auch in Deutschland steuerliche Betriebsprüfungen statt. Insoweit mit einer Inanspruchnahme gerechnet wird, wurden für die Steuerrisiken Rückstellungen gebildet.

Zum 31.12.2009 bestehen für Ost-/Südosteuropa Haftungsverhältnisse in Höhe von Tsd. € 1.905,0 (31.12.2008: Tsd. € 7.182,0) für ein quotenkonsolidiertes Unternehmen in der Slowakei.

Die anteiligen Eventualverbindlichkeiten von assoziierten Unternehmen, die die CA Immo Gruppe gemeinschaftlich mit den anderen Eigentümern eingegangen ist, betragen Tsd. € 3.360,0 (31.12.2008: Tsd. € 3.360,0) und beziehen sich auf die hypothekarische Besicherung eines langfristigen Kredites.

Offene Rechtsstreitigkeiten

Im Berichtszeitraum wurde gegen die CA Immo Gruppe außergerichtlich eine Schadensersatzforderung in der Höhe von Tsd. € 22.000,0 geltend gemacht, die aus der Sicht der CA Immo Gruppe jedoch nicht 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 anfallen, die nicht bereits bilanziell als Verbindlichkeit oder Rückstellung abgebildet wurden (31.12.2008: Tsd. € 51.000,0).

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

2.5.4. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Leasinggeber

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

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

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

Tsd. €	2009	2008
Im Folgejahr	140.422,2	149.997,6
Für die darauffolgenden 4 Jahre	434.910,8	440.249,1
Über 5 Jahre	1.071.136,2	1.096.843,3
Gesamt	1.646.469,2	1.687.090,0

Alle restlichen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar.

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

CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

Alle durch die CA Immo Gruppe abgeschlossenen Mietverpflichtungen sind als Operating-Leasing zu klassifizieren.

Die von der Vivico Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in Frankfurt (bis 2011), Köln (bis 2011), München (bis 2017) und Berlin (bis 2018).

Die restlichen Operating-Leasing-Vereinbarungen der CA Immo Gruppe beziehen sich auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Autos. Kaufoptionen sind nicht vereinbart.

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2009	2008
Bis 1 Jahr	1.668,5	1.446,0
Für die darauffolgenden 4 Jahre	1.900,1	3.414,0
Über 5 Jahre	634,0	165,0
Gesamt	4.202,6	5.025,0

2.5.5. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- assoziierte Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die Bank Austria/UniCredit Gruppe

Zu den Bilanzstichtagen bestanden folgende wesentliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen		
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
Kornelco Holdings Limited, Nicosia	0,0	2.656,5
H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien	0,0	253,5
Summe	24.983,4	25.389,4
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen		
OAO Avielen AG, St. Petersburg	11.867,8	4.599,8
Soravia Center OÜ, Tallinn	0,0	1.900,0
Summe	11.867,8	6.499,8

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	27.701,5	0,0
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	8.483,8	4.624,9
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	2.060,1	1.523,9
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	822,7	458,9
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	781,1	0,0
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	157,4	0,0
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	22,8	68,3
Sonstige	5,0	10,2
Summe	40.034,4	6.686,2
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	7.612,0	0,0
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	2.846,8	0,0
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	1.523,6	0,0
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	1.228,9	0,0
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	941,5	0,0
CA Betriebsobjekte Polska Sp. z.o.o., Warschau ¹⁾	626,3	799,2
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	319,5	0,0
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	106,3	2.970,1
Sonstige	21,0	51,2
Summe	15.225,9	3.820,5

Die Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Zweck der Finanzierung der laufenden Projekte gewährt. Für die Ausleihungen und Forderungen wurden keine Garantien abgegeben. Die Ausleihung gegenüber Soravia Center OÜ, Tallinn, wurde zur Gänze wertberichtigt (siehe Punkt 2.1.16.).

Darüber hinaus wurden keine weiteren Wertberichtigungen bzw. sonstigen ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst.

Bei der Verbindlichkeit gegenüber CA Betriebsobjekte Polska Sp. z.o.o., Warschau, handelt es sich um eine Darlehensverbindlichkeit. Alle anderen Verbindlichkeiten entstammen Leistungsbeziehungen in Deutschland und der Schweiz.

Die Bedingungen und Konditionen (insbesondere Verzinsung) der oben angeführten Geschäftsvorfälle sind marktüblich.

¹⁾ Mit Stichtag 31.12.2009 wurde die Warsaw Financial Center Sp.z.o.o., Warschau, auf die CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau, verschmolzen.

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien:**Vorstand**

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

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender
 Mag. Helmut Bernkopf, Stv. des Vorsitzenden
 Detlef Bierbaum
 Mag. Reinhard Madlencnik
 DI Horst Pöchlacker
 DDr. Regina Prehofer
 Dkfm. Gerhard Nidetzky (bis 13.5.2009)
 Dr. Christian Nowotny (bis 13.5.2009)

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist gleichfalls Vorstand der CA Immo International AG, Wien, und Geschäftsführer in der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt. Die Vorstandsmitglieder Dr. Bruno Ettenauer und Mag. Wolfhard Fromwald werden für ihre Tätigkeit in allen drei Gesellschaften ausschließlich im Rahmen der mit CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bestehenden Dienstverträge entlohnt. Die Vergütung von Bernhard H. Hansen wird zur Gänze von der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, getragen; es erfolgt weder eine Weiterverrechnung an CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft noch an CA Immo International AG.

Zum 31.12.2009 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt.

Die Gesamtkosten des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2009	2008
Kurzfristig fällige Leistungen (inkl. Personalnebenkosten)	766,3	1.651,3
Dotierungen von Abfertigungen/Beiträge in Pensionskassen	72,9	27,6
Leistungen aus Beendigung des Dienstverhältnisses ¹⁾	0,0	375,6
Gesamtkosten	839,2	2.054,5

Die an CA Immo International AG weiterverrechneten Managementhonorare (inkl. Personalnebenkosten, Sachbezüge sowie Pensionsvorsorge) betrugen 2009 gesamt Tsd. € 243,4 (2008: Tsd. € 250,7), das entspricht rund 29,0 % der Gesamtkosten des Vorstands und wurde nach erfolgten Arbeits- bzw. Zeitaufwand der einzelnen Vorstandsmitglieder umgelegt. Ein Stock Option Plan besteht nicht.

An Aufsichtsratsvergütungen wurden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) insgesamt Tsd. € 56,0 (2008 für das Geschäftsjahr 2007: Tsd. € 73,3) ausbezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrates geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden weder an Mitglieder des Vorstands noch an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

Neben ihrer Funktion in der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft sind Helmut Bernkopf und Reinhard Madlencnik auch im Aufsichtsrat der CA Immo International AG vertreten. Darüber hinaus ist Helmut Bernkopf als Vorstand der UniCredit Bank Austria AG für das Firmenkundengeschäft und den Bereich „Investment Banking“ verantwortlich, 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 Gruppe. Die CA Immo Gruppe wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie einen Teil der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank. Weiters begab die CA Immo AG im Oktober 2009 eine Unternehmensanleihe und im November 2009 eine Wandelschuldverschreibung. Beide Emissionen wurden von UniCredit CAIB AG als Lead Manager (Unternehmensanleihe) bzw. gemeinsam mit der Deutsche Bank als Joint Bookrunner (Wandelschuldverschreibung) begleitet.

¹⁾ Zum 31.1.2008 ist Ing. Gerhard Engelsberger aus dem Vorstand ausgeschieden

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

- Konzern-Bilanz:

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	26,8 %	32,6 %
Offene Forderungen / Verbindlichkeiten	-149.966,8	-453.747,5
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	-79.405,5	-54.058,8

- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung/Eigenkapital:

Tsd. €	2009	2008
Nettozinsaufwand der CA Immo AG (inkl. Zinserträge, Swap-aufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)		
- CA Immo AG	-16.762,8	-1.205,0
- übrige Konzerngesellschaften der CA Immo AG	-30.740,9	-6.264,5
Marketing- und Vertriebsvergütungen	-9,0	-614,8
Emissionskosten	-1.105,5	0,0

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.

2.5.6. Erfolgsauswirkung CA Immo Gruppe – CAINE Gruppe Verrechnung

Die CA Immo Gruppe ist mehrheitlich (zu 62,8 %) neben anderen Investoren an der CA Immo International AG, Wien, beteiligt. Die CA Immo International AG ist ihrerseits 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 und der Teilkonzernabschluss der CA Immo International AG werden im Konzernabschluss der CA Immo Gruppe vollkonsolidiert, sodass Geschäftsbeziehungen mit der CA Immo International AG bzw. CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR und deren Tochtergesellschaften (kurz CA Immo International Gruppe bzw. 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 der CAINE Gruppe nach Konsolidierungen der CA Immo Gruppe	-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
Differenz	1.434,0	2.343,7
Zusammensetzung der Differenz		
Minderheitenanteil auf Asset Management Fee	1.358,9	1.766,5
Minderheitenanteil auf Zinsenerträge	38,6	558,5
Minderheitenanteil auf Managementhonorare	36,5	39,7
Minderheitenanteil auf Marketingaufwendungen	0,0	-21,0
Summe	1.434,0	2.343,7

2.5.7. Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo 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, 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 Gruppe maßgebliche Kennzahlen und zeigen folgende Entwicklung:

Tsd. €	2009	2008
Verzinsliches Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Anleihen	472.525,3	194.903,6
Finanzverbindlichkeiten	1.503.944,7	1.728.818,8
Verzinsliche Aktiva		
Wertpapiere	-6.948,2	-11.251,2
Liquide Mittel	-497.199,3	-321.380,3
Nettoverschuldung	1.472.322,5	1.591.090,9
Eigenkapital	1.729.160,1	1.854.654,1
Gearing (Nettoverschuldung/EK)	85,1 %	85,8 %

2.5.8. Kennzahlen je Aktie

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (wie in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt) errechnet sich durch Division des den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnenden Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Geschäftsjahres im Umlauf befanden.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Geschäftsjahres in Umlauf befanden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller Finanzinstrumente mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

Das Grundkapital der CA Immo AG beträgt zum 31.12.2009 € 634.370.022 und ist in 87.258.600 Stück nennwertlose Inhaberaktien zerlegt. Im Geschäftsjahr 2009 wurden die im Vorjahr erworbenen 1.494.076 Stück eigene Aktien wieder verkauft, sodass sich zum Bilanzstichtag wieder 87.258.600 Stück im Umlauf befanden. Aufgrund des Verkaufes im Oktober 2009 befanden sich im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich 86.141.113 Aktien im Umlauf.

In 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Die Zinsaufwendungen seit der Begebung betrugen Tsd. € 1.103,9. Das auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis bereinigt um die Zinsaufwendungen für die Wandelschuldverschreibung beträgt Tsd. € –75.811,1. Aufgrund des negativen Konzernergebnisses berechnet sich das verwässerte Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33.43 jedoch wie das unverwässerte Ergebnis je Aktie. Bei einem zukünftigen positiven Konzernergebnis verursacht die Wandelschuldverschreibung jedoch einen Verwässerungseffekt, d. h. dass das Ergebnis je Aktie aufgrund der potenziellen zusätzlichen Aktien im Falle einer Wandlung sinkt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie und das verwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

		2009	2008
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	86.141.113	86.739.128
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	–76.915,0	–237.120,6
Ergebnis je Aktie (unverwässertes = verwässertes Ergebnis)	€	–0,89	–2,73

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	86.141.113	86.739.128
Operativer Cash-flow	Tsd. €	120.519,1	114.588,7
Operativer Cash-flow je Aktie	€	1,40	1,32
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	Tsd. €	130.758,2	169.660,3
Cash-flow je Aktie	€	1,52	1,96

2.5.9. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich 277 Angestellte (2008: 263) sowie 20 Arbeiter (2008: 19), wovon durchschnittlich 189 (2008: 157) Angestellte bei der Vivico Gruppe beschäftigt waren. Zusätzlich waren bei quotenkonsolidierten Unternehmen durchschnittlich 11 Angestellte (2008: 14) und 19 Arbeiter (2008: 20) beschäftigt.

2.5.10. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

Tsd. €	2009	2008
Abschlussprüfung	289,8	315,5
Andere Bestätigungsleistungen	132,0	132,0
Steuerberatungsleistungen	22,0	81,0
Sonstige Leistungen	44,0	154,0
	487,8	682,5

2.5.11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2010 erfolgte der Verkauf der Liegenschaften, die unter dem Punkt 2.3.5. zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen ausgewiesen wurden.

Am 14.1.2010 wurden die Joint-Venture-Verträge zur Erschließung des Zollhafen Mainz notariell beurkundet.

Weiters erfolgte der Baustart für das Projekt AMBIGON im Münchner Schlossviertel Nymphenburg mit einem erwarteten Bauvolumen in Höhe von Mio. € 40,1.

Die Vivico Gruppe verlängerte im Januar 2010 den Hauptmietvertrag einer Berliner Liegenschaft über 15.000 m² um sechs Jahre.

Wien, am 8.3.2010

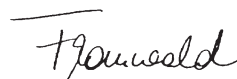
Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen



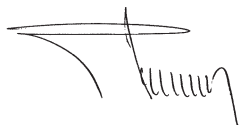
Mag. Wolfhard Fromwald

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 Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo 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 Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, am 8.3.2010

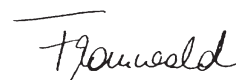
Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen



Mag. Wolfhard Fromwald

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK**Bericht zum Konzernabschluss**

Wir haben den beigegeführten Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
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 Reiffenstuhl
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 IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

	2009	2008
€	€	Tsd. €
1. Umsatzerlöse	28.434.625,82	28.161,7
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	9.680.483,46	19,3
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	348.703,59	105,0
c) Übrige	3.222.993,89	2.841,8
3. Personalaufwand		
a) Löhne	-13.340,00	-16,8
b) Gehälter	-3.317.513,95	-3.549,9
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterpensionskassen	-20.773,63	-333,4
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-108.234,41	-100,1
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-699.757,39	-701,8
f) Sonstige Sozialaufwendungen	-36.082,27	-82,4
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.833.904,00	-31.974,3
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs. 2 UGB: € 0,00; Vorjahr: Tsd. € 22.511,4		
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern	-389.100,26	-350,5
b) Übrige	-13.774.837,94	-19.640,1
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	14.493.262,91	-25.621,5
7. Erträge aus Beteiligungen	435.400.000,00	976,1
davon aus verbundenen Unternehmen: € 435.400.000,00; Vorjahr: Tsd. € 976,1		
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.772.796,44	8.436,7
davon aus verbundenen Unternehmen: € 5.772.796,44; Vorjahr: Tsd. € 8.436,7		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.413.473,51	5.447,8
davon aus verbundenen Unternehmen: € 9.621.431,55; Vorjahr: Tsd. € 2.646,0		

	2009	2008
€	€	Tsd. €
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	23.729.355,18	41,3
davon aus dem Abgang eigener Aktien: € 7.991.555,18; Vorjahr: Tsd. € 0,0		
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-440.357.224,63	-78.697,5
davon: a) Abschreibungen: € 438.940.686,71; Vorjahr: Tsd. € 68.811,8 b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: € 439.664.386,71; Vorjahr: Tsd. € 55.965,5		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-54.684.415,32	-99.042,7
davon betreffend verbundene Unternehmen: € 10.468.079,38; Vorjahr: Tsd. € 18.513,9		
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)	-19.726.014,82	-162.838,3
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.232.751,91	-188.459,8
15. Außerordentliche Aufwendungen	-899.691,91	0,0
16. Steuern vom Einkommen	11.900.573,44	6.799,1
17. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.768.129,62	-181.660,7
18. Auflösung unverteuerter Rücklagen		
davon: a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen gemäß § 10 a Abs. 3 EStG	126.202,60	0,0
b) Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.333,16	2,3
19. Auflösung von ungebundenen Kapitalrücklagen	0,00	161.831,3
20. Auflösung von Gewinnrücklagen	0,00	19.826,8
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,3
22. Bilanzgewinn	5.896.665,38	0,0

BILANZ ZUM 31.12.2009

	31.12.2009 €	31.12.2008 Tsd. €
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Rechte	294,29	0,9
2. EDV-Software	56.225,98	73,7
3. Firmenwert	428.959,57	643,4
	485.479,84	718,0
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	283.349.092,25	308.500,6
davon Grundwert: € 57.567.080,03; (Vorjahr: Tsd. € 65.092,5)		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.259.959,19	1.562,5
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	255.204,79	2.808,1
	284.864.256,23	312.871,2
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.629.444.795,71	2.046.091,0
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	111.093.500,00	104.030,6
3. Beteiligungen	7.332,69	7,3
	1.740.545.628,40	2.150.128,9
	2.025.895.364,47	2.463.718,1
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	122.155,35	237,3
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	31.995.575,50	26.633,2
3. Sonstige Forderungen	9.502.272,94	1.797,5
	41.620.003,79	28.668,0
II. Sonstige Wertpapiere und Anteile		
1. Eigene Anteile	0,00	6.276,9
2. Sonstige Wertpapiere	6.948.170,40	11.251,3
	6.948.170,40	17.528,2
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	231.752.561,87	24.240,2
	280.320.736,06	70.436,4
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.667.254,72	888,7
AKTIVA	2.307.883.355,25	2.535.043,2


	31.12.2009 €	31.12.2008 Tsd. €
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	634.370.022,00	634.370,0
II. Gebundene Kapitalrücklagen	868.545.036,43	868.545,0
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	6.276.870,62	0,0
2. Rücklage für eigene Anteile	0,00	6.276,9
	6.276.870,62	6.276,9
IV. Bilanzgewinn	5.896.665,38	0,0
davon Gewinnvortrag: € 0,00; (Vorjahr: Tsd. € 0,3)		
	1.515.088.594,43	1.509.191,9
B. Unversteuerte Rücklagen		
I. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen gemäß § 10 a Abs. 3 EStG	0,00	126,2
II. Sonstige unversteuerte Rücklagen		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	80.960,16	83,3
	80.960,16	209,5
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	489.014,00	510,5
2. Steuerrückstellungen	283.758,99	731,4
3. Sonstige Rückstellungen	49.266.561,85	37.552,7
	50.039.334,84	38.794,6
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	485.000.000,00	200.000,0
davon konvertibel: € 135.000.000,00 (Vorjahr: Tsd. € 0,0)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	152.544.381,18	191.693,2
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496.471,00	790,5
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	95.653.184,31	587.822,3
5. Sonstige Verbindlichkeiten	7.702.118,38	5.204,7
davon aus Steuern: € 2.107.799,75; (Vorjahr: Tsd. € 623,1)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 64.350,02 (Vorjahr: Tsd. € 73,9)		
	741.396.154,87	985.510,7
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.278.310,95	1.336,5
PASSIVA	2.307.883.355,25	2.535.043,2
Haftungsverhältnisse aus Garantien	144.087.000,00	217.365,0

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der nach den österreichischen Bilanzierungsvorschriften aufgestellte, von der KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 wird samt den dazugehörigen Unterlagen beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer 75895k eingereicht. Dieser Abschluss kann bei der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, 1030 Wien, unentgeltlich angefordert werden.

Wien, am 2.3.2010

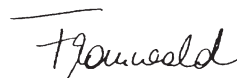
Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen



Mag. Wolfhard Fromwald

TABELLEN UND ANALYSEN

I. CA IMMO-AKTIE

1. AKTIENKENNZAHLEN IM MEHRJAHRESÜBERBLICK

		2009	2008	2007	2006	2005
Kennzahlen je Aktie €						
Mieterlöse/Aktie		2,05	2,02	1,58	1,50	1,44
EBITDA/Aktie		1,65	1,59	1,16	1,15	1,00
Operativer Cash-flow/Aktie		1,40	1,32	1,07	0,93	0,96
Konzernergebnis Muttergesellschaft/Aktie		-0,89	-2,73	0,67	1,17	1,55
EV/Aktie (31.12.)		24,77	22,75	27,96	32,40	24,46
NNNAV/Aktie		18,47	20,50	22,51	21,13	19,66
Kurs (31.12.)/NNNAV pro Aktie -1	%	-57,24	-79,51	-31,92	4,62	7,07
Multiplikatoren						
P/E-Ratio (KGV)		-8,7	-1,5	23,0	18,0	13,0
Kurs/Cash-flow		5,6	3,2	14,3	23,0	21,0
Ø EV/EBITDA		14,2	18,6	26,9	29,1	28,0
Bewertung Mio. €						
Börsekaptalisierung (Stichtag 31.12.)		689,3	360,2	1.335,1	1.286,2	918,4
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)		555,4	968,9	1.600,0	1.108,0	777,6
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteil)		1.729,2	1.854,7	2.265,5	1.485,2	851,3
Ø Enterprise Value (EV)		2.020,5	2.560,0	2.439,6	1.721,4	1.084,7
Substanzwert (NNNAV)		1.612,1	1.758,4	1.964,4	1.229,4	857,9
Aktien						
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.258.600	85.764.524	87.258.600	58.172.400	43.629.300
Durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stk.	86.141.113	86.739.128	77.935.078	51.345.223	37.838.992
Durchschnittlicher Kurs/Aktie	€	6,45	11,17	20,53	21,58	20,55
Höchstkurs	€	11,88	15,88	25,15	22,11	21,71
Tiefstkurs	€	2,35	3,15	13,20	21,01	20,00

2. ENTWICKLUNG DES NOMINALKAPITALS

Jahr		Kapitalerhöhung Nominale	Stück	Ausgabekurs	Stand Grundkapital
1987	ATS	200.000.000		100 %	200.000.000
1988	ATS	100.000.000		110 %	300.000.000
1989	ATS	100.000.000		113 %	400.000.000
	ATS	100.000.000		125 %	500.000.000
	ATS	100.000.000		129 %	600.000.000
	ATS	200.000.000		135 %	800.000.000
1990	ATS	200.000.000		138 %	1.000.000.000
1991	ATS	250.000.000		140 %	1.250.000.000
1996		100.000.000		165 %	1.350.000.000
Summe			13.500.000		98.145.000
1999	€	10.905.000	1.500.000	14,4 €/Stück	109.050.000
2001	€	10.905.000	1.500.000	16,2 €/Stück	119.955.000
	€	11.995.500	1.650.000	16,6 €/Stück	131.950.500
2002	€	13.195.050	1.815.000	17,1 €/Stück	145.145.550
	€	14.514.555	1.996.500	17,3 €/Stück	159.660.105
2003	€	14.514.555	1.996.500	18,2 €/Stück	174.174.660
	€	18.058.680	2.484.000	18,8 €/Stück	192.233.340
	€	21.359.260	2.938.000	18,7 €/Stück	213.592.600
2004	€	21.359.260	2.938.000	19,45 €/Stück	234.951.860
	€	23.495.186	3.231.800	19,7 €/Stück	258.447.046
2005	€	23.495.186	3.231.800	20,2 €/Stück	281.942.232
	€	35.242.779	4.847.700	20,85 €/Stück	317.185.011
2006	€	105.728.337	14.543.100	21,15 €/Stück	422.913.348
2007	€	211.456.674	29.086.200	23,25 €/Stück	634.370.022
2008	€	0	0	0	634.370.022
2009	€	0	0	0	634.370.022
Gesamt			87.258.600		

II. ANALYSE DES PORTFOLIOS

1. PORTFOLIOÜBERBLICK

Die Darstellung des Portfolioüberblicks finden Sie im Kapitel „Immobilienvermögen“ auf Seite 56.

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

Mio. €	Österreich	Deutschland	Mittel-/ Osteuropa	Gesamt
- aus Wertsicherung	0,2	0,5	0,2	0,9
- aus Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0
- aus Änderung der Leerstandsrate o. Mietpreisreduktionen	0,9	-2,2	-2,0	-3,4
- aus Neuzugängen	1,1	0,0	0,0	1,1
- aus erstmals ganzjähriger Vermietung	1,2	4,4	2,6	8,1
- aus fertiggestellten Projekten	0,0	0,0	1,0	1,0
- durch Objektverkauf	-2,4	-3,6	0,0	-5,9
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	1,0	-0,9	1,6	1,7

3. FLÄCHEN JE NUTZUNGSART (BESTANDSIMMOBILIEN UND ZUM HANDEL BESTIMMTE IMMOBILIEN)

	Österreich		Deutschland		Ost-/Südosteuropa		Total	
	m²	Anteil in %	m²	Anteil in %	m²	Anteil in %	m²	Anteil in %
Büro	185.102	49	470.054	56	203.491	69	858.647	57
Hotel	32.287	9	0	0	39.122	13	71.409	5
Einzelhandel	74.736	20	1.692	0	22.337	8	98.764	7
Gewerbe und Lager	44.572	12	314.315	37	4.070	1	362.957	24
Wohnung	40.739	11	2.266	0	79.840	3	50.989	3
Sonstiges	160	0	57.148	7	19.150	6	76.458	5
Nutzfläche	377.596	100	845.475	100	296.153	100	1.519.224	100
Anzahl Kfz-Plätze	4.397		8.060		5.048		17.505	

4. MIETERLÖSE JE HAUPTNUTZUNGSART (BESTANDSIMMOBILIEN UND ZUM HANDEL BESTIMMTE IMMOBILIEN)

	Österreich		Deutschland		Ost-/Südosteuropa		Total	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	19.710	43	64.197	81	31.701	79	115.608	70
Hotelobjekte	4.013	9	0	0	7.742	19	11.755	7
Geschäftsobjekte	3.160	7	0	0	54	0	3.214	2
Gewerbe- und Lagerobjekte	2.564	6	11.199	14	0	0	13.763	8
Wohnobjekte	11.552	25	512	1	0	0	12.065	7
Sonstige Objekte	5.043	11	3.683	5	762	2	9.488	6
Mieterlöse	46.042	100	79.592	100	40.258	100	165.892	100

5. GRÖSSTE MIETER

	Branche	Region	Anteil % ¹⁾
Land Hessen (HI)	Öffentliche Verwaltung	Deutschland	24 %
Siemens AG Österreich	IT, Telekommunikation	Österreich	6 %
Hennes & Mauritz GmbH	Bekleidung Einzelhandel	Deutschland	4 %
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH	Immobilien und Verwaltung	Deutschland	4 %
Deutsche Bahn AG	Verkehrsunternehmen	Deutschland	3 %
Verkehrsbüro Hotellerie GmbH	Hotellerie	Österreich	2 %
ECM Hotel Operations Europort s.r.o. (Endnutzer Marriott)	Hotellerie	CEE	2 %
ECM Hotel Operations Plzen s.r.o. (Endnutzer Marriott)	Hotellerie	CEE	1 %
Bombardier Transportation GmbH	Verkehrseinrichtungen /-systeme	Deutschland	1 %
Austria Trend Hotel	Hotellerie	SEE	1 %

¹⁾ nach Mieterlösen

6. AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN

Die Darstellung des Auslaufprofils der Mietverträge finden Sie im Kapitel „Immobilienvermögen“ auf Seite 55.

7. BILANZWERTE NACH BILANZPOSITIONEN UND SEGMENTEN

Mio. €	31.12.2009	31.12.2009 vor Neubewertung/ Wertminderung/ Wertaufholung	Ergebnis aus Neubewertung/Wertmin- derung/ Wertaufholung
Bestandsimmobilien			
Österreich	702,0	714,2	-12,2
Deutschland	1.103,1	1.080,8	22,4
Ost-/Südosteuropa	605,0	725,9	-120,9
Bestandsimmobilien	2.410,1	2.520,9	-110,8
Immobilienvermögen in Entwicklung			
Österreich	24,2	27,7	-3,5
Deutschland	870,5	855,4	15,1
Ost-/Südosteuropa	67,7	98,8	-31,0
Immobilienvermögen in Entwicklung	962,5	981,9	-19,4
Zum Handel bestimmte Immobilien			
Österreich	0,0	0,0	0,0
Deutschland	121,7	129,6	-8,0
Ost-/Südosteuropa	1,3	1,3	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien	122,9	130,9	-8,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen			
Österreich	2,0	1,5	0,4
Deutschland	4,0	3,3	0,7
Ost-/Südosteuropa	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	6,0	4,9	1,1
Immobilienvermögen selbstgenutzt			
Österreich	11,0	11,0	0,0
Deutschland	3,3	3,4	-0,1
Ost-/Südosteuropa	0,0	0,0	0,0
Immobilienvermögen selbstgenutzt	14,2	14,3	-0,1
Gesamtportfolio	3.515,8	3.653,0	-137,2
Österreich	739,1	754,4	-15,3
Deutschland	2.102,7	2.072,6	30,1
Ost-/Südosteuropa	674,0	826,0	-152,0

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

1. UNTERNEHMENS DATEN/KENNZAHLEN

		2009	2008	2007	2006	2005
Ergebnisrechnung						
Mieterlöse	Mio. €	177,0	175,3	123,3	77,1	54,5
EBITDA	Mio. €	141,9	137,8	90,7	59,2	38,0
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	3,0	-152,6	151,5	90,2	73,6
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	-134,5	-295,4	106,2	84,3	63,0
Konzernergebnis	Mio. €	-134,7	-294,9	84,0	66,4	58,6
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	-76,9	-237,1	52,1	60,3	58,7
Operativer Cash-flow	Mio. €	120,5	114,6	83,4	48,0	36,4
Bilanzdaten						
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	3.515,8	3.788,3	2.535,3	2.116,0	1.157,5
Gesamtvermögen	Mio. €	4.310,6	4.394,8	3.823,4	2.712,8	1.313,3
Eigenkapital	Mio. €	1.729,2	1.854,7	2.265,5	1.485,2	851,3
Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten	Mio. €	1.976,5	1.923,7	1.407,6	1.087,5	400,3
Nettoverschuldung	Mio. €	1.472,3	1.591,1	839,6	598,3	289,6
Kenndaten zum Immobilienvermögen						
Gesamtnutzflächen (exkl. Kfz, exkl. Projekte)	m²	1.518.180	1.528.837	1.118.778	995.437	566.467
Bruttorendite der Immobilien (bezogen auf Bilanzwerte) ¹⁾	%	6,5	6,3	5,8	6,6	6,8
Leerstandsquote ¹⁾	%	5,9	5,1	3,8	7,1	11,9
Investitionen	Mio. €	274,9	1.859,1	411,0	986,3	405,0
Sonstige betriebliche Kennzahlen						
Mitarbeiter 31.12.		332	330	62	35	26
Gearing	%	85	86	37	40	34
Eigenkapitalquote	%	40	42	59	55	65
Anlagendeckung	%	49	49	71	68	72
Ø Enterprise Value (EV)	Mio. €	2.020,5	2.560,0	2.439,6	1.721,4	1.084,7
Durchschnittlicher Unternehmenswert (EV)/EBITDA		14	19	27	29	28
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.612,1	1.758,4	1.964,4	1.229,4	857,9
ROE	%	-4,8	-13,4	4,5	5,7	8,0
ROCE	%	0,1	-4,9	5,2	5,8	6,1

¹⁾ 2009: ohne den fertiggestellten Projekten Capital Square, Dunacenter bzw. Sava Business Center

2. KONZERNBILANZ

	2009		2008		2007		2006		2005	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Immobilienvermögen	3.386,3	79	3.619,9	82	2.535,3	66	1.318,3	49	1.157,5	88
Langfristiges Vermögen	3.528,3	82	3.830,9	87	3.207,8	84	2.192,9	81	1.185,6	90
Kurzfristiges Vermögen	782,4	18	563,9	13	615,6	16	519,9	19	127,7	10
Summe der Aktiva	4.310,6	100	4.394,8	100	3.823,4	100	2.712,8	100	1.313,3	100
Eigenkapital	1.729,2	40	1.854,7	42	2.265,5	59	1.485,2	55	851,3	65
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.852,2	43	1.834,9	42	1.156,6	30	1.036,3	38	294,8	22
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	124,3	3	88,9	2	251,1	7	51,2	2	105,5	8
Sonstige Passiva	605,0	14	616,5	14	150,3	4	140,7	5	61,7	5
Summe der Passiva	4.310,6	100	4.394,8	100	3.823,4	100	2.712,8	100	1.313,3	100

3. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Mio. €	2009	2008	2007	2006	2005
Mieterlöse/Net Sales	177,0	175,3	123,3	77,1	54,5
- Österreich	46,2	45,2	41,1	38,6	28,6
- Deutschland	90,5	91,5	44,0	0,3	0,3
- Ost-/Südosteuropa	40,3	38,7	38,1	38,2	25,6
Umsatzerlöse	287,6	298,8	144,6	92,6	64,3
Nettoergebnis (Net Operating Income)	164,0	160,2	108,7	66,6	45,9
Ergebnis aus Immobilienverkauf	9,2	11,7	5,7	7,3	-0,1
EBITDA	141,9	137,8	90,7	59,2	38,0
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit/EBIT	3,0	-152,6	151,5	90,2	73,6
Ergebnis aus Neubewertung	-129,1	-178,1	65,4	32,5	36,7
Ergebnis vor Steuern/EBT	-134,5	-295,4	106,2	84,3	63,0
- laufende Steuern	-38,7	-48,2	-2,3	-3,9	-1,0
- latente Steuern	38,5	48,7	-19,9	-14,0	-3,4
Steuern vom Einkommen	-0,2	0,5	-22,2	-17,9	-4,4
Konzernergebnis/Net Income	-134,7	-294,9	84,0	66,4	58,6

4. 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
Österreich	681,4	683	43,3	42,0	6,4 %	6,1 %	92 %	90 %
Deutschland	1.103,1	1.075	63,9	64,7	5,8 %	6,0 %	98 %	99 %
Ost-/Südosteuropa	458,9	561,6	39,5	40,9	8,6 %	7,3 %	92 %	94 %
Gesamt	2.243,5	2.319,4	146,7	147,6	6,5 %	6,4 %	94 %	95 %

5. CASH-FLOW-ANALYSE

Mio. €	2009	2008	2007	2006	2005
Cash-flow aus					
- Geschäftstätigkeit	130,8	169,7	47,4	37,3	25,1
- Investitionstätigkeit	72,8	-127,8	-1.203,0	-251,7	-221,5
- Finanzierungstätigkeit	-26,5	89,1	1.232,5	224,1	190,0
Veränderung der liquiden Mittel	177,0	130,9	76,8	9,6	-6,4
Liquide Mittel					
- Beginn des Geschäftsjahres	321,4	192,5	70,7	60,9	67,4
- Fremdwährungskursänderung	-1,2	-2,0	0,7	0,2	0,0
- Ende des Geschäftsjahres	497,2	321,4	148,3	70,7	60,9

IV. OBJEKTÜBERSICHT

Flächenangaben in Tsd. m² Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Straße	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück ¹⁾	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
Bestandsimmobilien					1.724,1	812,4	97,9	71,4
Bestandsobjekte Österreich								
1020	Wien	Handelskai 388 /DBC	100 %	09/00	9,4	20,8	1,5	0,0
1030	Wien	Erdberger Lände 26–32	100 %	09/04	66,4	60,9	2,7	0,0
1030	Wien	Rennweg 16 (Hotel, vermietetes Büro)	100 %	09/04	5,5	3,7	0,0	30,8
1030	Wien	Landstraßer Hauptstraße 33/Czapkagasse 18	100 %	12/05	4,3	0,6	0,4	0,0
1030	Wien	Rüdengasse 11	100 %	05/03	1,1	4,7	0,0	0,0
1030	Wien	Galleria	100 %	12/05 – 05/08	WE	13,5	13,7	0,0
1040	Wien	Wiedner Hauptstraße 23–25	100 %	07/89	1,2	1,9	0,9	1,5
1040	Wien	Grosse Neugasse 36/Schäffergasse 18–20	100 %	12/89	1,0	0,0	0,6	0,0
1040	Wien	Rilkeplatz 5	100 %	05/03	0,5	2,7	0,0	0,0
1040	Wien	Prinz-Eugen-Straße 72	100 %	11/88	1,5	2,7	0,0	0,0
1040	Wien	Viktorgasse 26	100 %	07/07	0,3	0,0	0,1	0,0
1060	Wien	Mariahilfer Straße 17	100 %	07/07	0,7	2,6	0,5	0,0
1090	Wien	Mariannengasse 14	100 %	12/89	0,9	3,5	0,4	0,0
1090	Wien	Stroheckgasse 6	100 %	07/07	0,2	0,0	0,0	0,0
1090	Wien	Garnisongasse 22	100 %	07/07	0,4	0,0	0,2	0,0
1090	Wien	Brünnbadgasse 3	100 %	07/07	0,6	0,0	0,0	0,0
1100	Wien	Erlachgasse 92b	100 %	11/03	2,7	0,0	6,9	0,0
1110	Wien	Simmeringer Hauptstraße 99	100 %	12/05	7,5	0,2	1,2	0,0
1120	Wien	Wolfganggasse 58–60	100 %	11/00	7,3	18,4	0,4	0,0
1120	Wien	Schönbrunner Straße 247	100 %	12/05	1,0	2,9	0,0	0,0
1150	Wien	Linke Wienzeile 234/Storchengasse 1	100 %	03/95	4,0	14,9	0,8	0,0
1150	Wien	Markgraf-Rüdiger-Str. 6–8	100 %	01/02	2,6	3,3	0,4	0,0
1150	Wien	Sparkassaplatz 6	100 %	05/03	0,8	2,2	0,2	0,0
1150	Wien	Hütteldorfer Straße 39–41	100 %	05/03	3,3	0,0	1,9	0,0
1170	Wien	Geblergasse 22–26	100 %	12/05	2,3	0,0	0,1	0,0
1190	Wien	Döblinger Hauptstraße 66	100 %	05/89	4,2	0,7	0,1	0,0
1190	Wien	Heiligenstädter Straße 51–53	100 %	05/89	1,1	1,7	1,3	0,0
1200	Wien	Klosterneuburger Straße 23–27	100 %	05/03	0,5	2,3	0,8	0,0
1200	Wien	Klosterneuburger Straße 76	100 %	07/07	WE	0,0	0,8	0,0
1210	Wien	Felmayergasse 2	100 %	12/05	6,9	0,0	3,4	0,0
1230	Wien	Zetschegasse 17	100 %	11/03	12,2	3,0	5,2	0,0
1230	Wien	Breitenfurter Straße 142–144	100 %	08/87	6,8	0,0	0,0	0,0
2201	Seyring	Brünner Straße 160	100 %	11/04	17,4	0,0	8,8	0,0
4020	Linz	Schubertstraße 16–18	100 %	02/90	3,1	0,4	0,2	0,0
4600	Wels	Kaiser-Josef-Platz 49	100 %	12/05	1,7	1,2	0,2	0,0
4614	Marchtrenk	Freilinger Straße 44	100 %	10/08	16,0	0,0	0,0	0,0
5020	Salzburg	AVA-Hof – Ferdinand-Hanusch-Platz 1	100 %	01/02	3,6	5,4	3,0	0,0

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche ³⁾	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 ²⁾	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 ⁴⁾
42,7	26,8	295,2	35,9	1.382,3	2.618.005	2.410.133	2.347.150	153.355	91 %	6,4 %
0,0	0,0	1,0	0,0	23,3	52.368	37.431	33.600	1.784	75 %	4,8 %
0,0	13,9	4,6	0,0	82,1	125.773	104.100	109.500	9.738	100 %	9,4 %
0,0	0,0	0,7	0,0	35,1	83.015	76.037	76.124	4.259	93 %	5,6 %
5,5	0,0	0,1	0,0	6,5	7.067	9.348	9.164	449	98 %	4,8 %
0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	9.032	7.900	8.000	559	100 %	7,1 %
1,9	0,0	1,1	0,0	30,2	81.172	76.477	56.537	3.849	79 %	5,0 %
1,6	0,0	0,0	0,0	5,8	8.029	9.900	9.800	498	100 %	5,0 %
3,2	0,0	0,0	0,0	3,8	7.333	7.400	7.400	408	96 %	5,5 %
0,0	0,0	0,0	0,0	2,7	6.638	6.700	6.700	469	100 %	7,0 %
0,0	0,0	0,1	0,0	2,8	7.969	5.900	6.200	259	67 %	4,4 %
1,1	0,0	0,2	0,0	1,4	3.045	2.414	2.371	118	86 %	4,9 %
0,2	0,0	0,2	0,0	3,5	17.092	16.680	16.234	829	99 %	5,0 %
0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	8.839	8.500	8.500	586	96 %	6,9 %
1,2	0,0	0,0	0,0	1,2	3.238	3.417	3.343	171	100 %	5,0 %
1,3	0,0	0,0	0,0	1,5	3.501	3.340	3.307	143	83 %	4,3 %
1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	3.451	3.371	3.305	170	93 %	5,0 %
0,0	0,0	0,0	0,0	6,9	12.200	10.900	11.000	886	100 %	8,1 %
2,1	0,0	0,0	0,0	3,5	3.696	3.269	3.200	231	91 %	7,1 %
0,0	0,0	2,0	0,0	20,8	40.684	25.860	25.730	1.820	87 %	7,0 %
0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	7.770	8.155	8.182	574	97 %	7,0 %
0,0	0,0	1,6	0,0	17,3	43.097	30.300	30.300	1.950	84 %	6,4 %
1,7	0,0	0,1	0,0	5,4	6.672	6.900	6.900	497	92 %	7,2 %
0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	4.211	3.570	3.710	297	100 %	8,3 %
0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	2.802	2.220	2.240	185	99 %	8,3 %
3,6	0,0	0,0	0,0	3,6	7.343	7.692	7.653	412	83 %	5,4 %
1,5	0,0	0,0	0,0	2,3	3.245	5.300	5.200	232	86 %	4,4 %
0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	5.036	3.660	4.100	185	63 %	5,1 %
0,4	0,0	0,0	0,0	3,5	6.155	5.800	5.800	434	93 %	7,5 %
0,8	0,0	0,0	0,0	1,6	3.004	3.086	3.066	170	84 %	5,5 %
0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	2.156	2.176	2.175	159	100 %	7,3 %
0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	10.044	8.500	8.750	713	93 %	8,4 %
0,0	4,5	0,0	0,0	4,5	4.585	4.200	4.200	375	100 %	8,9 %
0,0	0,0	4,3	0,0	13,1	14.346	16.900	17.100	1.226	100 %	7,3 %
2,4	0,0	0,0	0,0	3,0	5.964	5.400	5.200	287	87 %	5,3 %
0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	2.218	2.326	2.325	128	82 %	5,5 %
0,0	8,4	0,0	0,0	8,4	5.133	3.260	4.240	174	100 %	5,3 %
0,2	0,0	0,1	0,2	8,9	21.624	23.100	23.000	1.343	99 %	5,8 %

Flächenangaben in Tsd. m² Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Straße	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück ¹⁾	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
5020	Salzburg	Fürbergstraße 18–20	100 %	12/05	WE	2,9	3,0	0,0
5020	Salzburg	Innsbrucker Bundesstraße 47	100 %	12/05	WE	2,9	0,0	0,0
5020	Salzburg	Julius-Welser-Straße 15	100 %	05/03	2,7	3,1	0,0	0,0
5020	Salzburg	Ignaz-Harrer-Straße 59	100 %	01/90	0,4	0,2	0,3	0,0
8010	Graz	Schießstattgasse 10	100 %	12/05	3,4	0,0	0,2	0,0
9020	Klagenfurt	Fallegasse 7	100 %	12/05	9,7	0,0	3,8	0,0
22 Grundstücke mit Superädifikaten					333,1	0,0	0,0	0,0
33 Objekte mit einem IFRS-Bilanzwert < 2 Mio. Euro					95,3	2,0	10,7	0,0
Summe Bestandsobjekte Österreich					643,8	185,1	74,7	32,3
Bestandsobjekte Deutschland								
10115	Berlin	Ämtergebäude Invalidenstraße 130/131	100 %	01/08	1,4	3,1	0,0	0,0
10559	Berlin	Spreebogen	100 %	10/07	7,9	32,7	0,8	0,0
10719	Berlin	Joachimstaler Straße 20	100 %	03/07	1,4	3,7	0,0	0,0
10785	Berlin	Kreuzberg, Königliche Direktion	100 %	01/08	13,1	23,1	0,0	0,0
10963	Berlin	Projektgesellschaft Hallesches Ufer	100 %	01/08	13,9	11,3	0,0	0,0
12277	Berlin	Marienfelde, Buckower Chaussee 43–58	100 %	01/08	53,0	1,8	0,0	0,0
21035	Hamburg	H&M Logistikcenter	100 %	07/08	146,5	0,0	0,0	0,0
34117	Kassel	Frankfurter Straße 9+11	100 %	01/07	13,3	28,3	0,0	0,0
34119	Kassel	Friedrich-Ebert-Straße 104–106	100 %	01/07	18,7	6,3	0,0	0,0
34121	Kassel	Knorrstraße 32, 34	100 %	01/07	11,3	2,6	0,0	0,0
34123	Kassel	Vor dem Osterholz 10–14 (Logistikpark)	100 %	07/07	19,9	7,7	0,0	0,0
34369	Hofgeißmar	Neue Straße 21	100 %	01/07	8,9	2,9	0,0	0,0
34497	Korbach	Medebacher Landstraße 29	100 %	01/07	8,6	3,6	0,0	0,0
34576	Homburg/Efze	August-Vilmar-Straße 20	100 %	01/07	13,0	2,7	0,0	0,0
35037	Marburg	Robert-Koch-Straße 5–17	100 %	01/07	27,9	19,7	0,0	0,0
35037	Marburg	Universitätsstraße 48–50	100 %	01/07	10,0	6,7	0,0	0,0
35043	Marburg	Raiffeisenstraße 1+7	100 %	01/07	20,7	8,2	0,0	0,0
35390	Gießen	Gutfleischstr. 1/Marburger Str. 2–4/ Ostanlage 7, 15, 17, 19	100 %	01/07	20,6	18,2	0,0	0,0
35392	Gießen	Schubertstraße 60	100 %	01/07	74,4	20,3	0,0	0,0
35392	Gießen	Leihgesterner Weg 52	100 %	01/07	5,1	2,6	0,0	0,0
35394	Gießen	Ferniestraße 8	100 %	01/07	29,9	10,8	0,0	0,0
35578	Wetzlar	Schanzenfeldstraße 8	100 %	01/07	20,4	7,1	0,0	0,0
36041	Fulda	Washingtonallee 1–6/Severingstraße 1–5	100 %	01/07	48,0	18,2	0,0	0,0
36251	Bad Hersfeld	Hubertusweg 19	100 %	01/07	7,8	5,8	0,0	0,0
36251	Bad Hersfeld	Kleine Industriestraße 3	100 %	01/07	6,9	3,6	0,0	0,0
41460	Düsseldorf	Neuss Sperberweg 6	100 %	05/03	12,0	3,2	0,0	0,0
48143	Münster	Ämtergebäude	100 %	01/08				
50668	Köln	Parkhaus RheinTriadem	100 %	01/08	3,2	0,0	0,0	0,0
50668	Köln	Johannisstraße 60 und 64	100 %	01/08	2,2	3,7	0,0	0,0
55252	Mainz-Kastel	Wiesbadener Straße 99–103	100 %	01/07	52,8	23,6	0,0	0,0
61169	Friedberg	Homburger Str. 18	100 %	01/07	8,2	2,7	0,0	0,0
61325	Bad Homburg	Auf der Steinkaut 10–12	100 %	01/07	6,4	3,6	0,0	0,0
64293	Darmstadt	Steubenplatz 14	100 %	01/07	5,6	5,4	0,0	0,0

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche ³⁾	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 ²⁾	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 ⁴⁾
0,1	0,0	0,6	0,0	6,7	9.438	7.719	7.869	267	47 %	3,5 %
0,0	0,0	0,4	0,0	3,3	4.512	3.890	4.037	205	65 %	5,3 %
0,0	0,0	0,3	0,0	3,3	3.623	3.120	3.120	256	100 %	8,2 %
0,6	0,0	0,0	0,0	1,2	3.624	2.000	2.000	122	87 %	6,1 %
4,1	0,0	0,1	0,0	4,3	6.608	7.106	7.009	457	96 %	6,4 %
0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	2.900	2.900	2.900	353	100 %	12,2 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	89.953	92.682	90.540	4.912	100 %	5,3 %
6,2	0,0	0,4	0,0	19,3	22.460	21.084	21.623	1.223	88 %	5,8 %
40,7	26,8	17,8	0,2	377,6	782.667	701.990	683.254	44.361	92 %	6,3 %
0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	5.300	4.440	5.280	425	100 %	9,6 %
0,3	0,0	1,0	0,0	34,8	104.229	96.400	99.796	6.258	95 %	6,5 %
0,0	0,0	0,1	0,0	3,7	11.261	9.611	11.070	202	29 %	2,1 %
0,0	0,0	0,6	0,6	24,2	36.375	37.000	33.000	2.641	100 %	7,1 %
0,0	0,0	0,0	0,1	11,4	16.393	14.660	15.000	1.193	99 %	8,1 %
0,0	0,0	17,2	8,8	27,8	6.933	6.790	6.000	754	75 %	11,1 %
0,0	0,0	114,8	0,0	114,8	116.532	111.000	112.000	6.960	100 %	6,3 %
0,2	0,0	6,4	0,0	34,9	83.752	83.750	82.400	4.373	100 %	5,2 %
0,0	0,0	1,7	0,0	8,1	9.887	10.700	10.600	561	100 %	5,2 %
0,0	0,0	0,9	0,0	3,6	2.911	2.900	2.800	228	100 %	7,9 %
0,0	0,0	3,8	0,0	11,5	8.004	7.700	7.740	484	100 %	6,3 %
0,0	0,0	1,4	0,0	4,3	3.484	2.750	2.500	222	100 %	8,1 %
0,2	0,0	1,1	0,0	4,9	4.148	3.750	3.650	245	100 %	6,5 %
0,0	0,0	1,2	0,0	3,9	3.924	3.250	2.950	211	100 %	6,5 %
0,2	0,0	7,0	0,0	27,0	30.927	32.700	31.500	1.930	97 %	5,9 %
0,3	0,0	2,2	0,0	9,2	13.744	13.050	12.600	728	100 %	5,6 %
0,0	0,0	2,4	0,0	10,5	11.972	12.750	12.000	695	100 %	5,5 %
0,0	0,0	6,8	0,0	25,0	44.911	43.150	42.400	2.246	100 %	5,2 %
0,0	0,0	11,8	0,0	32,2	61.435	57.050	55.100	3.020	100 %	5,3 %
0,0	0,0	1,1	0,0	3,7	4.436	5.250	5.000	273	100 %	5,2 %
0,0	0,0	4,1	0,0	14,8	46.234	41.003	43.480	2.070	100 %	5,0 %
0,0	0,0	3,8	0,0	10,9	13.872	12.650	10.700	720	100 %	5,7 %
0,0	0,0	9,1	0,0	27,2	53.242	51.150	38.757	2.331	100 %	4,6 %
0,1	0,0	1,6	0,0	7,5	7.846	7.450	6.900	472	100 %	6,3 %
0,0	0,0	1,0	0,0	4,6	4.612	4.300	4.050	264	100 %	6,1 %
0,0	0,0	3,3	0,0	6,5	8.317	6.500	6.504	316	72 %	4,9 %
							1.200			
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.658	7.800	4.060	418	100 %	5,4 %
0,0	0,0	0,3	0,0	4,1	12.374	12.900	11.800	654	87 %	5,1 %
0,1	0,0	13,0	0,0	36,7	51.134	49.650	48.900	3.197	100 %	6,4 %
0,0	0,0	1,9	0,0	4,6	5.312	4.950	4.900	320	100 %	6,5 %
0,2	0,0	1,5	0,0	5,3	12.293	11.450	11.000	636	100 %	5,6 %
0,0	0,0	1,3	0,0	6,7	15.869	17.000	16.800	854	100 %	5,0 %

Flächenangaben in Tsd. m² Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Straße	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück ¹⁾	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
64625	Bensheim	Berliner Ring 35	100 %	01/07	12,3	5,9	0,0	0,0
64720	Michelstadt	Erbacher Straße 46, 47, 48	100 %	01/07	15,5	4,8	0,0	0,0
65185	Wiesbaden	Kaiser-Friedrich-Ring 75	100 %	01/07	12,3	12,4	0,0	0,0
65185	Wiesbaden	Rheinstraße 35–37	100 %	01/07	4,2	6,5	0,0	0,0
65185	Wiesbaden	Luisenplatz 5+10	100 %	01/07	4,4	5,2	0,0	0,0
65187	Wiesbaden	Mosbacher Straße 55	100 %	01/07	11,0	3,5	0,0	0,0
65195	Wiesbaden	Schaperstraße 16,19	100 %	01/07	9,7	8,8	0,0	0,0
65197	Wiesbaden	Willy-Brandt-Allee 20–22	100 %	01/07	26,2	6,6	0,0	0,0
65197	Wiesbaden	Willy-Brandt-Allee 2	100 %	01/07	2,1	0,8	0,0	0,0
65201	Wiesbaden	Schönbergstraße 100	100 %	01/07	110,2	33,8	0,0	0,0
65428	Rüsselsheim	Eisenstraße 60	100 %	01/07	10,0	3,8	0,0	0,0
65428	Rüsselsheim	Johann-Sebastian-Bach-Straße 45	100 %	01/07	6,7	3,5	0,0	0,0
65510	Idstein	Gerichtstraße 1+3	100 %	01/07	4,4	2,5	0,0	0,0
65719	Hofheim	Nordring 4–10	100 %	01/07	12,0	6,7	0,0	0,0
65719	Hofheim	Zeilsheimer Straße 59	100 %	01/07	11,2	2,2	0,0	0,0
70174	Stuttgart	Heilbronner Straße 7/Jägerstraße 17 (ehem. BD)	100 %	01/08	13,4	23,8	0,0	0,0
81243	München	Erbbaurecht Berga, Bodenseestraße 229	100 %	01/08	7,1	0,0	0,0	0,0
Summe Bestandsobjekte Deutschland					965,4	423,8	0,8	0,0
Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa								
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
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
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
CZ	Pilsen	Diplomat Center Pilsen	100 %	08/08	2,9	3,9	0,0	10,0
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
SK	Bratislava	Bratislava Business Center	100 %	01/00	1,6	7,3	0,8	0,0
SI	Laibach	Austria Trend Hotel Ljubljana	100 %	04/05	2,9	0,0	2,6	15,4
Summe Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa					74,5	159,3	11,9	39,1
Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa neu								
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
SRB	Belgrad	Sava Business Center	100 %	02/07	10,6	16,5	0,4	0,0
Summe Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa neu					40,4	44,2	10,5	0,0

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche ³⁾	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 ²⁾	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 ⁴⁾
0,0	0,0	1,4	0,0	7,4	11.270	11.900	11.600	649	100 %	5,5 %
0,0	0,0	2,0	0,0	6,7	7.493	7.000	6.200	425	100 %	6,1 %
0,0	0,0	4,0	0,0	16,4	44.635	43.900	43.600	2.178	100 %	5,0 %
0,1	0,0	1,8	0,0	8,4	18.426	19.050	18.800	1.028	100 %	5,4 %
0,0	0,0	1,5	0,0	6,6	18.234	17.100	16.900	810	100 %	4,7 %
0,0	0,0	11,8	0,0	15,3	24.567	25.100	25.000	1.319	100 %	5,3 %
0,0	0,0	2,7	0,0	11,5	23.543	22.400	22.100	1.244	100 %	5,6 %
0,0	0,0	5,9	0,0	12,6	22.522	21.000	20.400	1.197	100 %	5,7 %
0,0	0,0	0,8	0,0	1,7	3.583	3.050	2.950	179	100 %	5,9 %
0,2	0,0	11,5	0,0	45,5	80.441	78.350	77.700	4.573	100 %	5,8 %
0,0	0,0	1,2	0,0	5,1	12.206	9.300	8.650	518	100 %	5,6 %
0,0	0,0	1,4	0,0	4,9	7.768	9.100	8.850	405	100 %	4,5 %
0,0	0,0	1,2	0,0	3,8	8.619	8.300	8.250	457	100 %	5,5 %
0,1	0,0	2,5	0,0	9,3	15.569	16.700	16.400	932	100 %	5,6 %
0,0	0,0	0,7	0,0	2,9	5.634	5.300	4.500	310	100 %	5,8 %
0,0	0,0	0,2	0,0	23,9	18.488	17.000	18.232	1.582	95 %	9,3 %
0,0	0,0	0,0	7,1	7,1	3.140	3.140	3.140	226	100 %	7,2 %
2,0	0,0	273,3	16,6	716,6	1.143.459	1.103.144	1.075.709	63.933	98 %	5,8 %
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	0,4	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	0,0	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	0,1	0,2	14,3	30.324	24.100	27.980	2.494	100 %	10,3 %
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	0,5	0,7	9,3	19.707	9.510	12.870	819	76 %	8,6 %
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	3,5	15,8	229,6	536.638	482.649	588.187	40.900	91 %	8,5 %
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	0,6	1,1	18,5	58.647	45.210	0	1.733	46 %	3,8 %
0,0	0,0	0,6	3,3	58,5	151.735	122.350	0	4.161	42 %	3,4 %

Flächenangaben in Tsd. m² Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Straße	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück ¹⁾	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
Summe Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa					114,9	203,5	22,3	39,1
Immobilienvermögen in Entwicklung					4.155,4	212,4	98,4	15,5
Grundstücksreserve Österreich								
1020	Wien	Praterstraße 10/Ferdinandstraße 1	100 %	07/07				
1120	Wien	Altmannsdorfer Straße 80–84	100 %	07/07	3,9			
1190	Wien	Muthgasse 42–48	100 %	04/02	14,5			
Summe Grundstücksreserve Österreich					18,4			
Projekte in Umsetzung Österreich								
1020	Wien	Rembrandtstraße 21	100 %	07/07	0,7	0,0	0,0	5,0
1180	Wien	Theresiengasse 36	100 %	12/05	0,4	0,0	0,0	0,0
Summe Projekte in Umsetzung Österreich					1,2	0,0	0,0	5,0
Grundstücksreserve Deutschland								
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 4	100 %	01/08	3,2			
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 5	100 %	01/08	3,3			
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 6	100 %	01/08	3,0			
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 7	100 %	01/08	3,6			
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 8	100 %	01/08	1,6			
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 9	100 %	01/08	1,8			
10557	Berlin	Tiergarten, Invalidenstraße 51/52 am Kanal	100 %	01/08	19,3			
10963	Berlin	Kreuzberg, Baufeld Urbane Mitte	100 %	01/08	35,6			
12207	Berlin	Lichterfelde, Landweg, Osdorfer Straße, Reaumurstraße	100 %	01/08	965,2			
13589	Berlin	Tiergarten, Lehrter Gbf	100 %	01/08	46,8			
35394	Gießen	Ferniestraße 8	100 %	01/07	0,0			
60327	Frankfurt	Mannheimer Straße 35 (Khasana-Gelände)	100 %	01/08	8,3			
60327	Frankfurt	Europaallee Nord 2	100 %	01/08	6,1			
60327	Frankfurt	Europaallee Nord 3	100 %	01/08	5,7			
60327	Frankfurt	Europaallee Süd 1	100 %	01/08	7,9			
60327	Frankfurt	UEC Tower 1	100 %	01/08	3,7			
80335	München	Laim Landsberger Straße (ehemaliges Teilprojekt 7)	100 %	01/08	15,9			
80939	München	Bf Freimann I	100 %	01/08	37,9			
Objekte mit einem IFRS-Bilanzwert < 2 Mio. Euro					337,9			
Summe Grundstücksreserve Deutschland					1.506,9			
Projekte in Planung Deutschland								
50668	Köln	RheinForum (ehemaliges K1)	100 %	01/08	5,2			
60327	Frankfurt	Europaviertel, Skyline Plaza	100 %	01/08	41,4			
60327	Frankfurt	HYATT Tower	100 %	01/08	4,1			
4031	Basel (CH)	Erlenmatt – Shoppingcenter Multidevelopment	100 %	01/08	10,9			
Summe Projekte in Planung Deutschland					61,6			

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche ³⁾	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 ²⁾	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 ⁴⁾
0,0	0,0	4,1	19,1	288,2	688.373	604.999	588.187	45.062	82 %	7,4 %
1,1	1,8	7,8	5,9	342,9	1.050.103	962.459	953.992	8.701		
							1.547			
					12.606	5.017	5.316	24		
					23.703	15.394	17.900	12		
					36.309	20.411	24.763	36		
0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	4.117	2.419	2.646	0		
1,1	0,0	0,0	0,0	1,1	1.198	1.371	1.185	77		
1,1	0,0	0,0	0,0	6,2	5.315	3.790	3.831	77		
					9.838	11.100	12.500	23		
					14.995	12.700	14.200	7		
					10.010	8.600	9.000	3		
					24.332	22.500	27.200	1		
					35.597	21.500	32.822	42		
					15.889	15.800	17.598	10		
					4.680	4.680	4.676	0		
					10.894	13.000	0	212		
					4.374	4.600	4.361	322		
					3.112	3.200	2.970	83		
					7.520	10.347	7.520	0		
					8.870	20.300	8.870	1.144		
					8.831	8.100	8.000	0		
					10.775	8.800	8.500	0		
					16.020	13.100	13.000	2		
					26.118	23.900	26.000	0		
					9.266	10.300	8.050	339		
					4.290	3.900	4.290	459		
					3.242	3.730	14.679	129		
					228.653	220.157	224.236	2.776		
					5.058	5.200	4.320	1		
					26.996	25.000	45.000	4		
					10.838	11.400	10.204	0		
					18.577	12.800	39.026	0		
					61.469	54.400	98.550	5		

Flächenangaben in Tsd. m² Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Straße	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück ¹⁾	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
Baurechtschaffungen Deutschland								
10963	Berlin	Kreuzberg, Baufeld Möckernkiez	100 %	01/08	30,0			
10963	Berlin	Kreuzberg, Baufeld Yorckdreieck	100 %	01/08	32,0			
10963	Berlin	Kreuzberg, Baufeld Flottwellpromenade	100 %	01/08	25,0			
10557	Berlin	Europacity	100 %	01/08	187,7			
13355	Berlin	Wedding, Brunnenstraße, Gbhf. Nordend, S-Bhf. Gesundbrunnen	100 %	01/08	105,7			
40210	Düsseldorf	Harkortstraße	100 %	01/08	13,1			
40211	Düsseldorf	Schirmerstraße	100 %	01/08	5,9			
40227	Düsseldorf	Mindener Straße	100 %	01/08	54,1			
40545	Düsseldorf	BelsenPark Oberkassel	100 %	01/08	81,7			
60327	Frankfurt	Idsteiner Straße	100 %	01/08	56,9			
60327	Frankfurt	Frankfurt am Main, Millenium Tower	100 %	01/08	8,7			
80335	München	Schlossviertel Nymphenburg (ehemaliges Teilprojekt 4)	100 %	01/08	80,1			
80939	München	AW Freimann	50 %	01/08	86,2			
80993	München	Eggartensiedlung	100 %	01/08	146,6			
80993	München	Ladehof Moosach	100 %	01/08	37,0			
81241	München	Gleisdreieck Pasing	100 %	01/08	211,2			
81673	München	Bw München 4	100 %	01/08	124,5			
85622	München	Naherholungsgebiet „Heimstettener See“	100 %	01/08	452,0			
4031	Basel (CH)	Erlenmatt Baufeld C–N	100 %	01/08	117,9			
Objekte mit einem IFRS-Bilanzwert < 2 Mio. Euro					63,0			
Summe Baurechtschaffungen Deutschland					1.919,5			
Projekte in Umsetzung Deutschland								
10557	Berlin	TOTAL Tower	100 %	01/08	4,1	13,9	7,4	0,0
80335	München	Schlossviertel Nymphenburg, Ambigon	100 %	01/08	6,2	5,2	4,2	0,0
60327	Frankfurt	Europaallee Nord 4	100 %	01/08	0,9	0,0	0,0	4,5
60327	Frankfurt	Europaviertel, Tower 185	100 %	01/08	17,8	96,8	1,2	0,0
60327	Frankfurt	Europaallee Nord 1	100 %	01/08	5,6	18,7	2,7	0,0
80335	München	Arnulfpark, Skygarden	50 %	01/08	6,1	15,8	0,0	0,0
Summe Projekte in Umsetzung Deutschland					40,7	150,4	15,5	4,5
Grundstücksreserve Ost-/Südeuropa								
RO	Arad	Fachmarktzentrum Arad	100 %	12/07	31,7			
SRB	Belgrad	LogCenter Novi Banovci	50 %	09/08	249,2			
CZ	Prag	City Deco	100 %	06/07	6,3			
Summe Grundstücksreserve Ost-/Südeuropa					287,2			
Projekte in Umsetzung Ost-/Südosteuropa								
PL	Warschau	Poleczki Business Park	50 %	03/07	72,6	18,2	0,0	0,0
RO	Sibiu	Retail Park Sibiu	100 %	12/07	218,9	0,0	80,5	0,0
RU	Moskau	Maslov Tower	50 %	12/06	3,1	14,8	0,0	0,0

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche ³⁾	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 ²⁾	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 ⁴⁾
					8.451	8.000	0	70		
					4.546	5.000	0	178		
					11.747	12.000	0	2		
					41.289	50.000	44.638	1.565		
					8.810	8.940	8.650	354		
					6.054	6.200	5.944	181		
					2.636	2.800	2.634	7		
					3.469	3.300	3.392	137		
					19.863	17.700	17.000	76		
					9.113	8.880	8.819	0		
					75.607	74.100	73.600	101		
					18.774	19.200	36.344	27		
					31.432	22.500	27.500	662		
					13.685	13.700	13.685	5		
					10.792	9.700	9.500	17		
					12.255	14.200	12.239	368		
					12.028	12.100	11.869	70		
					2.486	2.500	2.248	260		
					28.882	19.900	0	1.675		
					1.107	1.120	38.277	52		
					323.025	311.840	316.339	5.806		
0,0	0,0	0,5	0,0	21,8	14.261	15.700	0	0		
0,0	0,0	0,3	5,9	15,6	15.076	16.300	0	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	8.683	8.800	2.284	0		
0,0	0,0	2,6	0,0	100,5	161.782	162.900	91.523	0		
0,0	0,0	1,5	0,0	22,9	44.212	46.935	18.128	0		
0,0	0,0	0,7	0,0	16,5	30.354	33.500	20.387	0		
0,0	0,0	5,6	5,9	181,9	274.368	284.135	132.321	0		
					2.890	2.100	2.890	0		
					2.249	2.070	1.780	0		
					0	0	0	0		
					5.139	4.170	4.670	0		
0,0	1,8	1,5	0,0	21,4	40.376	37.767	21.499	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	80,5	31.574	19.500	23.519	0		
0,0	0,0	0,1	0,0	14,9	30.656	5.039	18.087	0		

Flächenangaben in Tsd. m² Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Straße	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück ¹⁾	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
RU	St. Petersburg	Airport City St. Petersburg ⁵⁾	25 %	12/07	15,6	6,5	0,8	6,0
SRB	Belgrad	Sava Business Center	100 %	02/07				
HU	Győr	Dunacenter	50 %	09/08				
HU	Budapest	Capital Square	100 %	01/07				
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
Summe Projekte in Umsetzung Ost-/Südosteuropa					320,1	62,0	82,9	6,0
Selbst genutzte Immobilien					0,0	4,1	0,0	0,0
Selbst genutzte Immobilien Österreich								
1030	Wien	Rennweg 16 (Büros)	100 %	09/04	0,0	2,9	0,0	0,0
Summe Selbst genutzte Immobilien Österreich					0,0	2,9	0,0	0,0
Selbst genutzte Immobilien Deutschland								
10719	Berlin	Joachimstaler Straße 20	100 %	03/07	0,0	1,3	0,0	0,0
Summe Selbst genutzte Immobilien Deutschland					0,0	1,3	0,0	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien					1.397,3	46,2	0,9	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland								
10771	Berlin	Am Güterbahnhof Halensee 1–29 u. a.	100 %	01/08	28,2	0,0	0,1	0,0
10829	Berlin	Werdauer Weg 20–39	100 %	01/08	34,4	0,3	0,0	0,0
10829	Berlin	Werdauer Weg 4–23	100 %	01/08	41,6	0,0	0,0	0,0
10829	Berlin	Kolonnenstraße 30 k, 30 l	100 %	01/08	6,0	0,0	0,0	0,0
12247	Berlin	Wunsiedler Weg 26	100 %	01/08	67,2	0,0	0,0	0,0
12277	Berlin	Motzener Straße 36–38	100 %	01/08	38,4	1,4	0,0	0,0
12277	Berlin	Schwechtenstraße 5–8	100 %	01/08	135,1	0,0	0,0	0,0
14059	Berlin	Sophie-Charlotten-Straße 4, 4a–d	100 %	01/08	33,4	2,1	0,8	0,0
22765	Hamburg	Museumstraße 39	100 %	01/08	12,1	32,9	0,0	0,0
60327	Frankfurt	Europaallee Süd 4	50 %	01/08	2,9	0,0	0,0	0,0
76133	Karlsruhe	Lammstraße 19	100 %	01/08	4,0	5,9	0,0	0,0
80335	München	Arnulfpark Baufeld MK 3	100 %	01/08	7,9	0,0	0,0	0,0
80995	München	Ratoldstraße (Bf Feldmoching)	100 %	01/08	73,8	0,0	0,0	0,0
81245	München	Hellensteinstraße	100 %	01/08	119,2	0,0	0,0	0,0
81379	München	Isargärten Thalkirchen – Infraplan	33 %	06/09	1,7	0,0	0,0	0,0
89306	München	Perlach Umlegung	100 %	01/08	18,7	0,0	0,0	0,0
Objekte mit einem IFRS-Bilanzwert < 2 Mio. Euro					772,8	3,7	0,0	0,0
Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland					1.397,3	46,2	0,9	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien Ost-/Südeuropa								
SK	Bratislava	Sekyra Tower	50 %	09/08	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Ost-/Südeuropa					0,0	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen					6,0	2,3	0,0	0,0

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche ³⁾	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 ²⁾	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 ⁴⁾
0,0	0,0	0,0	0,0	13,3	0	0	0	0		
							38.650			
							3.177			
							41.008			
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	2,2	0,0	154,8	115.824	63.556	149.282	0		
0,0	0,0	0,1	0,0	4,2	12.078	14.248	13.747	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	11.584	10.959	11.517	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	11.584	10.959	11.517	0		
0,0	0,0	0,1	0,0	1,4	4.001	3.289	2.230	0		
0,0	0,0	0,1	0,0	1,4	4.001	3.289	2.230	0		
8,3	0,0	41,0	40,5	136,9	143.851	122.902	125.593	9.320		
0,0	0,0	0,0	2,7	2,8	4.504	4.504	3.539	77	69 %	1,7 %
0,0	0,0	4,0	0,0	4,3	5.539	4.860	5.372	643	95 %	13,2 %
0,0	0,0	0,2	0,0	0,2	4.100	3.970	4.100	422	98 %	10,6 %
0,0	0,0	0,0	6,0	6,0	3.930	3.930	3.930	291	100 %	7,4 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6.360	5.500	5.000	594	100 %	10,8 %
0,2	0,0	17,3	0,0	18,8	7.035	6.480	6.900	332	58 %	5,1 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.293	2.293	2.270	92	49 %	4,0 %
0,0	0,0	9,4	0,0	12,3	13.994	11.025	12.500	1.016	96 %	9,2 %
0,0	0,0	0,0	0,0	32,9	24.107	24.107	24.107	4.534	100 %	18,8 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16.255	11.650	7.243	0		0,0 %
0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	3.902	3.810	3.900	377	100 %	9,9 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9.097	9.097	17.086	0		0,0 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.000	5.000	5.000	28	100 %	0,6 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.410	2.000	2.000	65	100 %	3,2 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.422	2.422	0	0		0,0 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.320	2.000	2.000	0		0,0 %
0,1	0,0	10,0	31,8	45,6	23.232	19.004	19.398	850	26 %	4,5 %
0,3	0,0	41,0	40,5	128,9	137.500	121.652	124.346	9.320	76 %	7,7 %
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	0,4	0,0	2,7	6.233	6.020	0	166		

Flächenangaben in Tsd. m² Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Straße	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück ¹⁾	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich								
1020	Wien	Praterstraße 10/Ferdinandstraße 1	100 %	07/07	0,3	0,0	0,0	0,0
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich					0,3	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland								
10963	Berlin	Projektgesellschaft Hallesches Ufer	100 %	01/08	3,1	0,0	0,0	0,0
48143	Münster	Ämtergebäude	100 %	01/08	1,1	2,3	0,0	0,0
60327	Frankfurt	Europaallee Süd 7	100 %	01/08	1,6	0,0	0,0	0,0
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland					5,7	2,3	0,0	0,0
Verkaufte Objekte 2009								
Österreich					44,1	5,5	17,3	2,7
Deutschland					162,3	57,1	1,8	0,6
Osteuropa					7,5	0,0	0,0	0,0
Summe Verkaufte Objekte 2009					213,9	62,6	19,1	3,3
Bestandsimmobilien					1.724,1	812,4	97,9	71,4
Bestandsobjekte Österreich					643,8	185,1	74,7	32,3
Bestandsobjekte Deutschland					965,4	423,8	0,8	0,0
Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa					114,9	203,5	22,3	39,1
Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa					74,5	159,3	11,9	39,1
Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa neu					40,4	44,2	10,5	0,0
Immobilienvermögen in Entwicklung					4.155,4	212,4	98,4	15,5
Grundstücksreserve Österreich					18,4	0,0	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung Österreich					1,2	0,0	0,0	5,0
Grundstücksreserve Deutschland					1.506,9	0,0	0,0	0,0
Projekte in Planung Deutschland					61,6	0,0	0,0	0,0
Baurechtschaffungen Deutschland					1.919,5	0,0	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung Deutschland					40,7	150,4	15,5	4,5
Grundstücksreserve Ost-/Südeuropa					287,2	0,0	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung Ost-/Südosteuropa					320,1	62,0	82,9	6,0
Selbst genutzte Immobilien					0,0	4,1	0,0	0,0
Selbst genutzte Immobilien Österreich					0,0	2,9	0,0	0,0
Selbst genutzte Immobilien Deutschland					0,0	1,3	0,0	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien					1.397,3	46,2	0,9	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland					1.397,3	46,2	0,9	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien Ost-/Südeuropa					0,0	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen					6,0	2,3	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich					0,3	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland					5,7	2,3	0,0	0,0
Verkaufte Objekte 2009					213,9	62,6	19,1	3,3
Total					7.282,8	1.077,5	197,2	86,9
Total (inkl. Verkaufte)					7.496,7	1.140,1	216,2	90,2

¹⁾ Wohnungseigentum (WE), Erbnießbrauchsrecht (E)²⁾ Umstellung IFRS 40: 2008: Immobilienvermögen in Entwicklung AT COST, 2009: AT FAIR MARKET VALUE

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche ³⁾	Anschaf- fungswert per 31.12.2009	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2009 ²⁾	IFRS Bilanz- wert per 31.12.2008	Mieterlöse 2009 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % 2009 ⁴⁾
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.069	1.975	0	0		0,0 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.069	1.975	0	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	340	340	0	39	100 %	11,4 %
0,0	0,0	0,4	0,0	2,7	2.020	1.815	0	127	76 %	7,0 %
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.804	1.890	0	0	0 %	0,0 %
0,0	0,0	0,4	0,0	2,7	4.164	4.045	0	166		
11,2	0,1	0,1	0,1	37,0	0	0	76.738	0		
2,1	0,0	7,6	5,8	74,9	0	0	262.790	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	8.285	0		
13,4	0,1	7,6	5,9	112,0	0	0	347.813	0		
42,7	26,8	295,2	35,9	1.382,3	2.614.499	2.410.133	2.347.150	153.355	91 %	6,4 %
40,7	26,8	17,8	0,2	377,6	782.667	701.990	683.254	44.361	92 %	6,3 %
2,0	0,0	273,3	16,6	716,6	1.143.459	1.103.144	1.075.709	63.933	98 %	5,8 %
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	3,5	15,8	229,6	536.638	482.649	588.187	40.900	91 %	8,5 %
0,0	0,0	0,6	3,3	58,5	151.735	122.350	0	4.161	42 %	3,4 %
1,1	1,8	7,8	5,9	342,9	1.050.103	962.459	953.992	8.701		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36.309	20.411	24.763	36		
1,1	0,0	0,0	0,0	6,2	5.315	3.790	3.831	77		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	228.653	220.157	224.236	2.776		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	61.469	54.400	98.550	5		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	323.025	311.840	316.339	5.806		
0,0	0,0	5,6	5,9	181,9	274.368	284.135	132.321	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.139	4.170	4.670	0		
0,0	1,8	2,2	0,0	154,8	115.824	63.556	149.282	0		
0,0	0,0	0,1	0,0	4,2	15.585	14.248	13.747	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	11.584	10.959	11.517	0		
0,0	0,0	0,1	0,0	1,4	4.001	3.289	2.230	0		
8,3	0,0	41,0	40,5	136,9	143.851	122.902	125.593	9.320		
0,3	0,0	41,0	40,5	128,9	137.500	121.652	124.346	9.320		
8,0	0,0	0,0	0,0	8,0	6.350	1.250	1.247	0		
0,0	0,0	0,4	0,0	2,7	6.233	6.020	0	166		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.069	1.975	0	0		
0,0	0,0	0,4	0,0	2,7	4.164	4.045	0	166		
13,4	0,1	7,6	5,9	112,0	0	0	347.813	0		
52,1	28,5	344,4	82,4	1.869,0	3.830.270	3.515.762	3.440.482	171.542		
65,5	28,7	352,1	88,2	1.981,0	3.830.270	3.515.762	3.788.295	171.542		

³⁾ Alle Flächenangaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo, der CA Immo International bzw. des CA Immo New Europe Property Fund an den Objektgesellschaften laut Spalte „Anteile“. ⁴⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Bilanzwert IAS40 ⁵⁾ At-Equity-Beteiligung

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).

EBIT-MARGE

EBIT im Verhältnis zum Umsatz; operative Umsatzrendite.

EBITDA

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation).

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.

ERBNISSBRAUCHRECHT

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, Freigaberegelungen 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 Ausnützen von Insiderinformationen zum Beispiel zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren ist nach österreichischem Börsengesetz verboten und strafbar.

ISCR (INTEREST SERVICE COVERAGE RATIO)

Zinsendienstdeckungsgrad; Ergebnis vor Zinsen und Steuern dividiert durch den Finanzierungsaufwand.

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 („Dividendenschein“) 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(r) 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 EUROSXX.

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.

TSR (TOTAL SHAREHOLDER RETURN)

Kennzahl zur Bewertung des Anlageerfolgs (Performance) eines Aktieninvestments.

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 34, 90
 Aktie 05, 22–26, 36–38, 72, 81, 83, 84, 89, 98, 179, 189
 Aktienkennzahlen 05, 27, 189
 Aktienoptionsplan 38
 Aktienrückkauf 23, 24
 Aktionärsstruktur 24
 Anleihe 19, 25, 81, 82, 83, 103, 161
 Aufsichtsrat 18–19, 24, 28–29, 32, 34–35, 36, 80, 87, 90, 94, 176
 Aufsichtsratsbericht 18
 Ausblick 47, 84
 Ausschüsse 19, 34, 38

B

Bestätigungsvermerk 182, 188
 Beteiligungsstruktur 43
 Bewertungsergebnis 72–75, 77, 79, 93, 101, 142, 146
 Bewertungsgewinn 72–75
 Bewertungsgutachten 72
 Bilanzierungsgrundsätze
Siehe Bilanzierungs- und Bewertungs-
 methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 119, 122, 133
 Bilanzkennzahlen 04

C

Cash-flow 04–05, 78–80, 89, 93, 98–99, 102–103, 131, 132, 146, 166, 167, 169, 172, 179, 189, 194, 197
 Compliance 19, 28, 90
 Corporate Governance Bericht 19, 24, 28, 34
 Corporate Social Responsibility 39

D

Directors' Dealings 38
 Dividendenpolitik 24

E

EBITDA 04, 05, 36, 78, 83, 98, 106–109, 189, 194, 196
 Eigene Aktien 23
 Eigenkapital 04, 05, 43, 69, 78–84, 89–93, 99, 101, 104, 118, 120, 131, 142, 146, 150, 166, 170, 178, 187, 189, 194, 195
 Einzelabschluss 159, 184
 Entwicklungsprojekte 21, 25, 41, 43, 59, 69, 78, 83, 84, 87
 Ergebnisentwicklung 76–83

F

Financial Risk Management 93, 94
 Finanzergebnis 78, 98, 117, 132, 157
 Finanzierungskennzahlen 89
 Finanzierungsstrategie 89
 Finanzkalender 25
 Finanzverbindlichkeiten 04, 81–83, 101, 116, 130, 163, 171, 172, 177, 178, 195
 Fonds 42–44, 50, 62, 66, 71, 157

Forschung und Entwicklung 88
 Fremdkapital 50, 90, 178
 Führungsorganisation 86

G

Geschäftsentwicklung 18, 29, 37
 Geschäftsfelder 21, 59, 66
 Geschäftsführung 30, 87, 94
 Geschäftsmodell 21
 Gewinn- und Verlustrechnung 77, 78, 98, 99, 109, 118, 123, 133, 170, 184
 Grundkapital 23, 24, 43, 80, 101, 179, 187, 190

H

Handelsvolumen 22, 23

I

Immobilienbewertung 18, 28, 72
 Immobilienmarkt 48, 50, 53, 62, 71, 72, 89
 Immobilienvermögen 14, 42, 55–57, 62, 72, 73, 82, 98, 100, 102, 106, 108, 116, 117, 136, 137, 147, 150, 152, 165, 193, 194, 195, 204, 208, 210
 Interessenkonflikt 34
 Internes Kontrollsystem 94
 Investor Relations 22–26, 30, 86

K

Kapitalerhöhung 24, 190
 Kapitalmarkt 36, 90, 91
 Kapitalmaßnahmen 19, 24
 Konjunkturdaten 22, 45, 47
 Konzernbilanz 55, 82, 100, 150, 177, 195
 Konzernergebnis 04, 05, 36, 72, 79–81, 94, 123, 179, 189, 194, 196
 Konzernstruktur 43, 90
 Kursverlauf 22–23

L

Lagebericht 19
 Latente Steuern 83
 Laufzeit der Mietverträge 55
 Leerstandsquote 49, 56, 60, 66, 194
 Liquide Mittel 80, 82, 83, 100, 103, 116, 150, 158, 178, 197

M

Marktwerte 72, 116, 147, 149
 Mission Statement 14
 Mitarbeiter 39, 54, 77, 86–87, 89, 90, 194

N

Nachhaltigkeit 39–40, 88
 Nachtragsbericht 85
 Net Asset Value 04, 83
 Nettoergebnis 76, 77, 98, 106, 108, 139, 196
 NNNAV 04, 05, 37, 83, 189, 194
 Nutzflächenverteilung 55–57
 Nutzungsdauer 124

O

Objektübersicht 198
 Organigramm
Siehe Organisationsstruktur
 Organisationsstruktur 43, 94

P

Pensionskasse 87
 Personal 86
 Personalentwicklung 90
 Portfoliostatus 56
 Portfoliostrategie 58
 Portfoliostruktur 55–57
 Portfolioüberblick 56, 191
 Projektentwicklung 14, 30, 39, 41, 55, 59, 64, 66, 68–70, 89, 91, 136

R

Risikomanagement 35, 59, 90, 92, 94
 Rückstellungen 78, 93, 101, 102, 116, 139, 150, 160, 165, 184, 187

S

Segmentberichterstattung 106, 133, 134
 Sicherungsinstrumente 81–82, 130–132, 163, 166, 170, 171
 Steuern 78–83, 98, 102, 106, 108, 117, 125, 129, 138, 145, 146, 149, 159, 184, 185, 187, 196
 Strategie 20–21, 36, 131

T

Transaktionen 23, 62, 91, 118, 119, 122

U

Umsatz 44, 49
 Unternehmensanleihe 25, 41, 81
 Unternehmensleitbild 14
 Unternehmensstruktur
Siehe Organisationsstruktur
 Unternehmensvision
Siehe Mission Statement

V

Value-Kennzahlen 89
 Vergütungsbericht 28, 36
 Vermögens- und Finanzlage 98, 100, 102, 106–109, 116–120, 122, 125–129, 140, 148, 149, 153
 Vorstand 17, 18, 23, 26, 28–38, 81, 87, 90, 94, 176, 181, 188

W

Währungsumrechnung 76, 191
 Wandelschuldverschreibung 19, 24, 25, 41, 81, 83, 103, 104, 141, 144, 159, 161, 162, 166, 172
 Wirtschaftliches Umfeld 45

Z

Zielerreichung 37, 84

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

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

Unternehmenskommunikation

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

DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken – 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 Immobilien Anlagen AG verbunden.

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen 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 Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

Dieser Geschäftsbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.