

---

JAHRESFINANZBERICHT 2009  
GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

09

---

# INHALT

## 03 KONZERNLAGEBERICHT 2009

- 04 Unternehmensgeschichte
- 05 Beteiligungen und Fonds
- 08 Wirtschaftliches Umfeld
- 11 Immobilienmarkt Österreich
- 13 Immobilienmarkt Deutschland
- 16 Immobilienmarkt Osteuropa
- 18 Immobilienvermögen
- 21 Portfoliostrategie
- 23 Segmentbericht Österreich
- 25 Segmentbericht Deutschland
- 29 Segmentbericht Ost- und Südosteuropa
- 35 Immobilienbewertung
- 39 Ergebnisse
- 47 Ausblick
- 48 Nachtragsbericht
- 49 Mitarbeiter
- 51 Forschung und Entwicklung
- 52 Value Management
- 53 Risikomanagementbericht

## 58 KONZERNABSCHLUSS 2009

- 59 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 60 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 61 Konzernbilanz
- 63 Konzern-Geldflussrechnung
- 65 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 67 Segmentberichterstattung
- 71 Anhang zum Konzernabschluss

## 142 ERKLÄRUNG DES VORSTANDES

- 143 Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

## 145 EINZELABSCHLUSS CA IMMOBILIENANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT

- 146 Bilanz zum 31.Dezember 2009
- 148 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009
- 149 Anhang für das Geschäftsjahr 2009
- 171 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009
- 184 Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

## 186 ERKLÄRUNG DES VORSTANDES



KONZERNLAGEBERICHT 2009

## 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 25.



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 **omniCon** 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 49.

### 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 29 enthalten.

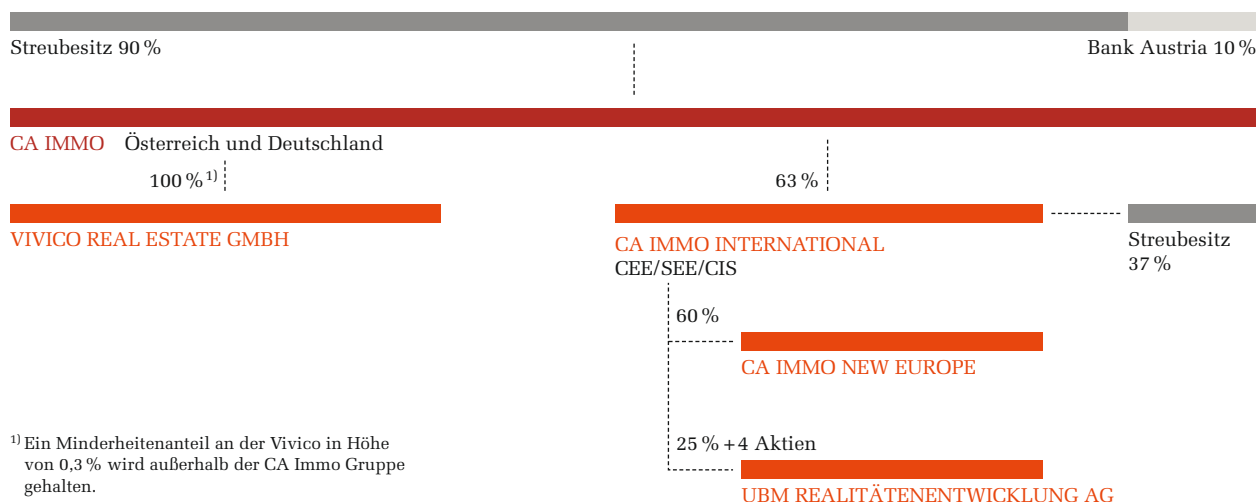
### CA Immo New Europe Property Fund

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





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 29.

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

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

Das Jahr 2009 wird als das Jahr mit der stärksten Rezession seit dem 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).

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

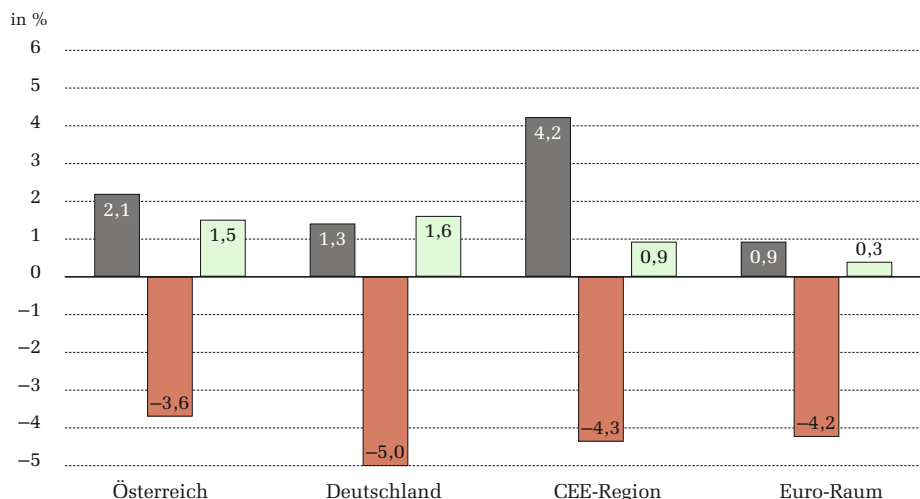
### ÖSTERREICH

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 zweithöchste 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

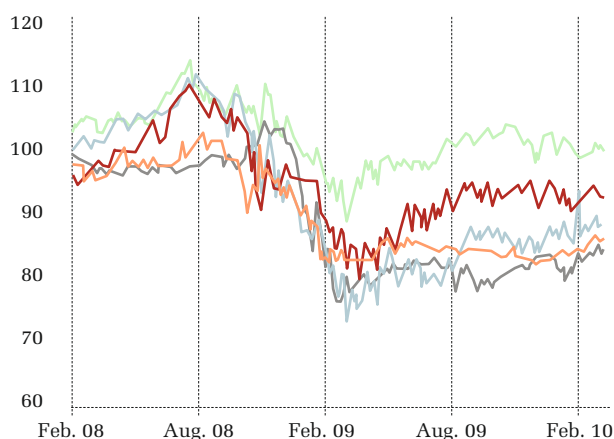
Zu Beginn des Jahres 2009 litt die Region Zentral-, Ost- und Südosteuropa nicht nur unter den tatsächlichen Auswirkungen der Wirtschaftskrise, sondern auch unter einem massiven Vertrauensverlust vor allem von anglo-amerikanischen Investoren. Von verschiedenen Beobachtern wurde insbesondere hinsichtlich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

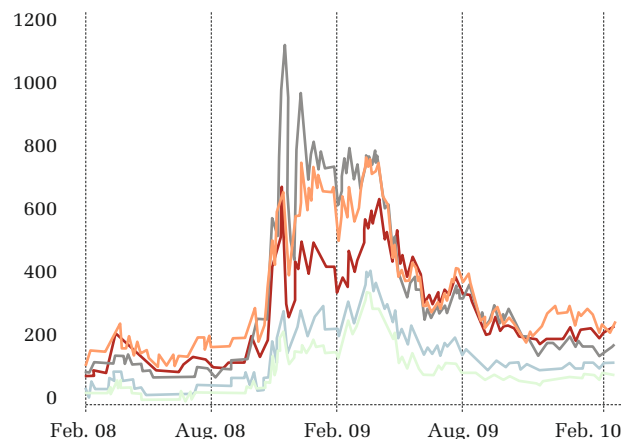
Wechselkurs (1.1.2008 = 100)



### 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.

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.

## 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 Tiefsständen stabilisierten.

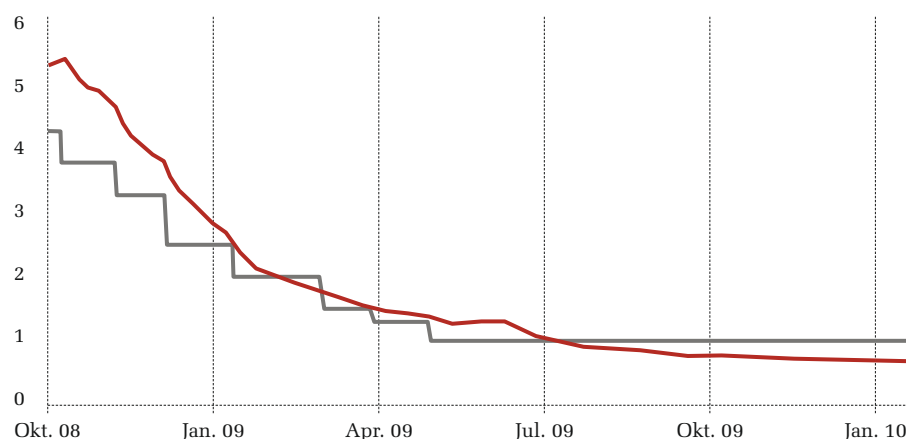
Als besonders kapitalintensiver Sektor ist die Immobilienbranche von einem funktionierenden Kreditmarkt in hohem Maße abhängig. Die Verknappung des Kreditangebots bzw. die Verteuerung der Kreditkonditionen infolge der Lehman-Insolvenz im Herbst 2008 waren insbesondere im ersten Halbjahr 2009 noch deutlich spürbar. In Reaktion auf die zuvor beschriebene langsame Entspannung der gesamtwirtschaftlichen Situation stabilisierte

### 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 Mieterückgang, 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 Halbjahr<sup>1)</sup>

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.

<sup>1)</sup> 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 Expansion<sup>2)</sup>

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 €/m<sup>2</sup> (2008: 23 €/m<sup>2</sup>). In guten Lagen wurden 13–15 €/m<sup>2</sup> und in durchschnittlichen Lagen ca. 7–12 €/m<sup>2</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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. m<sup>2</sup> kam 2009 eine Neuflächenproduktion von etwa 195.000 m<sup>2</sup> (2008: 220.000 m<sup>2</sup>). Der parallele Rückgang von Neuflächenproduktion und Vermietungsleistung (270.000 m<sup>2</sup> nach 300.000 m<sup>2</sup> im Vorjahr) wirkte sich stabilisierend auf die Leerstandsquote aus (5,8 %).

### Wohnungsmarkt<sup>3)</sup>

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.

### Retail<sup>4)</sup>

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

### Hotelimmobilienmarkt<sup>5)</sup>

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.

<sup>3)</sup> ÖRAG Österreichische Realitäten AG, CBRE: Wiener Büromarktbericht 2009

<sup>4)</sup> CBRE: Einzelhandelsmarkt Österreich 2009

<sup>5)</sup> 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-Index<sup>1)</sup> 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.

### Investmentmarkt<sup>2)</sup>

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 Investorenfokus<sup>3)</sup>

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 Bau<sup>4)</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Bürofläche. Gleichzeitig ist das Volumen neuer Flächen im Bau deutlich zurückgegangen und erreichte in den fünf deutschen Immobilienhochburgen ein Ausmaß von 1,26 Millionen m<sup>2</sup>, wovon

<sup>1)</sup> King Sturge 2009

<sup>2)</sup> BNP Paribas Real Estate 2010

<sup>3)</sup> Jones Lang LaSalle 2009, BNP Paribas Real Estate 2010, BNP Paribas Real Estate 2010

<sup>4)</sup> BNP Paribas 2010

## BÜROMARKTENTWICKLUNG INNERHALB DER CA IMMO A-STANDORTE 2009

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

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

630.000 m<sup>2</sup> noch 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 €/m<sup>2</sup> einen Rückgang

von 3 % zu verzeichnen. In Berlin ging die Spitzenmiete um über 8 % auf 20 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (–8 %). Gleichzeitig ist Frankfurt aber auch die einzige Metropole, in der sich die Durchschnittsmiete erhöhte, und zwar um 14 % auf 20 €/m<sup>2</sup>. 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.

#### Retail<sup>1)</sup>

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 €/m<sup>2</sup>. Teuerster Standort ist nach wie vor München mit einer Spitzenmiete von 300 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Frankfurt und Düsseldorf (250 €/m<sup>2</sup>) und Berlin und Köln (220 €/m<sup>2</sup>). 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.

#### Hotellerie<sup>2)</sup>

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 (RevPar) ging wegen der rückläufigen Belegung bzw. Preise um 12 % zurück und erreichte einen Durchschnittswert von



KÖNIGLICHE DIREKTION  
Berlin

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.

#### Wohnen<sup>3)</sup>

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 €/m<sup>2</sup> für neugebaute, hochwertige Wohnungen nach wie vor München und neuerdings Düsseldorf, gefolgt von Frankfurt (10,50 €/m<sup>2</sup>). Lediglich in Berlin liegen die Mieten für Neubauf Flächen auf dem Niveau von 7,80 €/m<sup>2</sup>.

<sup>1)</sup> IVD 2010

<sup>2)</sup> Deloitte 2009

<sup>3)</sup> 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.

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

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

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

### Büromarkt<sup>2)</sup>

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

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

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

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

## BÜROMARKTENTWICKLUNG

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

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

**Retailmarkt**

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

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

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

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

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

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

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

## IMMOBILIENVERMÖGEN

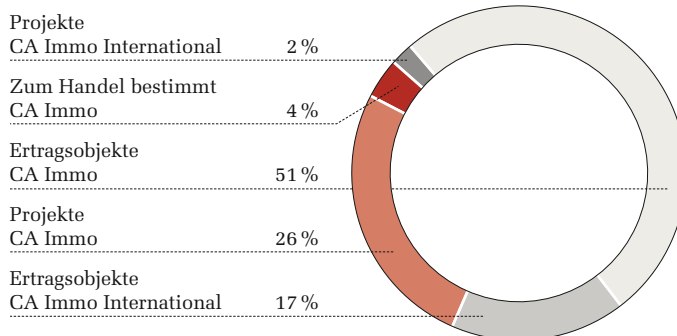
Die CA Immo Gruppe investiert im zentraleuropäischen Raum in gewerblich genutzte Immobilien mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf Büroimmobilien.

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. m<sup>2</sup>, 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

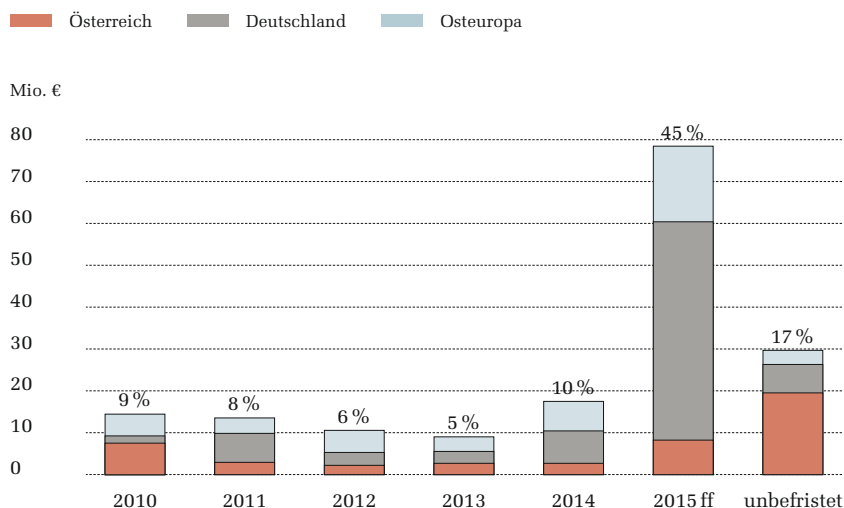


Von den Projektentwicklungen mit einem Wert von insgesamt 1,0 Mrd. € entfallen ca. 3 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 90 % auf Deutschland und die restlichen 7 % auf Projekte der CA Immo International in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS.

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 %<sup>1)</sup>. Die durchschnittliche wirtschaftliche Leerstandsrate (gemessen am Jahressollmietertrag) lag 2009 bei 5,9 %<sup>1)</sup> (2008: 5,1 %), der Leerstand in m<sup>2</sup> betrug zum Stichtag ebenfalls 5,9 %<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> 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.

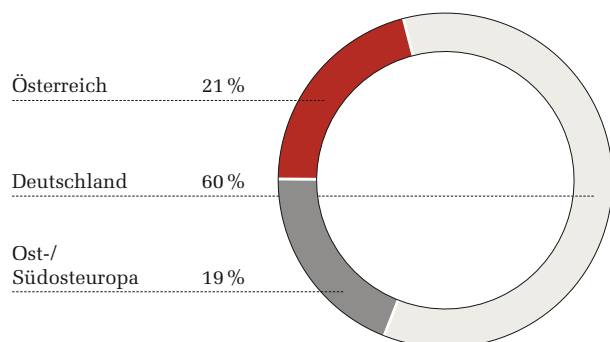
## PORTFOLIOÜBERBLICK

		Österreich	Deutschland	Ost-/Südost-europa	Gesamt
<b>Immobilienvermögen 31.12.2008</b>	<b>Mio. €</b>	<b>800,1</b>	<b>2.236,5</b>	<b>751,7</b>	<b>3.788,3</b>
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
<b>Immobilienvermögen 31.12.2009</b>	<b>Mio. €</b>	<b>739,1</b>	<b>2.102,7</b>	<b>674,0</b>	<b>3.515,8</b>
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 <sup>1)</sup>	Mio. €	46,2	90,5	40,3	177,0
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	44,5	82,0	45,1	171,5
Leerstandsquote Bestandsimmobilien <sup>2)</sup>	%	8,2	2,2	8,8	5,9
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien) <sup>2)</sup>	%	6,3	5,8	8,5	6,5

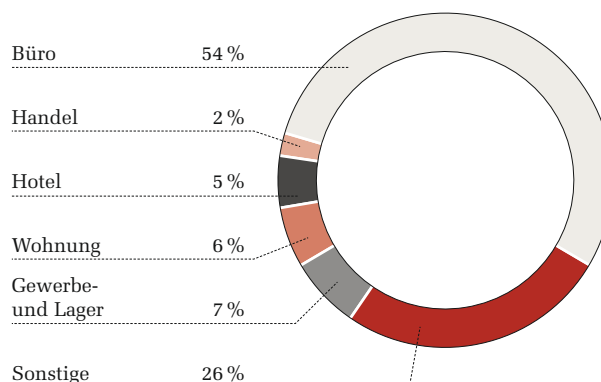
<sup>1)</sup> inkl. Jahresmieterlös aus 2009 verkauften Objekten (9,6 Mio. €)

<sup>2)</sup> 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
<b>Bestandsimmobilien</b>					
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 <sup>1)</sup>	%	8,2	2,2	8,8	5,9
Bruttorendite <sup>1)</sup>	%	6,3	5,8	8,5	6,5
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>					
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
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>					
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
<b>Immobilienvermögen selbstgenutzt</b>					
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
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>					
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

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

## 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 Bestandsportfolio<sup>1)</sup> verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 377.600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Neuvermietungen, bei 12.100 m<sup>2</sup> wurden die Verträge durch verlängerten Kündigungsverzicht prolongiert. Im Gegenzug wurden 5.200 m<sup>2</sup> aufgrund auslaufender Mietverträge frei. Die wirtschaftliche Leerstandsquote im Bestandsportfolio (gemessen am Jahressollmietertrag) betrug 2009 8,2 % (2008: 9,8 %), der Leerstand in m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 48). 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 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche ist noch bis

<sup>1)</sup> 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 m<sup>2</sup> und Ende August weitere rund 30.700 m<sup>2</sup> Büronutzfläche frei. Die restlichen Flächen im Ausmaß von rund 18.000 m<sup>2</sup> 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 Nachvermietungserfolg wurde bereits erzielt. So konnte ab 1.3.2010 ein Siemens-Spin-off-Unternehmen für rund 6.800 m<sup>2</sup> 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 05.

### 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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. 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 <sup>1)</sup> (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

<sup>1)</sup> Exkl. selbstgenutzte, zum Verkauf stehende bzw. zum Handel bestimmte Immobilien

Das rund 5.800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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 dosiert Flächen geschaffen wurden, ist für die kommenden Jahre eine gute Marktaborption zu erwarten. Details zur Portfoliostrategie finden Sie ab Seite 21.

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 m<sup>2</sup> großes Wohngrundstück wurde im Berichtsjahr an einen Wohnbauträger verkauft. Mit dem AMBIGON entsteht derzeit ein Büro-, Geschäfts- und Ärztehaus (rd. 15.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Baufeld 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, Hafenin-seln 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 %<sup>1)</sup> auf und rentiert mit 8,5 %<sup>1)</sup> (2008: 7,3 %), wobei die Objekte in SEE bei einer Rendite von 9,3 %<sup>2)</sup> (2008: 7,8 %) und jene in CEE bei 8,0 %<sup>3)</sup> (2008: 7,0 %) liegen. Details zu den Bewertungsergebnissen finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“ ab Seite 35.

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

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

Die **wirtschaftliche Leerstandsquote**<sup>1)</sup> im Bestandsportfolio (gemessen am Jahressollmietertrag) betrug 2009 9 % (2008: 6 %); der **Leerstand nach Fläche zum Stichtag** 31.12.2009 lag ebenfalls bei 9 %<sup>1)</sup> (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 Warsaw Financial Center, dessen Leerstand zu Beginn des Jahres 2009 durch den Auszug eines Großmieters deutlich anstieg, konnten im Jahr 2009 insgesamt ca. 13.000 m<sup>2</sup> neu vermietet bzw. verlängert werden. Die Leerstandsrate nach Fläche betrug zum Stichtag 31.12.2009 16 %, konnte aber zu Jahresbeginn 2010 auf 12 % gesenkt werden. Aufgrund der ausgezeichneten Lage (Landmark Building) und Ausstattung der Immobilie ist eine weitere erfolgreiche Leerstandsreduktion für 2010 zu erwarten. Der Leerstand nach Fläche im Objekt Wspólna lag zum Stichtag noch bei 14 %, per Anfang 2010 ist die Immobilie aber wieder zu 100 % vermietet. Beide Immobilien werden von einer polnischen Gesellschaft der CA Immo International verwaltet. Sie verfügen insgesamt über eine vermietbare Nutzfläche von 32.027 m<sup>2</sup> und haben gemäß aktueller Bewertung einen Marktwert von rund 101,5 Mio. €.

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

In der **Slowakei** hält CA Immo International mit dem 1999 erworbenen Bratislava Business Center 1 eine Immobilie im Bestand. Nach dem Auszug eines Großmieters

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

<sup>2)</sup> Exkl. Sava Business Center

<sup>3)</sup> 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 %
<b>CEE</b>	<b>300,5</b>	<b>361,7</b>	<b>24,0</b>	<b>25,3</b>	<b>8,0 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>89 %</b>	<b>91 %</b>
Rumänien	89,9	115,7	8,9	8,7	9,9 %	7,5 %	99 %	100 %
Bulgarien	22,1	25,2	2,4	2,8	10,7 %	11,0 %	100 %	100 %
Serbien	22,4	26,0	2,0	2,0	9,1 %	7,7 %	96 %	92 %
Slowenien	24,1	33,1	2,2	2,2	9,2 %	6,5 %	100 %	100 %
<b>SEE</b>	<b>158,5</b>	<b>200,0</b>	<b>15,5</b>	<b>15,6</b>	<b>9,8 %</b>	<b>7,8 %</b>	<b>99 %</b>	<b>99 %</b>
<b>Portfolio – Like for Like <sup>1)</sup></b>	<b>458,9</b>	<b>561,6</b>	<b>39,5</b>	<b>40,9</b>	<b>8,6 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>92 %</b>	<b>94 %</b>
+ 2009 in stabilisiertes Portfolio übernommene Objekte <sup>2)</sup>	23,7		1,4		6,0 %		68 %	
<b>Stabilisiertes Portfolio</b>	<b>482,6</b>		<b>40,9</b>		<b>8,5 %</b>		<b>91 %</b>	
Fertigstellungen Ungarn	77,1		2,4		3,1 %		39 %	
Fertigstellungen Serbien	45,2		1,7		3,8 %		46 %	
<b>Neu fertig gestellte Projekte</b>	<b>122,4</b>		<b>4,2</b>		<b>3,4 %</b>		<b>42 %</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>605,0</b>		<b>45,1</b>		<b>7,4 %</b>		<b>82 %</b>	

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

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

im Sommer 2009 wird das Objekt revitalisiert und die leerstehenden Flächen für kleinteiligere Vermietung adaptiert. Das Bratislava Business Center 1 umfasst 9.257 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche und hat einen Bilanzwert von 9,5 Mio. € (2008: 12,9 Mio. €). Zudem befindet sich 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 Vermietungsgrad<sup>4)</sup> von 86 % auf.

Das **Bürogebäude Capital Square** liegt im Zentrum Budapests und wurde von Hochtief Development Hungary errichtet. Das Gebäude wurde im Rahmen eines Forward Purchase erworben und Mitte 2009 nach Fertigstellung an CA Immo International übergeben. Es verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 31.831 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch seine hochwertige Architektur, niedrigen Energieverbrauch und sehr gute infrastrukturelle Lage aus. Im Dezember 2009 wurde Capital Square vom Construction

<sup>4)</sup> 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 m<sup>2</sup> unterschrieben, innerhalb des zweiten Halbjahres 2009 wurden insgesamt 38 % der Flächen großteils an internationale Mieter (z. B. Ferrero, Spedition Maersk) vermietet. Für 2010 werden weitere Mietabschlüsse und somit eine kontinuierliche Reduktion des Leerstands erwartet.

Das **Fachmarktzentrum Dunacenter** wurde in einem 50:50-Joint-Venture zwischen dem CA Immo New Europe Property Funds und einer privaten Investorengruppe im Oktober 2009 fertig gestellt. Auf der 42.500 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche stehen 16.375 m<sup>2</sup> bzw. 8.187,5 m<sup>2</sup> (= 50 %-Anteil der CA Immo International) vermietbare Fläche für internationale und nationale Retailer zur Verfügung. Zum Stichtag betrug der wirtschaftliche Vermietungsgrad des Gebäudes 51 %.

#### 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 m<sup>2</sup> und

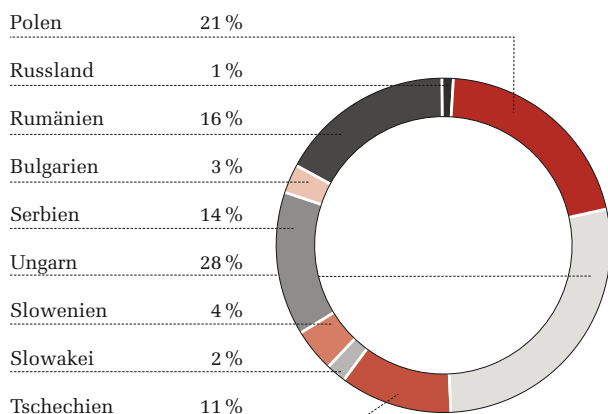
haben gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 89,9 Mio. € (2008: 115,7 Mio. €).

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

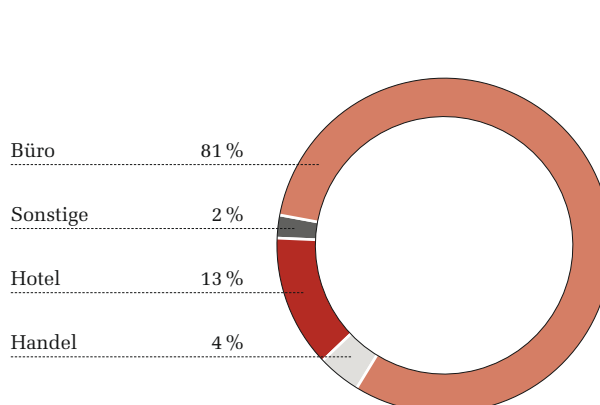
In **Slowenien** besitzt die Gesellschaft ein Hotel in Laibach mit einer Nutzfläche von 17.931 m<sup>2</sup> und einem Bilanzwert von rund 24,1 Mio. € (2008: 33,1 Mio. €).

In **Serbien** wurde die Büroimmobilie Sava Business Center im Büroviertel Neu Belgrad vom Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe im Juli 2009 fertig gestellt. Das achtstöckige Bürogebäude mit einer vermietbaren Nutzfläche von rund 18.500 m<sup>2</sup> und 400 Parkplätzen ist zum Stichtag zu rund 46 % vermietet. Obwohl neue Mieter am serbischen Markt im Jahr 2009 weiterhin nur schwer zu gewinnen waren, konnte die Gesellschaft vor allem im Sava Business Center gute Vermietungserfolge erzielen. Hier wurden namhafte internationale Firmen, z. B. die Bankengruppe Credit Agricole, langfristig als

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 m<sup>2</sup> 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 21.

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

Im Dezember 2009 konnte das polnische Landwirtschaftsministerium (ARiMR) als Großmieter gewonnen werden, welches eine Fläche von 16.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> betragen. Die Finanzierung für dieses Projekt ist gesichert, der tatsächliche Baubeginn wurde jedoch aufgrund der schwierigen Situation am rumänischen Retailsektor vorerst verschoben, da eine Realisierung nur bei Vorliegen eines ausreichenden Grades an Vorvermietungen wirtschaftlich sinnvoll ist.

- **Sibiu:** Sibiu zählt mit ca. 170.000 Einwohnern und einem Einzugsgebiet von rund 400.000 Personen zu den 15 größten Städten Rumäniens. Im Projekt Retail Park Sibiu, welches sich über eine Fläche von 220.000 m<sup>2</sup> erstreckt, ist zusammen mit einem deutsch/rumänischen Joint Venture Partner der Bau eines zweigeschoßigen Einkaufszentrums mit zwei angebauten 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück direkt neben dem Flughafen Pulkovo errichtet. Der Projektentwicklungsfonds der CA Immo International ist mit 25 % an dem Projekt beteiligt. Das Projekt wird in drei Bauphasen errichtet, wobei in den ersten beiden Phasen rund 55.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen und insgesamt rund 260 Mio. € investiert werden. Die anhaltend besonders schwierigen Rahmenbedingungen in Russland haben die Gespräche bezüglich der Fremdfinanzierung verzögert sowie die Umsetzung des Projektes und die Verwertung der Mietflächen erschwert. Dennoch konnte das Grundstück vollständig erworben und der zeitliche Umsetzungsdruck durch Fertigstellungsbedingungen im ursprünglichen Pachtvertrag vorerst eliminiert werden. Die erste Bauphase befindet sich derzeit in Umsetzung.

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

## Russland

- **Maslov Tower:** In der Moskauer Innenstadt ist mit einem deutschen Joint Venture Partner eine Büroimmobilie mit einer vermietbaren Nutzfläche von über 30.000 m<sup>2</sup> in Planung. Das kalkulierte Investitionsvolumen beträgt rund 150 Mio. €, wovon 50 % auf CA Immo International entfallen werden. Mit der Verlegung der Infrastruktur wurde Anfang 2009 begonnen. Nach wie vor ist das Projekt jedoch von der unverändert schwierigen Marktlage in Russland betroffen. Fremdfinanzierungen und Vorvermietungen gestalten sich in dieser Region weiterhin schwierig. Der Projektstart ist 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Büro-, Retail- und Wohnungsnettonutzflächen sowie einer Tiefgarage mit rund 430 Stellplätzen geplant. Das Grundstück mit rd. 7.410 m<sup>2</sup> befindet sich im Zentrum von Bratislava, nahe der Altstadt und der slowakischen Nationalbank, mit sehr guter Anbindung 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 m<sup>2</sup> fassen. Das Projekt befindet sich im Frühstadium, eine Realisierung hängt maßgeblich von der Verbesserung der derzeit noch sehr schwierigen Marktlage ab, der Modus für einen Projekteinstieg ist derzeit noch offen.

## Estland

- **Tallinn:** In der estnischen Hauptstadt ist ein Bürogebäude mit einem kleinen Anteil an Retailflächen und einer Bruttogeschoßfläche von rund 22.000 m<sup>2</sup> geplant. Zur Umsetzung des Projekts wurde ein Joint Venture geschlossen, CA Immo International ist mit 40 % an dem Projekt beteiligt. 2008 wurde die Fremdfinanzierung für den Liegenschaftserwerb gesichert, die Baugenehmigung wird Ende des zweiten Quartals 2010 erwartet. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen im Baltikum ist mit einem geringeren Ertragspotenzial zu rechnen als ursprünglich kalkuliert, weshalb das Projekt derzeit im Einvernehmen mit dem 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 <sup>1)</sup>

	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 %		
<b>Gesamt</b>	<b>826,4</b>	<b>728,2</b>	<b>–15,3</b>	<b>–2,1 %</b>		

<sup>1)</sup> 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

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

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 <sup>1)</sup>

	<b>Anschaffungskosten</b>	<b>Bilanzwert</b>	<b>Neubewertung/Wert-</b>		<b>Bruttoanfangsrendite</b>	
	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>minderung/Wertaufholung</b>		<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>
	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.
<b>Gesamt</b>	<b>2.173,2</b>	<b>2.099,4</b>	<b>30,1</b>	<b>1,5 %</b>		

<sup>1)</sup> 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 %
<b>CEE Gesamt</b>	<b>-6,2 %</b>
Bulgarien	-4,3 %
Rumänien	-3,1 %
Slowenien	-18,2 %
Serbien	-15,4 %
<b>SEE Gesamt</b>	<b>-7,0 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-6,4 %</b>

#### 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](http://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

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

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

Wertänderungen bei Projekten, an denen die CA Immo 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

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

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

<sup>2)</sup> Das Objekt Belgrad Office Park 2 in Serbien wurde kurz vor 31.12.2008 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 %).

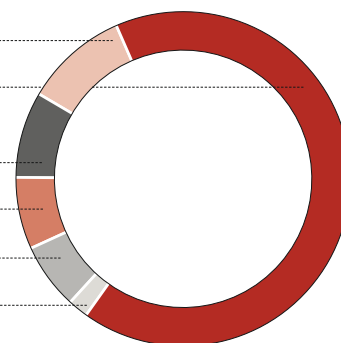
Im Detail stellt sich die Überleitung der Mieterlöse von 2008 auf 2009 wie unten angeführt dar.

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

Sonstige	10 %
Büroobjekt	66 %
Gewerbe und Lagerflächen	8 %
Wohnobjekt	7 %
Hotelobjekt	7 %
Geschäftsobjekt	2 %



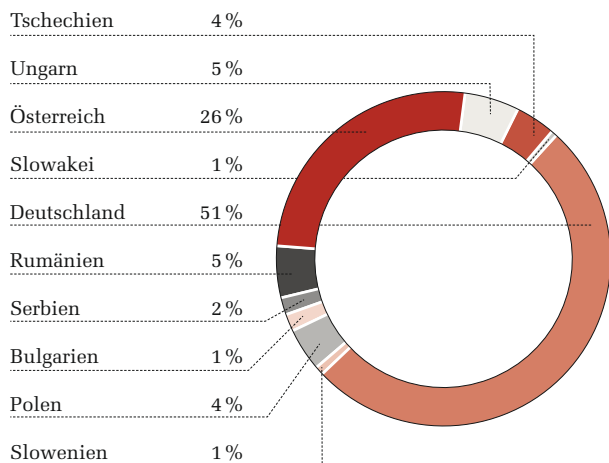
–68,2 Mio. € (2008: –70,6 Mio. €) gegenüber, sodass insgesamt ein Ergebnis aus Immobilienhandel in Höhe von rund 9,9 Mio. € (2008: 17,7 Mio. €) erzielt werden konnte. Die Anschaffungskosten der verkauften Objekte beliefen sich auf 61,4 Mio. €, die Cash-Veräußerungsgewinne (Verkaufserlöse abzüglich Anschaffungskosten) 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 Konzerntochter OmniCon erbracht werden) beliefen sich auf 4,2 Mio. €, gegenüber 3,7 Mio. € im Vorjahr. Das Ergebnis aus

### ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2008 AUF 2009

Mio. €	Österreich	Deutschland	Ost-/Südosteuropa	Gesamt
<b>2008</b>	<b>45,2</b>	<b>91,5</b>	<b>38,7</b>	<b>175,3</b>
<b>Veränderung</b>				
- 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
<b>Veränderung der Mieterlöse insgesamt</b>	<b>1,0</b>	<b>–0,9</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>
<b>2009</b>	<b>46,2</b>	<b>90,5</b>	<b>40,3</b>	<b>177,0</b>

## MIETERLÖS NACH LÄNDERN



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

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.

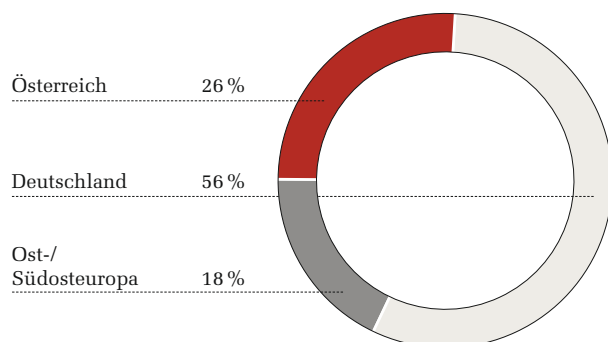
Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen um 4,5 Mio. € auf 8,3 Mio. € zurück. Wesentlichste Position in den sonstigen betrieblichen Erträgen war die Auflösung von in Vorperioden gebildeten Rückstellungen.

#### 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



## 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 %
<b>Ö Gesamt</b>	<b>739,1</b>	<b>-15,3</b>	<b>-2,1 %</b>
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 %
<b>D Gesamt</b>	<b>2.102,7</b>	<b>30,1</b>	<b>1,5 %</b>
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 %
<b>Ost-/Südosteuropa gesamt</b>	<b>674,0</b>	<b>-152,0</b>	<b>-18,4 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.515,8</b>	<b>-137,2</b>	<b>-3,8 %</b>

Reklassifizierungen, 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
<b>Cash-flow aus</b>			
- Geschäftstätigkeit	130,8	169,7	-23 %
- Investitionstätigkeit	72,8	-127,8	n. a.
- Finanzierungstätigkeit	-26,5	89,1	n. a.
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>177,0</b>	<b>130,9</b>	<b>35 %</b>
<b>Liquide Mittel</b>			
- 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
<b>Funds from Operations vor Steuern</b>	<b>39,2</b>	<b>30,3</b>
Gezahlte Steuern	-12,2	-11,5
<b>Funds from Operations</b>	<b>27,0</b>	<b>18,8</b>

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“ im Geschäftsbericht 2009 auf Seite 22) kam es zu einer Erhöhung des Eigenkapitals um 12,3 Mio. €. Von diesem Betrag entfallen 11,9 Mio. €

auf die Auflösung der für die eigenen Aktien gebildeten Rücklage sowie 0,4 Mio. € auf den positiven Unterschiedsbetrag 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

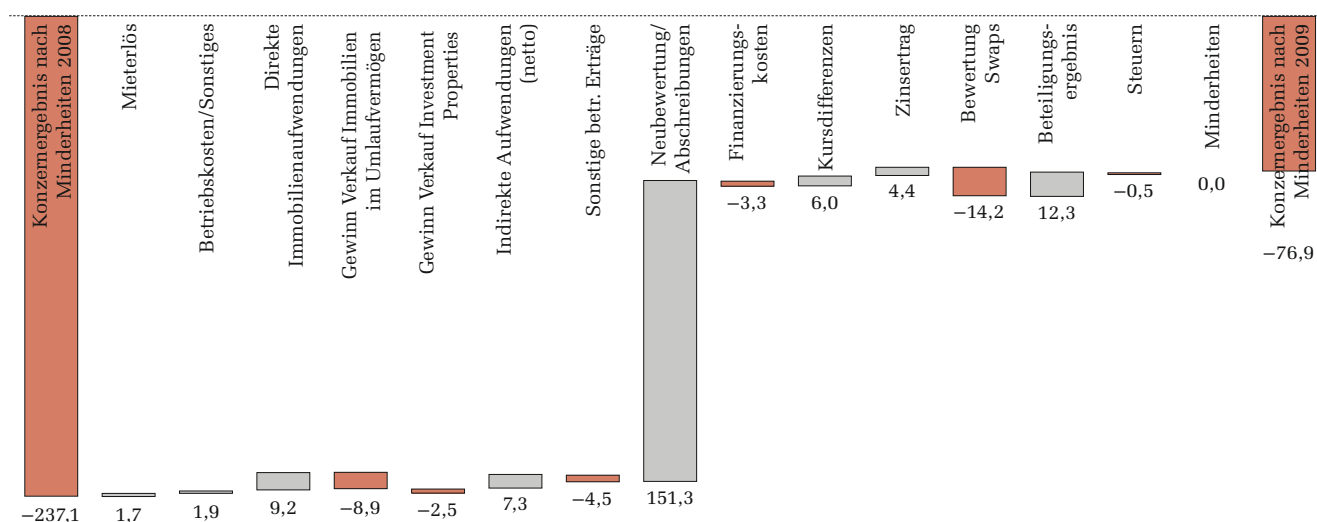
Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich um 15,9 % auf 1.379,7 Mio. €. Dieser Rückgang resultiert zum wesentlichen Teil aus dem Abgang von Finanzverbindlichkeiten infolge durchgeführter Verkäufe. Weiters wurde ein Teil der Erlöse aus der im vierten Quartal 2009 platzierten Unternehmensanleihe 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 %).

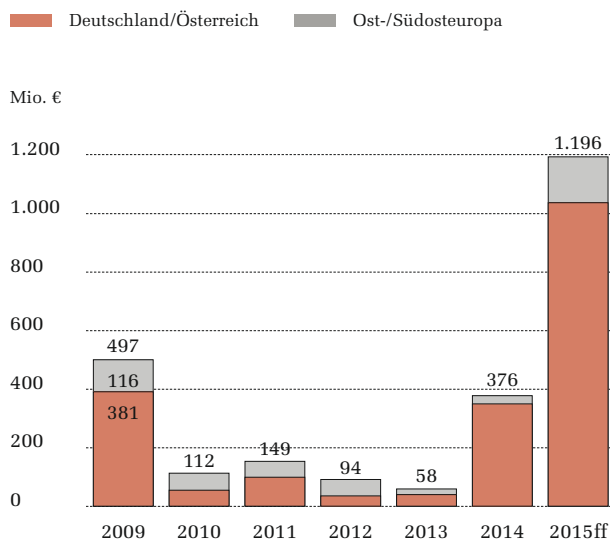
Insgesamt ging die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten inkl. Anleihen abzüglich liquide Mittel und Wertpapiere) seit Jahresbeginn um rund 7,5 % zurück und lag zum 31.12.2009 bei 1.472,3 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) sank leicht von 85,8 % zum 31.12.2008 auf 85,1 % zum 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
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.528,3</b>	<b>82</b>	<b>3.830,9</b>	<b>87</b>	<b>-8</b>
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
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>782,4</b>	<b>18</b>	<b>563,9</b>	<b>13</b>	<b>39</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.310,6</b>	<b>100</b>	<b>4.394,8</b>	<b>100</b>	<b>-2</b>
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
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.310,6</b>	<b>100</b>	<b>4.394,8</b>	<b>100</b>	<b>-2</b>

## FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



## 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
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.729,2</b>	<b>1.854,7</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	124,3	88,9
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	1.852,2	1.834,9
Liquide Mittel	–504,1	–332,6
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.472,3</b>	<b>1.591,1</b>
<b>Gearing</b>	<b>85 %</b>	<b>86 %</b>
<b>EBITDA/Zinsergebnis (Faktor)</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

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

Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>1.559,0</b>	<b>1.623,0</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>17,87</b>	<b>18,92</b>
<b>Überleitung zu NNNAV</b>		
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>1.559,0</b>	<b>1.623,0</b>
<b>Wertanpassung für</b>		
- 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
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>1.707,0</b>	<b>1.854,5</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	–58,3	–52,1
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	–0,2	18,0
Latente Steuern	–36,4	–62,0
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1.612,1</b>	<b>1.758,4</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>18,5</b>	<b>20,5</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	–9,9 %	–8,9 %
<b>Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie –1</b>	<b>–57,2 %</b>	<b>–79,5 %</b>
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 Unsicherheit 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 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 m<sup>2</sup> um sechs Jahre und mietet zusätzlich rund 1.530 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche ab. Unklarheiten über wesentliche Vertragsinhalte haben ein Zustandekommen des Forward Sale allerdings in Zweifel gezogen und zu Nachverhandlungen geführt. Stand aus heutiger Sicht ist die Einigung in Form einer partnerschaftlichen Realisierung über eine Finanzbeteiligung im Ausmaß von voraussichtlich 35 %. Die Fertigstellung der ersten von zwei Bauphasen wird Ende April 2010 abgeschlossen.

## MITARBEITER

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 genutzt 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.

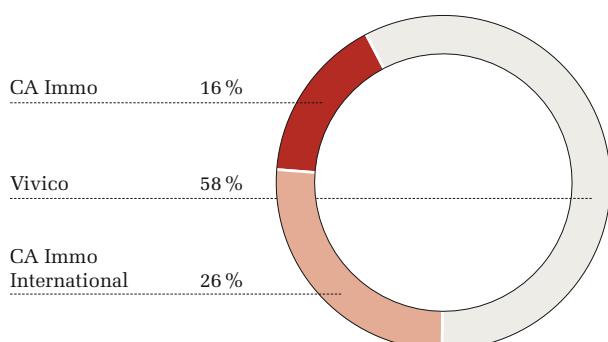
#### Deutschland: Funktionaler Merger für verstärkte Wertschöpfung

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 05 bzw. zu den Aktivitäten der Gruppe in Deutschland im Segmentbericht ab Seite 25.

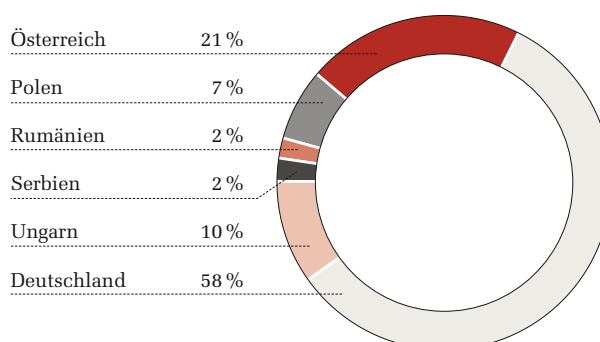
#### Veränderungen auf Managementebene

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 im Geschäftsbericht 2009 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 39.

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

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 im Geschäftsbericht 2009 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 Konjunktoreinflüsse zeitgerecht zu reagieren.

### Standortqualität

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

### Lokale Präsenz

Für die effiziente Bearbeitung sehr unterschiedlicher 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 <sup>1)</sup> in %	%	-4,8	-13,4	3,3	5,9
ROCE <sup>2)</sup> in %	%	0,1 %	Negativ	5,2	5,8
EVA <sup>3)</sup>	Mio. €	Negativ	Negativ	2,7	11,3

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

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

<sup>3)</sup> EVA (Economic Value Added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital Employed \* (ROCE – WACC); WACC 2009 = 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 (CO<sub>2</sub>-Kriterien, Energieausweis etc.) und steht in engem Kontakt mit ihren Mietern und Hausverwaltern, um allfällige verdeckte Baumängel rasch und kosteneffizient beseitigen zu können. Bei der Realisierung eigener Projekte strebt CA Immo 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
<b>ZINSSATZÄNDERUNG</b> Einschätzung der Zinsentwicklung	Reduzierter Konzernserfolg bei steigenden Zinsen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten</li> <li>- Einsatz derivativer Finanzinstrumente</li> </ul>
<b>WECHSELKURSENTWICKLUNG</b> Einschätzung der EUR-USD-Relation	Signifikante Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natürlicher Hedge, soweit Kredite in der gleichen Währung abgeschlossen werden wie die Mietverträge</li> <li>- Wechsel von USD-Finanzierungen in EUR bei der Änderung der Währung in den Mietverträgen</li> <li>- Kurssicherung</li> </ul>
<b>LIQUIDITÄT</b> Fehlende Liquidität	Nichtrealisierbarkeit interessanter Investitionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende kurz- und mittelfristig aktualisierte Liquiditätsplanung</li> <li>- Optimierung der Veranlagung</li> </ul>
<b>KREDITVERTRÄGE</b> Mangelnde Flexibilität spezifischer Konditionen	Kostennachteile während der Laufzeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kreditverträge (einschließlich Derivative) laufend auf Anpassungserfordernisse prüfen</li> <li>- Projektbezogene langfristige Finanzierungsverträge</li> </ul>

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 Garantieerklärungen verlangt. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt die Gruppe, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein (siehe auch „Bewirtschaftungsrisiko“).

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

- **Finanzrisiken:** Die wesentlichsten finanziellen Risiken sind Liquiditäts-, Zinsänderungs-, Kredit- und Währungsrisiken. Nähere Details hierzu sowie eine entsprechende Liquiditätsanalyse werden auch im Anhang ab Seite 131 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.

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 123 bzw. 127 enthalten.

- **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 (EU-ROSOX/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.



KONZERNABSCHLUSS 2009

## 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
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>288.652,6</b>	<b>298.790,2</b>
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 <sup>1)</sup>	2.1.3.	-68.161,2	-70.569,2
Aufwand Development-Dienstleistungen	2.1.4.	-1.756,0	-2.665,9
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>		<b>164.023,4</b>	<b>159.159,1</b>
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
<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>2.1.6.</b>	<b>9.217,7</b>	<b>11.737,9</b>
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
<b>EBITDA</b>		<b>141.941,2</b>	<b>137.776,0</b>
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
<b>Abschreibungen</b>	<b>2.1.10.</b>	<b>-10.392,8</b>	<b>-112.299,2</b>
<b>Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>2.1.11.</b>	<b>544,5</b>	<b>0,0</b>
Neubewertungsgewinn		92.517,1	16.650,7
Neubewertungsverlust		-221.603,6	-194.743,8
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>2.1.12.</b>	<b>-129.086,5</b>	<b>-178.093,1</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>3.006,4</b>	<b>-152.616,3</b>
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
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-137.528,3</b>	<b>-142.782,7</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>-134.521,9</b>	<b>-295.399,0</b>
Steuern vom Einkommen	2.1.19.	-198,0	510,2
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>-134.719,9</b>	<b>-294.888,8</b>
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter		-57.804,9	-57.768,2
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens		-76.915,0	-237.120,6
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>2.5.8.</b>	<b>-0,89</b>	<b>-2,73</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>2.5.8.</b>	<b>-0,89</b>	<b>-2,73</b>
<b>Operativer Cash-flow je Aktie in €</b>	<b>2.5.8.</b>	<b>1,40</b>	<b>1,32</b>
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit je Aktie in €</b>	<b>2.5.8.</b>	<b>1,52</b>	<b>1,96</b>

<sup>1)</sup> 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
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>			
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
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>2.2.</b>	<b>-6.735,1</b>	<b>-76.625,0</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>-141.455,0</b>	<b>-371.513,8</b>
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
<b>AKTIVA</b>			
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
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>3.528.255,0</b>	<b>3.830.887,1</b>
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
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>782.395,0</b>	<b>563.945,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.310.650,0</b>	<b>4.394.832,8</b>



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
<b>Eigenkapital</b>		<b>1.729.160,1</b>	<b>1.854.654,1</b>
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
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.199.580,6</b>	<b>2.163.988,6</b>
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
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>381.909,3</b>	<b>376.190,1</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.310.650,0</b>	<b>4.394.832,8</b>

## D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Tsd. €	Anhangsangabe	2009	2008
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit</b>			
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
<b>Operativer Cash-flow</b>		<b>120.519,1</b>	<b>114.588,7</b>
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
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>10.239,1</b>	<b>55.071,6</b>
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.4.2.</b>	<b>130.758,2</b>	<b>169.660,3</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit</b>			
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
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>72.767,3</b>	<b>-127.797,0</b>
<b>Übertrag:</b>		<b>203.525,5</b>	<b>41.863,3</b>

Tsd. €	Anhangsangabe	2009	2008
<b>Übertrag:</b>		<b>203.525,5</b>	<b>41.863,3</b>
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit</b>			
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
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-26.501,6</b>	<b>89.067,5</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>177.023,9</b>	<b>130.930,8</b>
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
<b>Liquide Mittel 31.12.</b>	<b>2.3.9.</b>	<b>497.199,3</b>	<b>321.380,3</b>

Detailangaben zum Cash-flow siehe Punkt 2.4.

## E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Tsd. €

	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2008</b>	<b>634.370,0</b>	<b>984.959,2</b>	<b>0,0</b>
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 <sup>3)</sup>	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
<b>Stand am 31.12.2008</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.006.970,8</b>	<b>-11.861,3</b>
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 <sup>3)</sup>	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
<b>Stand am 31.12.2009</b>	<b>634.370,0</b>	<b>1.013.988,3</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Gesellschaft in der Schweiz mit funktionaler Währung CHF

<sup>3)</sup> CAIAG = CA Immo International AG, Wien

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage Assoziierte Unternehmen <sup>1)</sup>	Rücklage aus Währungs- umrechnung <sup>2)</sup>	Anteile der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Anteile im Fremdbesitz	Eigenkapital (gesamt)
<b>282.945,1</b>	<b>20.667,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.922.942,1</b>	<b>342.511,3</b>	<b>2.265.453,4</b>
-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
<b>45.824,5</b>	<b>-52.133,2</b>	<b>-219,2</b>	<b>2,1</b>	<b>1.622.953,7</b>	<b>231.700,4</b>	<b>1.854.654,1</b>
-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
<b>-31.090,5</b>	<b>-58.291,6</b>	<b>26,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1.559.005,0</b>	<b>170.155,1</b>	<b>1.729.160,1</b>



## F. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

### Geschäftssegmente nach Regionen

Tsd. €	2009			Summe
	Österreich	Deutschland <sup>1)</sup>	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
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>52.823,2</b>	<b>184.477,8</b>	<b>51.351,6</b>	<b>288.652,6</b>
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
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>39.494,7</b>	<b>89.838,3</b>	<b>34.690,4</b>	<b>164.023,4</b>
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
<b>EBITDA</b>	<b>37.381,0</b>	<b>79.621,1</b>	<b>24.939,2</b>	<b>141.941,2</b>
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
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>21.213,1</b>	<b>108.905,7</b>	<b>-127.112,3</b>	<b>3.006,4</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	40,2 %	59,0 %	-	1,0 %
Finanzierungsaufwand <sup>2)</sup>	-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 <sup>2)</sup>	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
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-16.110,7</b>	<b>31.567,3</b>	<b>-149.978,5</b>	<b>-134.521,9</b>
Steuern vom Einkommen	2.697,7	-18.345,2	15.449,5	-198,0
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-13.413,0</b>	<b>13.222,1</b>	<b>-134.529,0</b>	<b>-134.719,9</b>
<b>31.12.2009</b>				
Segmentimmobilienvermögen <sup>3)</sup>	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
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.042.707,3</b>	<b>2.390.890,7</b>	<b>877.052,0</b>	<b>4.310.650,0</b>
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
<b>Segmentschulden</b>	<b>642.333,8</b>	<b>1.486.757,2</b>	<b>452.398,9</b>	<b>2.581.489,9</b>
Investitionen <sup>4)</sup>	8.227,7	175.734,5	90.905,3	274.867,5
MitarbeiterInnen <sup>5)</sup>	49	193	90	332

2008			
Österreich	Deutschland <sup>1)</sup>	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
<b>51.843,3</b>	<b>194.952,9</b>	<b>51.994,0</b>	<b>298.790,2</b>
-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
<b>37.078,6</b>	<b>84.891,9</b>	<b>37.188,6</b>	<b>159.159,1</b>
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
<b>28.693,8</b>	<b>76.862,5</b>	<b>32.219,7</b>	<b>137.776,0</b>
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
<b>-53.629,7</b>	<b>-36.968,2</b>	<b>-62.018,4</b>	<b>-152.616,3</b>
-	-	-	-
-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
<b>-94.026,5</b>	<b>-106.656,6</b>	<b>-94.715,9</b>	<b>-295.399,0</b>
18.458,4	975,8	-18.924,1	510,2
<b>-75.568,1</b>	<b>-105.680,8</b>	<b>-113.640,0</b>	<b>-294.888,8</b>
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
<b>900.804,1</b>	<b>2.501.286,6</b>	<b>992.742,1</b>	<b>4.394.832,8</b>
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
<b>485.213,3</b>	<b>1.621.369,3</b>	<b>433.596,1</b>	<b>2.540.178,7</b>
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

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz.

<sup>2)</sup> Der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen werden den Segmenten vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet. Der Finanzierungsaufwand und das Ergebnis aus Finanzinvestitionen sind daher nur in Summe mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

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

<sup>4)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

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

## Geschäftssegmente nach Bereichen

Tsd. €	Bestand	2009		Summe
		Trading	Development <sup>1)</sup>	
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
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>180.111,9</b>	<b>90.660,8</b>	<b>17.879,9</b>	<b>288.652,6</b>
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
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>137.463,2</b>	<b>19.735,0</b>	<b>6.825,2</b>	<b>164.023,4</b>
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
<b>EBITDA</b>	<b>124.463,2</b>	<b>19.077,6</b>	<b>-1.599,6</b>	<b>141.941,2</b>
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
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>13.058,0</b>	<b>11.066,6</b>	<b>-21.118,2</b>	<b>3.006,4</b>
EBIT in % der Umsatzerlöse	7,2 %	12,2 %	-	1,0 %
Finanzierungsaufwand <sup>2)</sup>	-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 <sup>2)</sup>	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
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-75.318,5</b>	<b>11.328,4</b>	<b>-70.531,8</b>	<b>-134.521,9</b>
Steuern vom Einkommen	10.073,9	-3.865,7	-6.406,2	-198,0
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-65.244,6</b>	<b>7.462,7</b>	<b>-76.938,0</b>	<b>-134.719,9</b>
<b>31.12.2009</b>				
Segmentimmobilienvermögen <sup>3)</sup>	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
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.914.850,7</b>	<b>134.079,1</b>	<b>1.261.720,2</b>	<b>4.310.650,0</b>
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
<b>Segmentschulden</b>	<b>1.820.502,3</b>	<b>61.743,0</b>	<b>699.244,6</b>	<b>2.581.489,9</b>
Investitionen <sup>4)</sup>	20.808,7	24.477,4	229.581,4	274.867,5

Bestand	2008		Summe
	Trading	Development <sup>1)</sup>	
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
<b>182.011,0</b>	<b>103.426,5</b>	<b>13.352,7</b>	<b>298.790,2</b>
-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
<b>135.509,6</b>	<b>25.735,6</b>	<b>-2.086,1</b>	<b>159.159,1</b>
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
<b>129.464,0</b>	<b>23.595,3</b>	<b>-15.283,3</b>	<b>137.776,0</b>
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
<b>-53.398,0</b>	<b>9.149,3</b>	<b>-108.367,6</b>	<b>-152.616,3</b>
-	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
<b>-137.261,7</b>	<b>10.070,1</b>	<b>-168.207,4</b>	<b>-295.399,0</b>
18.458,4	975,8	-18.924,1	510,2
<b>-118.803,3</b>	<b>11.045,9</b>	<b>-187.131,5</b>	<b>-294.888,8</b>
<b>31.12.2008</b>			
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
<b>2.827.481,5</b>	<b>183.723,8</b>	<b>1.383.627,5</b>	<b>4.394.832,8</b>
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
<b>1.680.872,5</b>	<b>101.683,4</b>	<b>757.622,8</b>	<b>2.540.178,7</b>
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.

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz.

<sup>2)</sup> Der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen werden den Segmenten vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet. Der Finanzierungsaufwand und das Ergebnis aus Finanzinvestitionen sind daher nur in Summe mit der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

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

<sup>4)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

## 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 <sup>1)</sup>
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 <sup>2)</sup>	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

<sup>1)</sup> VK = Vollkonsolidierung

<sup>2)</sup> 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 <sup>1)</sup>
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 <sup>1)</sup>
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

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

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>
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

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

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>
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 <sup>1)</sup>
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK
CEE Hotel Development GmbH	Wien	70.000	EUR	50	QK
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	50	QK
H 1 Hotelentwicklungs GmbH	Wien	35.000	EUR	50	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

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

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

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2009 folgendermaßen entwickelt:

	vollkonsolidiert	quotenkonsolidiert	at Equity
<b>Stand 1.1.2009</b>	<b>129</b>	<b>26</b>	<b>5</b>
Neuerwerbe	1	6	0
Gründungen	4	1	0
Änderung Konsolidierungskreis	-2	2	-1
Verkauf	0	-6	0
Umgründungen	-10	-1	0
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>122</b>	<b>28</b>	<b>4</b>
davon ausländische Unternehmen	102	25	3

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

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2009:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung <sup>2)</sup> %	Kaufpreis Tsd. €	Erstkonsolidie- rungsstichtag
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 Erwerbsstichtag 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

<sup>2)</sup> 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
<b>Nettovermögen</b>			<b>61,6</b>	<b>-7.805,0</b>	<b>-7.743,4</b>

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
<b>Bilanzsumme</b>	<b>258.718,1</b>	<b>172.815,7</b>
Langfristige Verbindlichkeiten	102.914,0	80.802,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	47.653,9	17.504,3
Steuerabgrenzungen (passiv)	15.405,9	14.595,4
<b>Schulden</b>	<b>165.973,8</b>	<b>112.901,7</b>
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
<b>Konzernanteil am Nettovermögen</b>	<b>31.747,6</b>	<b>30.567,7</b>
Mieterlöse	108.209,1	87.858,7
Periodenergebnis	2.301,6	7.627,6
<b>Konzernanteil am Periodenergebnis</b>	<b>565,8</b>	<b>1.893,5</b>

#### **1.4. Konsolidierungsmethoden**

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

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

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

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

#### **1.5. Währungsumrechnung**

##### **Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung**

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

##### **Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung**

Konzernwährung ist der Euro (EUR).

Da der Euro auch die funktionale Währung der außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion in Ost-/Südosteuropa gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist, erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach der Zeitbezugsmethode. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestand und in Entwicklung), monetäre Vermögenswerte und Schulden werden dabei mit Stichtagskursen, sonstige nicht monetäre Vermögenswerte werden mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt mit den Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung sind erfolgswirksam erfasst.

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

	Russland RUB	Serbien RSD	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.

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
IAS 32	<b>Änderungen zu Einstufung von Bezugsrechten</b> Die Änderungen betreffen die Bilanzierung beim Emittenten von Bezugsrechten, Optionen und Optionsscheinen auf den Erwerb einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten, die in einer anderen Währung als der funktionalen Währung des Emittenten denominiert sind.	1.2.2010
IAS 39	<b>Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung</b> Die Änderungen konkretisieren die Grundsätze der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Die Änderungen betreffen die Voraussetzungen zur Qualifikation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft einer Sicherungsbeziehung. Ferner werden Zweifelsfragen bezüglich der Absicherung von einseitigen Risiken geklärt.	1.7.2009
IFRS 1 (revised)	<b>Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards</b> Neu strukturierte Fassung des IFRS 1, in welcher veraltete Übergangsleitlinien gestrichen und geringfügige Textänderungen vorgenommen wurden.	31.12.2009

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

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

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
<b>Erhöhung Konzernergebnis 2009 aufgrund Neubewertung Immobilien in Entwicklung</b>	<b>453,5</b>	<b>30.969,1</b>	<b>31.422,6</b>

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 Leerstehungen 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 Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird in Abhängigkeit des Mahnstandes und der Einzelbonität des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet und dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die 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
<b>Mieterlöse gesamt</b>	<b>176.974,5</b>	<b>175.283,6</b>
Hauptmieter in % der Gesamtmietelerlöse	23,6 %	23,9 %
Marktwert Immobilien vermietet an Land Hessen	768.203,0	740.887,0
<b>Marktwert Bestandsimmobilien</b>	<b>2.409.589,1</b>	<b>2.520.674,0</b>
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
<b>Vermietung</b>		
Mieterlöse	176.974,5	175.283,6
Weiterverrechnete Betriebskosten	29.133,7	30.278,5
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>206.108,2</b>	<b>205.562,1</b>
Betriebskostenaufwand	-35.015,9	-37.049,7
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-19.696,1	-29.346,3
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>151.396,2</b>	<b>139.166,1</b>
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	73,5 %	67,7 %
<b>Sonstige Umsatzerlöse</b>	<b>0,0</b>	<b>1.258,5</b>

Die sonstigen Umsatzerlöse des Vorjahres betreffen die Erlöse aus dem Hotelbetrieb in Laibach. 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
<b>Handel</b>		
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
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>9.864,3</b>	<b>17.700,0</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	12,6 %	20,1 %
Wertminderungsaufwand von verkauften Immobilien	-734,9	0,0
<b>Wirtschaftliches Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>9.129,4</b>	<b>17.700,0</b>

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
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>9.864,3</b>	<b>17.700,0</b>

#### 2.1.4. Ergebnis aus Development-Dienstleistungen

Tsd. €	2009	2008
<b>Development-Dienstleistungen<sup>1)</sup></b>		
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
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>2.762,9</b>	<b>1.034,5</b>
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developererlöse	61,1 %	28,0 %
Personalaufwand <sup>2)</sup>	-1.156,3	-1.316,7
<b>Wirtschaftliches Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>1.606,6</b>	<b>-282,2</b>

<sup>1)</sup> Zahlen im Vorjahr nicht vergleichbar, da Beginn mit 1.7.2008

<sup>2)</sup> 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
<b>Betriebskostenaufwand</b>	<b>-35.015,9</b>	<b>-37.049,7</b>
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
<b>Sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-19.696,1</b>	<b>-29.346,3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-54.712,0</b>	<b>-66.396,0</b>

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
<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>9.217,7</b>	<b>11.737,9</b>
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
<b>Neubewertungsergebnis von verkauften Immobilien</b>	<b>8.488,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis aus Immobilienverkauf</b>	<b>17.706,2</b>	<b>11.737,9</b>

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
<b>Internes Management</b>		
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
	<b>-33.648,1</b>	<b>-30.751,4</b>
<b>Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand</b>		
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
	<b>-8.230,7</b>	<b>-11.027,1</b>
<b>Sonstige indirekte Aufwendungen</b>		
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
	<b>-9.833,3</b>	<b>-10.428,5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-51.712,1</b>	<b>-52.207,0</b>

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
	<b>12.148,8</b>	<b>6.351,0</b>

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
	<b>8.263,4</b>	<b>12.735,0</b>

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
	<b>–10.392,8</b>	<b>–112.299,2</b>

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
<b>Wertminderungsaufwand zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>–8.555,5</b>	<b>–14.446,0</b>

#### 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 <sup>1)</sup>	-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
	<b>-129.086,5</b>	<b>-269.478,0</b>

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
	<b>-129.086,5</b>	<b>-178.093,1</b>

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
	<b>-108.430,2</b>	<b>-105.113,8</b>

<sup>1)</sup> 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
	<b>2.573,5</b>	<b>-3.467,6</b>

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 <sup>1)</sup>	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
<b>Ergebnis aus Derivatgeschäften</b>		<b>-30.123,2</b>	<b>-15.874,5</b>

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.

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>	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
		<b>8.821,7</b>	<b>4.433,6</b>

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
<b>Ergebnis aus Wertpapieren</b>	<b>-692,8</b>	<b>-15.244,8</b>

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

Tsd. €	Kategorie <sup>1)</sup>	2009	2008
<b>Nettogewinne und Nettoverluste</b>			
Bewertung Wertpapiere	FV/P&L	-322,7	-5.400,4
<b>Summe aus FV/P&amp;L designierten Instrumenten</b>		<b>-322,7</b>	<b>-5.400,4</b>
Wertänderung Zinsswaps (CFH eingefroren) <sup>2)</sup>	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) <sup>3)</sup>	HFT	-3.356,8	-6.064,8
Wertänderung der Zinscaps	HFT	0,0	-1,3
<b>Summe HFT/CFH</b>		<b>-28.170,8</b>	<b>-9.908,3</b>
<b>Summe Nettogewinne und Nettoverluste</b>		<b>-28.493,5</b>	<b>-15.308,7</b>

<sup>1)</sup> 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

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> 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 <sup>1)</sup>	2009	2008
<b>Zinserträge und Zinsaufwendungen</b>			
Sonstige Zinserträge	L&R	5.963,7	16.604,1
Zinserträge aus Ausleihungen	HTM	3.550,9	3.074,3
<b>Summe Zinserträge aus nicht FV/P&amp;L bewerteten Finanzinstrumenten</b>		<b>9.514,6</b>	<b>19.678,4</b>
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
<b>Aufwendungen aus nicht FV/P&amp;L bewerteten Finanzinstrumenten</b>		<b>-108.430,2</b>	<b>-105.113,8</b>
Realisiertes Ergebnis aus Derivatgeschäften	HFT	-1.952,4	-5.966,2
Aufwendungen aus Wertpapieren	FV/P&L	-370,2	-9.844,4
<b>Summe Zinsaufwendungen</b>		<b>-110.752,7</b>	<b>-120.924,4</b>

#### 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
	<b>-7.315,7</b>	<b>-15.071,1</b>

#### 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
<b>Körperschaft- und Gewerbesteuer (tatsächliche Steuer)</b>	<b>-38.726,5</b>	<b>-48.239,7</b>
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
<b>Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>-198,0</b>	<b>510,2</b>

<sup>1)</sup> 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
<b>Erwarteter Steuerertrag (25 %/Vorjahr 25 %)</b>	<b>33.630,5</b>	<b>73.849,8</b>
Nicht verwertbare Verlustvträge und Anpassung Vorjahre	–15.245,2	–25.932,6
Abschreibung sonstige immaterielle Gegenstände <sup>1)</sup>	–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
<b>Effektiver Steueraufwand/Effektiver Steuerertrag</b>	<b>–198,0</b>	<b>510,2</b>

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.

<sup>2)</sup> Siehe Punkt 2.3.2.

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

Tsd. €	Bewertungsergebnis (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
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-7.130,3</b>	<b>395,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-6.735,1</b>	<b>-76.625,0</b>
- 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
<b>Effektiver Steueraufwand/Steuerertrag</b>	<b>-1.589,8</b>	<b>20.118,2</b>

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
<b>Reklassifizierung</b>	<b>19.090,1</b>	<b>0,0</b>

## 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
<b>Marktwerte/Anschaffungskosten</b>						
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>2.319.631,3</b>	<b>218.398,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10.564,8</b>	<b>2.548.594,8</b>
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
<b>Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>2.520.674,0</b>	<b>1.176.908,5</b>	<b>22.103,0</b>	<b>20.482,5</b>	<b>3.334,9</b>	<b>3.743.502,9</b>
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
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>2.409.589,1</b>	<b>962.459,0</b>	<b>16.672,2</b>	<b>543,6</b>	<b>3.564,1</b>	<b>3.392.828,0</b>
<b>Kumulierte Abschreibung</b>						
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>0,0</b>	<b>-2.690,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-4.849,0</b>	<b>-7.539,8</b>
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
<b>Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>0,0</b>	<b>-97.087,1</b>	<b>-2.653,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-901,2</b>	<b>-100.641,7</b>
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
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2.424,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-1.624,7</b>	<b>-4.049,0</b>
<b>Buchwert Stand 1.1.2008</b>	<b>2.319.631,3</b>	<b>215.707,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5.715,8</b>	<b>2.541.055,0</b>
<b>Buchwert Stand 31.12.2008 = 1.1.2009</b>	<b>2.520.674,0</b>	<b>1.079.821,4</b>	<b>19.449,6</b>	<b>20.482,5</b>	<b>2.433,7</b>	<b>3.642.861,2</b>
<b>Buchwert Stand 31.12.2009</b>	<b>2.409.589,1</b>	<b>962.459,0</b>	<b>14.247,9</b>	<b>543,6</b>	<b>1.939,4</b>	<b>3.388.779,0</b>

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

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 <sup>1)</sup>	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
<b>Summe HTM</b>		<b>40.194,4</b>	<b>397,5</b>	<b>-2.656,4</b>	<b>2.401,7</b>	<b>-5.704,9</b>	<b>0,0</b>	<b>36.891,2</b>	<b>36.891,2</b>	<b>32.895,5</b>
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
<b>Summe AE</b>		<b>60.680,5</b>	<b>-7.315,7</b>	<b>-10.204,1</b>	<b>-22.001,4</b>	<b>-825,0</b>	<b>395,3</b>	<b>38.249,4</b>	<b>38.249,4</b>	<b>45.985,7</b>
<b>Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen</b>	<b>L&amp;R</b>	<b>7.313,9</b>	<b>-110,4</b>	<b>-110,4</b>	<b>-7.113,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>200,0</b>	<b>200,0</b>	<b>200,0</b>
<b>Zinscaps</b>	<b>HFT</b>	<b>812,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-812,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Total</b>		<b>109.001,5</b>	<b>-7.028,6</b>	<b>-12.970,9</b>	<b>-27.526,3</b>	<b>-6.529,9</b>	<b>395,3</b>	<b>75.340,6</b>	<b>75.340,6</b>	<b>79.081,2</b>

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
	<b>38.242,1</b>	<b>45.978,5</b>

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.

<sup>1)</sup> 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
<b>Aktive Abgrenzung</b>		
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
	<b>27.780,9</b>	<b>23.585,3</b>
<b>Passive Abgrenzung</b>		
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
	<b>165.844,4</b>	<b>195.160,8</b>
<b>Wertberichtigung auf aktive Steuerabgrenzungen</b>	<b>-5.977,0</b>	<b>-2.508,8</b>
<b>Aktive Steuerabgrenzung auf Verlustvorträge</b>	<b>38.858,8</b>	<b>42.051,4</b>
<b>Steuerabgrenzung (netto)</b>	<b>-105.181,7</b>	<b>-150.196,4</b>
<b>davon aktive Steuerabgrenzung</b>	<b>24.606,3</b>	<b>55.553,2</b>
<b>davon passive Steuerabgrenzung</b>	<b>129.788,0</b>	<b>205.749,6</b>

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
<b>Steuerabgrenzung am 31.12. (netto)</b>	<b>-105.181,7</b>	<b>-150.196,4</b>

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
<b>Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge</b>	<b>247.087,9</b>
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
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>	<b>6.020,1</b>	<b>0,0</b>

### 2.3.6. Zum Handel bestimmte Immobilien

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

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.

<sup>1)</sup> 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
<b>Summe zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>143.850,6</b>	<b>-20.948,2</b>	<b>122.902,4</b>

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
<b>Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (50%-Anteil)</b>	<b>L&amp;R</b>	<b>Forderungen LuL</b>	<b>40.034,4</b>	<b>6.686,2</b>
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
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>			<b>109.290,6</b>	<b>56.277,9</b>
			<b>149.325,0</b>	<b>62.964,1</b>
- 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 aus Vermietung	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
<b>Stand 1.1.</b>	<b>2.308,1</b>	<b>4.363,0</b>
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
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.832,5</b>	<b>2.308,1</b>

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
<b>Anpassung Nettovermögen aus Pensionsverpflichtung</b>	<b>2.877,5</b>

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
<b>In der Bilanz erfasste Nettoposition</b>	<b>2.933,1</b>	<b>0,0</b>

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
<b>Verpflichtungsumfang am 31.12.</b>	<b>3.032,8</b>	<b>2.343,2</b>
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
<b>Planvermögen am 31.12.</b>	<b>5.965,9</b>	<b>2.343,2</b>

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
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>-188,1</b>	<b>0,0</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>497.199,3</b>	<b>321.380,3</b>

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 ausgenützt. 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
<b>Erhöhung Kapitalrücklage aufgrund Wandelschuldverschreibung</b>	<b>3.460,1</b>

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
<b>Stand 1.1.2009</b>	<b>46.340,4</b>	<b>3.656,5</b>	<b>86.627,0</b>	<b>136.623,9</b>
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
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>82.292,0</b>	<b>3.771,9</b>	<b>53.833,1</b>	<b>139.897,0</b>
- 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
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>		
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
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>522,4</b>	<b>560,1</b>

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
<b>Geamt</b>	<b>53.833,1</b>	<b>86.627,0</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>277.074,8</b>	<b>195.450,5</b>	<b>472.525,3</b>	<b>194.903,6</b>

**2.3.12.1. Wandelschuldverschreibung**

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

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	Buchwerte	Nominal-	Effektiv-	Begebung	Rück-	Kurs zum	
	in Tsd. €	31.12.2009 in Tsd. €	zinssatz	zinssatz		zahlung	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	–
<b>Gesamt</b>	<b>350.000,0</b>	<b>344.222,4</b>						

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. €

	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	Laufzeit über 5 Jahre	31.12.2009 Buchwert Summe	31.12.2008 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
<b>Gesamt</b>	<b>124.276,3</b>	<b>387.826,1</b>	<b>991.842,3</b>	<b>1.503.944,7</b>	<b>1.728.818,8</b>

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
<b>Gesamt</b>				<b>1.503.944,7</b>	<b>1.506.826,5</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>78.131,5</b>	<b>64.720,1</b>	<b>109.103,0</b>	<b>251.954,6</b>	<b>198.313,1</b>

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
<b>Erwerb von langfristigen Immobilienvermögen</b>	<b>-260.283,4</b>	<b>-191.365,2</b>

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
<b>Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel</b>	<b>-1.257,2</b>	<b>-390.945,9</b>

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
<b>Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten abzüglich liquider Mittel</b>	<b>321.696,5</b>	<b>156.775,7</b>

**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
<b>Gesamt</b>	<b>1.699.973,1</b>					<b>-114.958,1</b>	

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
<b>Stand 1.1.</b>	<b>-55.350,0</b>	<b>20.890,1</b>
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
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-62.480,3</b>	<b>-55.350,0</b>
- 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
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
Derisentermingeschäfte	0,0	807,1	0,0	807,1
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „Derivate/Hedge-Accounting“</b>				
Zinsswaps	0,0	-76.183,1	0,0	-76.183,1
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
Zinsswaps	0,0	-38.775,0	0,0	-38.775,0
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>-114.151,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-114.151,0</b>

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 (Zinsscaps, 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
<b>31.12.2009</b>				
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
	<b>28.123,4</b>	<b>-29.290,4</b>	<b>48.246,0</b>	<b>-49.646,4</b>
<b>31.12.2008</b>				
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
	<b>9.113,3</b>	<b>-10.282,0</b>	<b>63.904,3</b>	<b>-68.749,7</b>

Grundlage für die Sensitivitätsanalyse sind die Bilanzwerte per 31.12.2009 unter der Annahme, dass eine Zinssatzänderung um 100 Basispunkte eintritt. Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die 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 SKK<sup>1)</sup>, 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-

<sup>1)</sup> 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.

<b>31.12.2009</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Vertraglich</b>	<b>Cash-flow</b>	<b>Cash-flow</b>	<b>Cash-flow</b>
Tsd. €	<b>2009</b>	<b>festgelegte</b>	<b>2010</b>	<b>2011–2014</b>	<b>2015 ff</b>
		<b>Cash-flows</b>			
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:</b>					
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
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:<sup>1)</sup></b>					
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
	<b>2.311.804,9</b>	<b>–2.871.214,4</b>	<b>–340.709,2</b>	<b>–1.131.972,6</b>	<b>–1.398.532,6</b>

<b>31.12.2008</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Vertraglich</b>	<b>Cash-flow</b>	<b>Cash-flow</b>	<b>Cash-flow</b>
Tsd. €	<b>2008</b>	<b>festgelegte</b>	<b>2009</b>	<b>2010–2013</b>	<b>2014 ff</b>
		<b>Cash-flows</b>			
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:</b>					
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
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:<sup>1)</sup></b>					
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
	<b>2.197.805,2</b>	<b>–2.776.570,3</b>	<b>–329.919,3</b>	<b>–951.372,1</b>	<b>–1.495.278,9</b>

### 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

<sup>1)</sup> 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
<b>Gesamt</b>	<b>1.646.469,2</b>	<b>1.687.090,0</b>

Alle restlichen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar.



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

#### CA Immo 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
<b>Gesamt</b>	<b>4.202,6</b>	<b>5.025,0</b>

#### 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
<b>Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Triastron Investments Limited, Nicosia	16.156,5	14.506,8
Poleczki Business Park Sp. z o.o., Warschau	6.481,6	6.479,2
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	1.180,3	0,0
Log Center d.o.o., Belgrad	1.165,0	0,0
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	0,0	1.493,4
Kornelco Holdings Limited, Nicosia	0,0	2.656,5
H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien	0,0	253,5
<b>Summe</b>	<b>24.983,4</b>	<b>25.389,4</b>
<b>Ausleihungen an assoziierte Unternehmen</b>		
OAO Avielen AG, St. Petersburg	11.867,8	4.599,8
Soravia Center OÜ, Tallinn	0,0	1.900,0
<b>Summe</b>	<b>11.867,8</b>	<b>6.499,8</b>

Tsd. €	31.12.2009	31.12.2008
<b>Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
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
<b>Summe</b>	<b>40.034,4</b>	<b>6.686,2</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>		
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 <sup>1)</sup>	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
<b>Summe</b>	<b>15.225,9</b>	<b>3.820,5</b>

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.

<sup>1)</sup> 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 Pöchlhammer  
 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 <sup>1)</sup>	0,0	375,6
<b>Gesamtkosten</b>	<b>839,2</b>	<b>2.054,5</b>

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.

<sup>1)</sup> 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
<b>Differenz</b>	<b>1.434,0</b>	<b>2.343,7</b>
<b>Zusammensetzung der Differenz</b>		
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
<b>Summe</b>	<b>1.434,0</b>	<b>2.343,7</b>

### 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
<b>Verzinsliches Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Anleihen	472.525,3	194.903,6
Finanzverbindlichkeiten	1.503.944,7	1.728.818,8
<b>Verzinsliche Aktiva</b>		
Wertpapiere	-6.948,2	-11.251,2
Liquide Mittel	-497.199,3	-321.380,3
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.472.322,5</b>	<b>1.591.090,9</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.729.160,1</b>	<b>1.854.654,1</b>
<b>Gearing (Nettoverschuldung/EK)</b>	<b>85,1 %</b>	<b>85,8 %</b>

### 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
	<b>487,8</b>	<b>682,5</b>

**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 m<sup>2</sup> um sechs Jahre.

Wien, am 8.3.2010

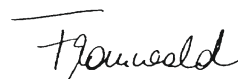
Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen



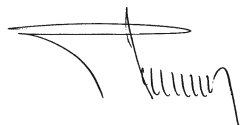
Mag. Wolfhard Fromwald

## 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 CA IMMOBILIEN  
ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT

**Bilanz zum 31. Dezember 2009****Aktiva**

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<i><b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b></i>		
1. Rechte	294,29	0,9
2. EDV-Software	56.225,98	73,7
3. Firmenwert	428.959,57	643,4
	<b>485.479,84</b>	<b>718,0</b>
<i><b>II. Sachanlagen</b></i>		
1. Grundstücke und Bauten	283.349.092,25	308.500,6
davon Grundwert: EUR 57.567.080,03; Vorjahr: TEUR 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
	<b>284.864.256,23</b>	<b>312.871,2</b>
<i><b>III. Finanzanlagen</b></i>		
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
	<b>1.740.545.628,40</b>	<b>2.150.128,9</b>
	<b>2.025.895.364,47</b>	<b>2.463.718,1</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<i><b>I. Forderungen</b></i>		
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
	<b>41.620.003,79</b>	<b>28.668,0</b>
<i><b>II. Sonstige Wertpapiere und Anteile</b></i>		
1. Eigene Anteile	0,00	6.276,9
2. Sonstige Wertpapiere	6.948.170,40	11.251,3
	<b>6.948.170,40</b>	<b>17.528,2</b>
<i><b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b></i>		
	<b>231.752.561,87</b>	<b>24.240,2</b>
	<b>280.320.736,06</b>	<b>70.436,4</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>1.667.254,72</b>	<b>888,7</b>
	<b>2.307.883.355,25</b>	<b>2.535.043,2</b>



**Passiva**

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Grundkapital</b>	<b>634.370.022,00</b>	<b>634.370,0</b>
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
Gebundene	<b>868.545.036,43</b>	<b>868.545,0</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	6.276.870,62	0,0
2. Rücklage für eigene Anteile	0,00	6.276,9
	<b>6.276.870,62</b>	<b>6.276,9</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<b>5.896.665,38</b>	<b>0,0</b>
davon Gewinnvortrag: EUR 0,00		
Vorjahr: TEUR 0,3		
	<b>1.515.088.594,43</b>	<b>1.509.191,9</b>
<b>B. Unversteuerte Rücklagen</b>		
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonder- abschreibungen gemäß § 10 a Abs 3 EStG	0,00	126,2
2. Sonstige unversteuerte Rücklagen		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	80.960,16	83,3
	<b>80.960,16</b>	<b>209,5</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
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
	<b>50.039.334,84</b>	<b>38.794,6</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	485.000.000,00	200.000,0
davon konvertibel: EUR 135.000.000,00;		
Vorjahr: TEUR 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: EUR 2.107.799,75;		
Vorjahr: TEUR 623,1		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 64.350,02; Vorjahr: TEUR 73,9		
	<b>741.396.154,87</b>	<b>985.510,7</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.278.310,95</b>	<b>1.336,5</b>
	<b>2.307.883.355,25</b>	<b>2.535.043,2</b>
Haftungsverhältnisse aus Garantien	144.087.000,00	217.365,0

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009**

	2009		2008	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
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	<u>3.222.993,89</u>	13.252.180,94	<u>2.841,8</u>	2.966,1
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 Mitarbeiterversorgungskassen	-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	<u>-36.082,27</u>	-4.195.701,65	<u>-82,4</u>	-4.784,4
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.833.904,00		-31.974,3
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 22.511,4				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-389.100,26		-350,5	
b) Übrige	<u>-13.774.837,94</u>	-14.163.938,20	<u>-19.640,1</u>	-19.990,6
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b><u>14.493.262,91</u></b>		<b><u>-25.621,5</u></b>
7. Erträge aus Beteiligungen		435.400.000,00		976,1
davon aus verbundenen Unternehmen:				
EUR 435.400.000,00; Vorjahr: TEUR 976,1				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.772.796,44		8.436,7
davon aus verbundenen Unternehmen:				
EUR 5.772.796,44; Vorjahr: TEUR 8.436,7				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.413.473,51		5.447,8
davon aus verbundenen Unternehmen:				
EUR 9.621.431,55; Vorjahr: TEUR 2.646,0				
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:				
EUR 7.991.555,18; Vorjahr: TEUR 0,0				
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		-440.357.224,63		-78.697,5
davon:				
a) Abschreibungen: EUR 438.940.686,71; Vorjahr: TEUR 68.811,8				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: EUR 439.664.386,71; Vorjahr: TEUR 55.965,5				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-54.684.415,32		-99.042,7
davon betreffend verbundene Unternehmen:				
EUR 10.468.079,38; Vorjahr: TEUR 18.513,9				
<b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>		<b><u>-19.726.014,82</u></b>		<b><u>-162.838,3</u></b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b><u>-5.232.751,91</u></b>		<b><u>-188.459,8</u></b>
15. Außerordentliche Aufwendungen		-899.691,91		0,0
16. Steuern vom Einkommen		<u>11.900.573,44</u>		<u>6.799,1</u>
<b>17. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b><u>5.768.129,62</u></b>		<b><u>-181.660,7</u></b>
18. Auflösung unverteilter Rücklagen				
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 gebundenen Kapitalrücklagen		0,00		161.831,3
20. Auflösung von Gewinnrücklagen		0,00		19.826,8
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00		0,3
<b>22. Bilanzgewinn</b>		<b><u>5.896.665,38</u></b>		<b><u>0,0</u></b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2009

### A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) aufgestellt.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 25.06.2009 wurde die MI Immobilienverwertungs-Gesellschaft m.b.H., Wien, eine 100%ige Tochtergesellschaft, als übertragende Gesellschaft auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 31.12.2008 unter Anwendung von Art. I UmgrStG verschmolzen. Aus der Verschmelzung resultiert ein Verschmelzungsverlust in Höhe von 900 TEUR.

#### 1. Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, soweit abnutzbar, und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Auf Zugänge in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, auf Zugänge in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung verrechnet.

##### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen, die Ausleihungen zu Anschaffungskosten, vermindert um erfolgte Rückzahlungen, angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: 22.511 TEUR) auf das Sachanlagevermögen und Abschreibungen in Höhe von 438.941 TEUR (Vorjahr: 53.142 TEUR) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 8.548 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) unterlassen. Auf das Finanzanlagevermögen wurden Zuschreibungen in Höhe von 15.738 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) vorgenommen.

#### 2. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet, erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden einschließlich der auf die Wertpapiere entfallenden abgegrenzten Zinsen, höchstens aber zum Marktwert bilanziert.

#### 3. Sonstige ungesteuerte Rücklagen

Die von der öffentlichen Hand erhaltenen Baukostenzuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer der damit teilfinanzierten Projekte anteilig aufgelöst.

#### 4. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 134,40 % (Vorjahr: 121,28 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 5 % (Vorjahr: 5,75 %) und künftiger Bezugserhöhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 0,75 % reduziert, ansonsten wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bilanziert.

#### 5. Angabe zur Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen werden zum Anschaffungskurs bzw. zum niedrigeren Geldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Anschaffungskurs bzw. zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

### B. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Erläuterungen zur Bilanz

##### 1.1 Anlagevermögen

###### Immaterielle Vermögensgegenstände

Der Firmenwert resultiert aus der im Geschäftsjahr 2002 stattgefundenen Verschmelzung mit der CA Immo Beteiligungen und Leasing GmbH und wird entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Die Rechte betreffen zur Absicherung gegen Zinssatzerhöhungen erworbene CAP-Rechte. Bei diesen erfolgt die planmäßige Abschreibung in gleichen Beträgen nach Maßgabe der Zinsfeststellungstage. Im Geschäftsjahr 2009 ergab sich wie auch im Vorjahr keine außerplanmäßige Abschreibung.

###### Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten der Liegenschaften Handelskai und Wiedner Hauptstraße sowie Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände.

Der Abgang betrifft den Verkauf mehrerer Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag sind in den Sachanlagen 30 Objekte (Vorjahr: 37 Objekte) enthalten.

###### Finanzanlagen

(siehe Beilage: Angabe zu Beteiligungsunternehmen)

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.629.445 TEUR (Vorjahr: 2.046.091 TEUR). Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH in Höhe von 5.500 TEUR und dem Erwerb von 448.254 Stück Aktien der CA Immo International AG zu insgesamt 1.722 TEUR. Die Reduzierung des Buchwertes ist auf die Bewertung zurückzuführen, wobei diese im Wesentlichen die Abschreibung der Anteile an der CA Immo International Holding GmbH in Höhe von 436.216 TEUR und die Zuschreibung der Anteile an der Vivico AG in Höhe von 15.086 TEUR betrifft.

###### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Dieser Posten umfasst ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG in Höhe von 111.094 TEUR (Vorjahr: 104.031 TEUR) jeweils zur Refinanzierung diverser Tochtergesellschaften für Immobilieninvestitionen.

## 1.2 Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen (Restlaufzeit zur Gänze bis zu einem Jahr) in Höhe von 122 TEUR (Vorjahr: 237 TEUR) beinhalten noch ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Restlaufzeit zur Gänze bis zu einem Jahr) in Höhe von 31.996 TEUR (Vorjahr: 26.633 TEUR) betreffen mit einem Betrag von 697 TEUR (Vorjahr: 1.176 TEUR) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und im Übrigen sonstige Forderungen.

In den Sonstigen Forderungen (Restlaufzeit zur Gänze bis zu einem Jahr) des Geschäftsjahres in Höhe von 9.502 TEUR (Vorjahr: 1.797 TEUR) ist im Wesentlichen eine Forderung aus dem Verkauf der Liegenschaft Thunstraße und Völkermarkterstraße in Höhe von 9.276 TEUR ausgewiesen.

Die eigenen Anteile von 1.494.076 Stück Aktien der CA Immobilien Anlagen AG wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr zu einem Kurs von €9,55 verkauft.

Die Sonstigen Wertpapiere beinhalten 1.180 Stück ABS Dynamic Cash Anteile in Höhe von 6.948 TEUR (Vorjahr: 1.826 Stück in Höhe von 11.251 TEUR).

## 1.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Posten Aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 1.667 TEUR (Vorjahr: 889 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 1.607 TEUR (Vorjahr 624 TEUR) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000 TEUR im Jahr 2006 sowie einer im Geschäftsjahr 2009 begebenen Anleihe in Höhe von 150.000 TEUR.

## 1.4 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll einbezahlt und beträgt 634.370.022 EUR (Vorjahr: 634.370.022 EUR). Es ist zerlegt in 4 nennwertlose Namensstückaktien sowie 87.258.596 nennwertlose Inhaberstückaktien.

Die im Vorjahr erworbenen eigenen Anteile wurden im Oktober 2009 wieder verkauft. Die Rücklage für eigene Aktien wurde mit dem Buchwert vom 31.12.2008 in Höhe von 6.277 TEUR auf die freie Gewinnrücklage umgebucht.

In der 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 317.185 TEUR 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 Gesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000 TEUR. 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. Aufgrund der Konditionen der Wandelschuldverschreibung wird diese zur Gänze als Verbindlichkeit ausgewiesen.

Im Bilanzgewinn 2009 sind Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 15.738 TEUR enthalten. In Höhe des Bilanzgewinnes von 5.897 TEUR besteht gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2009 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 317.185.011 EUR, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in gleicher Höhe.

## 1.5 Unversteuerte Rücklagen

### Sonderposten für Investitionszuschüsse

Dieser betrifft Baukostenzuschüsse der Stadtgemeinde Linz für das Objekt Linz, Schubertstraße 16-20, bzw. der Wiener Landesregierung für das Objekt Wien 9, Zimmermannplatz 1. Die Zuschüsse werden, entsprechend der Restnutzungsdauer der damit finanzierten Investitionen, erfolgswirksam aufgelöst.

**1.6 Rückstellungen**Rückstellungen für Abfertigungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge in Höhe von 489 TEUR (Vorjahr: 510 TEUR) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 284 TEUR (Vorjahr: 731 TEUR) betreffen im Wesentlichen die Mindestkörperschaftsteuer für 2005 bis 2008 und eine Rückstellung für deutsche Körperschaftsteuer.

Sonstige Rückstellungen

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Derivatgeschäfte	46.965	36.026
Konzernreorganisation	350	0
Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen	724	0
Personal (Urlaube und Überstunden)	363	341
Publikationen und Gutachten	269	264
Prüfungsaufwand	163	177
Bauleistungen	105	168
Rechts- und Beratungsaufwand	83	89
Provisionen	39	169
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	0	215
sonstige	206	104
	<b>49.267</b>	<b>37.553</b>

Die Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Zusagen gegenüber einem verbundenen Unternehmen zur Abdeckung des negativen Eigenkapitals zum 31.12.2009. Im Jänner 2010 wurde ein Gesellschafterzuschuss zur Abdeckung des negativen Eigenkapitals gewährt.

**1.7 Verbindlichkeiten**

TEUR (Vorjahr)	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0 (0)	285.000 (0)	200.000 (200.000)	485.000 (200.000)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.746 (3.898)	85.812 (141.464)	59.986 (46.332)	152.544 (191.694)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409 (691)	88 (99)	0 (0)	497 (790)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	77.580 (367.578)	8.275 (199.827)	9.798 (20.417)	95.653 (587.822)
Sonstige Verbindlichkeiten	7.702 (5.205)	0 (0)	0 (0)	7.702 (5.205)
<b>Summe</b>	<b>92.437</b> (377.372)	<b>379.175</b> (341.390)	<b>269.784</b> (266.749)	<b>741.396</b> (985.511)



Anleihen

Dieser Posten umfasst eine 10jährige Anleihe mit einer Nominalen von 200.000 TEUR und einem Nominalzinssatz von 5,125 % mit einer Laufzeit bis 2016; eine im Geschäftsjahr 2009 begebene 5jährige Anleihe mit einer Nominalen von 150.000 TEUR und einem Nominalzinssatz von 6,125 % mit einer Laufzeit bis 2014. Weiters wurde im Geschäftsjahr 2009 eine 5jährige Wandelschuldverschreibung mit einer Nominalen von 135.000 TEUR und einem Nominalzinssatz von 4,125 % mit einer Laufzeit bis 2014 begeben.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Dieser Posten umfasst im Wesentlichen grundbücherlich sichergestellte Investitionskredite in Höhe von 152.204 TEUR (Vorjahr: 163.176 TEUR).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In diesem Posten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Bauleistungen und Haftrücklässe enthalten sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die in diesem Posten ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen konzerninterne Darlehen in Höhe von 95.321 TEUR (Vorjahr: 571.564 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus der konzerninternen Übertragung von Swaps in Höhe von 290 TEUR (Vorjahr: 16.218 TEUR).

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen (5.503 TEUR), die großteils erst im Herbst 2010 zahlungswirksam werden, und Finanzamtsverrechnungen aus der Umsatzsteuervoranmeldung November und Dezember 2009.

**1.8 Passive Rechnungsabgrenzung**

Die passive Rechnungsabgrenzung umfasst einen Investitionszuschuss der Gemeinde Wien in Höhe von 336 TEUR (Vorjahr: 355 TEUR), erhaltene Mietzinsvorauszahlungen in Höhe von 936 TEUR (Vorjahr: 982 TEUR) für diverse Objekte sowie Lohn- und Gehaltsabgrenzungen in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

**1.9 Haftungsverhältnisse**

	Höchstbetrag zum 31.12.2009	31.12.2009 Zum Stichtag ausgenutzt TEUR	31.12.2008 Zum Stichtag ausgenutzt TEUR
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien gewährten Kredit	TEUR 15.054	15.054	15.054
Garantie für einen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien, gewährten Kredit	TEUR 0	0	9.832
Garantie für an die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OHG und Vivico Real Estate GmbH gewährte Kredite	TEUR 192.479	129.033	192.479
Garantie für einen an die Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt gewährten Kredit	TEUR 34.000	0	0
		<u>144.087</u>	<u>217.365</u>

Weiters sind die Gesellschaftsanteile der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an der CA Immo International Holding GmbH, Wien, der CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien, und der Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OHG, Wien, zu Gunsten der Kreditgeber von Tochtergesellschaften und die Aktien an der CA Immo International AG verpfändet.

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen gegenüber Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditinstituten abgegeben:

BIL S Superädifikationsverwaltungs GmbH  
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co.Leasing OHG

### 1.10 Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 683 TEUR und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.388 TEUR.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 675 TEUR und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.373 TEUR.

### 1.11 Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Art des Finanzinstrumentes	Nominal- betrag	beizulegender Zeitwert TEUR	Bilanzposten	Buchwert TEUR
Zinscap (TEUR)	2.308	0	Rechte	0
Zinscap (TCHF)	5.150	0	Rechte	0
			sonstige	
Zinsswaps (Fixzinszahler; TEUR)	635.891	-46.965	Rückstellungen	46.965

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurden diese Werte von dem Kreditinstitut mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Die angeführten Werte sind Barwerte. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

## 2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 2.1 Umsatzerlöse

Mit 1.1.2009 wurde die einzige von der CA Immobilien Anlagen AG direkt gehaltene Liegenschaft in Deutschland verkauft. Die Umsatzerlöse 2009 betreffen damit zur Gänze im Inland gelegene Immobilien und betragen 28.435 TEUR (Vorjahr: 28.161 TEUR inkl. einer Liegenschaft in Deutschland) und setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Mieterträge Immobilien	24.895	24.520
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.540	3.641
	<b>28.435</b>	<b>28.161</b>

### 2.2 Sonstige betriebliche Erträge

Dieser Posten umfasst Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen in Höhe von 9.680 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 349 TEUR (Vorjahr: 105 TEUR) und übrige betriebliche Erträge von 3.223 TEUR (Vorjahr: 2.842 TEUR), resultierend aus Honoraren, Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen, Annuitätenzuschüssen sowie sonstigen Erlösen.

### 2.3 Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 4.196 TEUR (Vorjahr: 4.784 TEUR) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 43 Dienstnehmer (Vorjahr: 44) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Auflösung/Dotierung Abfertigungsrückstellung Vorstände u. leitende Angestellte	-24	286
Dotierung/Auflösung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	3	-2
Zahlungen Abfertigung übrige Mitarbeiter	3	2
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	13	20
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	26	27
	<b>21</b>	<b>333</b>

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	98	93
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	10	7
	<b>108</b>	<b>100</b>

## 2.4 Abschreibungen

Ausgewiesen sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 8.834 TEUR (Vorjahr: 9.463 TEUR). Im Vorjahr wurden darüber hinaus außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 22.511 TEUR ausgewiesen. Die Zusammensetzung der planmäßigen Abschreibungen zeigt folgendes Bild:

TEUR	2009	2008
Abschreibung immaterielles Vermögen	259	248
Abschreibung Gebäude	8.147	8.776
Abschreibung andere Anlagen, BGA	425	420
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3	19
	<b>8.834</b>	<b>9.463</b>

## 2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 389 TEUR (Vorjahr: 350 TEUR) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 342 TEUR (Vorjahr: 347 TEUR) sowie mit 34 TEUR die Grunderwerbsteuer aufgrund der Verschmelzung mit der MI Immobilienverwertungs-Gesellschaft m.b.H., Wien

Die Übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR	2009	2008
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	3.181	3.264
Instandhaltungsaufwendungen	1.436	1.748
Verlust aus dem Abgang vom Immobilienvermögen	12	1.247
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	844	969
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	230	327
Sonstige	137	454
<b>Zwischensumme</b>	<b>5.840</b>	<b>8.009</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Kosten der Begebung einer Anleihe und einer Wandeschuldverschreibung	2.686	0
Marketing- und Vertriebsvergütung	9	615
Büromiete	600	546
Verwaltungs und Managementkosten	564	590
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	645	1.437
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.284	1.285
Konzernreorganisation	686	0
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	434	5.130
Sonstige	1.027	2.028
<b>Zwischensumme</b>	<b>7.935</b>	<b>11.631</b>
<b>Summe übrige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>13.775</b>	<b>19.640</b>

In dem Posten Sonstige Allgemeine Verwaltungsaufwendungen sind unter anderem Aufsichtsratsvergütungen sowie Veröffentlichungsaufwendungen enthalten.

## 2.6 Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet die Ausschüttung der CA Immo International Holding GmbH in der Höhe von 435.400 TEUR.

## 2.7 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 5.773 TEUR (Vorjahr: 8.437 TEUR).

## 2.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Festgeldveranlagungen und kurzfristigen Veranlagungen in Wertpapieren sowie aus Bankguthaben und Barvorlagen an verbundene Unternehmen und Swapüberrechnungen an verbundene Unternehmen.

**2.9 Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens**

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 15.738 TEUR durchgeführt (im Vorjahr: Abschreibungen dieser Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 26.176 TEUR).

Darüber hinaus wurden Erträge aus dem Verkauf der eigenen Aktien in Höhe von 7.992 TEUR erzielt.

**2.10 Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens**

Die Aufwendungen resultieren

- aus der Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 438.941 TEUR, davon 435.400 TEUR ausschüttungsbedingt (Vorjahr: 53.142 TEUR),
- aus der Dotierung von Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 724 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) und
- aus dem Abgang und der Abwertung von sonstigen Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 693 TEUR (Vorjahr: 18.109 TEUR).

**2.11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens (5.759 TEUR, Vorjahr: 31.370 TEUR), Aufwendungen für Derivatgeschäfte (25.506 TEUR, Vorjahr: 38.909 TEUR), Zinsaufwendungen Anleihen (12.940 TEUR, Vorjahr: 10.250 TEUR) und Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen (10.468 TEUR, Vorjahr: 18.514 TEUR).

**2.12 Außerordentliche Aufwendungen**

In diesem Posten wird das Ergebnis aufgrund der Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit der MI Immobilienverwertungs-Gesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

**2.13 Steuern vom Einkommen**

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 11.449 TEUR (Vorjahr: 6.783 TEUR) enthalten.

Die Körperschaftsteuerrückstellungen aus Vorjahren wurden in Höhe von 451 TEUR aufgelöst.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2009 über Verlustvorträge in Höhe von 195.329 TEUR (Vorjahr: 192.845 TEUR), für die gemäß den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches keine latenten Steuern im Jahresabschluss angesetzt wurden.

## Sonstige Angaben

### 1. Angabe der Beteiligungsunternehmen

siehe die Angaben in der Beilage

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immobilien Anlagen AG – Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

### 2. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Im Geschäftsjahr 2007 wurde eine Vereinbarung über die Änderung und Ergänzung der Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung mit der CA Immo International AG und der CA Immo Investment Management GmbH abgeschlossen. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

Im Jahr 2009 sind die folgenden Gesellschaften Gruppenmitglieder:

CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien  
 CA Immo ProjektentwicklungsgmbH, Wien  
 CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien  
 CA Immo International Holding GmbH, Wien  
 CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien  
 CA Immo International AG, Wien  
 CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien  
 CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien  
 CA Immo Investment Management GmbH, Wien  
 CA Immo Asset Management GmbH, Wien  
 SQUARE S Holding GmbH, Wien  
 CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien  
 BIL-S Superädfikatsverwaltungs GmbH, Wien  
 Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien  
 CA Immo LP GmbH, Wien  
 CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

### 3. Organe und Arbeitnehmer

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

Dr. Wolfgang Rutenstorfer, Vorsitzender (seit 13.05.2009)  
 Mag. Helmut Bernkopf, Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 13.05.2009)  
 Mag. Reinhard Madlencnik  
 DI Horst Pöchlhammer  
 Mag. DDr. Regina Prehofer  
 Detlef Bierbaum  
 Dkfm. Gerhard Nidetzky (bis 13.05.2009)  
 Univ.-Prof. Dr. Christian Nowotny (bis 13.05.2009)

#### Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer  
 Mag. Wolfhard Fromwald  
 Bernhard H. Hansen (seit 01.10.2009)

<sup>1</sup> Zum 31.12.2009 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt.



Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im Jahr 2009 Bezüge in Höhe von insgesamt 581 TEUR (Vorjahr: 1.218 TEUR), davon 0 TEUR (Vorjahr: 638 TEUR) erfolgsabhängig.

Die Gesamtvergütung an den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2009 beträgt vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung 79 TEUR (im Vorjahr: 77 TEUR).


Die Gesellschaft hat im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 43 Angestellte (Vorjahr: 44) beschäftigt.

#### 4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer


Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft enthalten ist.

Wien, am 2. März 2010

Der Vorstand



Mag. Wolfhard Fromwald



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen

**Anlagenpiegel für das Geschäftsjahr 2009****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

1. Rechte, EDV-Software
2. Firmenwert

**II. Sachanlagen (vermietet)**

1. Grundstücke und Bauten
  - a) Grundanteil
  - b) Gebäudewert
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

**III. Finanzanlagen**

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
3. Beteiligungen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2009		Zugänge		Zugänge Verschmelzung 2009		Abgänge		Um- buchungen		Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2009		Abschrei- bungen (kumuliert)		Bilanzwert am 31.12.2009		Abschreibungen im Geschäftsjahr 2009		Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2009		Bilanzwert am 31.12.2008	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR	
	971.285,62	25.870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	997.155,62	940.635,35	56.520,27	43.941,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74,6	74,6	
	2.144.798,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.144.798,13	1.715.838,56	428.959,57	214.479,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	643,3	643,3	
	<b>3.116.083,75</b>	<b>25.870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.141.953,75</b>	<b>2.656.473,91</b>	<b>485.479,84</b>	<b>258.420,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>718,0</b>	<b>718,0</b>	
	80.180.267,00	0,00	0,00	8.247.372,57	0,00	0,00	71.932.894,43	14.365.814,40	57.567.080,03	0,00	0,00	14.365.814,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.092,5	65.092,5	
	352.566.808,84	842.909,58	3.460.586,46	33.494.062,98	2.629.568,76	100.223.798,44	326.005.810,66	225.782.012,22	8.147.481,20	0,00	0,00	100.223.798,44	225.782.012,22	8.147.481,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.408,0	243.408,0	
	432.747.075,84	842.909,58	3.460.586,46	41.741.435,55	2.629.568,76	397.938.705,09	397.938.705,09	114.589.612,84	283.349.092,25	0,00	0,00	114.589.612,84	283.349.092,25	8.147.481,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	308.500,6	308.500,6	
	3.103.426,30	140.775,08	0,00	148.286,00	0,00	3.095.915,38	1.835.956,19	1.259.959,19	424.883,39	0,00	0,00	1.835.956,19	1.259.959,19	424.883,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.562,4	1.562,4	
	0,00	3.118,43	0,00	3.118,43	0,00	0,00	0,00	0,00	3.118,43	0,00	0,00	0,00	0,00	3.118,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
	2.808.110,35	105.000,00	0,00	28.336,80	-2.629.568,76	255.204,79	0,00	255.204,79	0,00	0,00	255.204,79	0,00	255.204,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.808,1	2.808,1	
	<b>438.658.612,49</b>	<b>1.091.803,09</b>	<b>3.460.586,46</b>	<b>41.921.176,78</b>	<b>0,00</b>	<b>401.289.825,26</b>	<b>116.425.569,03</b>	<b>284.864.256,23</b>	<b>8.575.483,02</b>	<b>0,00</b>	<b>401.289.825,26</b>	<b>116.425.569,03</b>	<b>284.864.256,23</b>	<b>8.575.483,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>312.871,1</b>	<b>312.871,1</b>	
	2.105.304.472,05	7.222.282,96	0,00	2.700.436,25	0,00	2.109.826.318,76	496.119.323,05	1.629.444.795,71	438.940.686,71	15.737.800,00	2.046.091,0	15.737.800,00	2.046.091,0	15.737.800,00	2.046.091,0	15.737.800,00	2.046.091,0	15.737.800,00	2.046.091,0	15.737.800,00	2.046.091,0	
	104.030.577,86	24.803.376,56	0,00	17.740.454,42	0,00	111.093.500,00	0,00	111.093.500,00	0,00	0,00	111.093.500,00	0,00	111.093.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.030,6	104.030,6	
	7.332,69	0,00	0,00	0,00	0,00	7.332,69	0,00	7.332,69	0,00	0,00	7.332,69	0,00	7.332,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,3	7,3	
	<b>2.209.342.382,60</b>	<b>32.025.659,52</b>	<b>0,00</b>	<b>20.440.890,67</b>	<b>0,00</b>	<b>2.220.927.151,45</b>	<b>496.119.323,05</b>	<b>1.740.545.628,40</b>	<b>438.940.686,71</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.150.128,9</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.150.128,9</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.150.128,9</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.150.128,9</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.150.128,9</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.150.128,9</b>	
	<b>2.651.117.078,84</b>	<b>33.143.332,61</b>	<b>3.460.586,46</b>	<b>62.362.067,45</b>	<b>0,00</b>	<b>2.625.358.930,46</b>	<b>615.201.365,99</b>	<b>2.025.895.364,47</b>	<b>447.774.590,71</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.463.718,0</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.463.718,0</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.463.718,0</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.463.718,0</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.463.718,0</b>	<b>15.737.800,00</b>	<b>2.463.718,0</b>	

## Angaben zu Beteiligungsunternehmen

## Direkte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien	36.500 EUR	100	-2.633 TEUR	207.012 TEUR	8.000 TEUR	209.651 TEUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OHG, Wien	4.135.427 EUR	100	1.932 TEUR	4.665 TEUR	- 622 TEUR	2.733 TEUR
CA Immo ProjektentwicklungsbH, Wien	72.500 EUR	100	-3.445 TEUR	-724 TEUR	- 8.516 TEUR	821 TEUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien	35.000 EUR	100	-2.517 TEUR	3.628 TEUR	- 8.406 TEUR	224 TEUR
CA Immo International Holding GmbH, Wien	35.000 EUR	100	-6.621 TEUR	1.179.465 TEUR	6.199 TEUR	1.621.486 TEUR
CA Immo Asset Management GmbH, Wien <sup>2)</sup>	100.000 EUR	100	34 TEUR	176 TEUR	5 TEUR	143 TEUR

## Indirekte Beteiligungen

Bei Tochter- und Enkelgesellschaften der CA Immo International AG, der Vivico Real Estate GmbH und der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A SICAR werden zur Ermittlung der Anteile am Kapital Anteile, die einer anderen Person gehören, in Abzug gebracht.

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
CA Immo International AG, Wien	315.959.907 EUR	62,77	-66.542 TEUR	345.679 TEUR	- 66.901 TEUR	412.221 TEUR
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien	35.000 EUR	100	5.166 TEUR	268.890 TEUR	- 31.467 TEUR	263.724 TEUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co. Finanzierungs OG, Wien	7.000 EUR	100	-186 TEUR	-203 TEUR	-72 TEUR	-19 TEUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	3.738.127 EUR	100	26.670 TEUR	69.166 TEUR	2.137 TEUR	40.616 TEUR
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	35.000 EUR	100	60 TEUR	32.574 TEUR	- 6.694 TEUR	32.514 TEUR
SQUARE S Holding GmbH, Wien	35.000 EUR	100	-3 TEUR	30.901 TEUR	-5 TEUR	30.904 TEUR
BIL-S Superärfikatsverwaltungs GmbH, Wien	70.000 EUR	100	2.569 TEUR	-5.499 TEUR	4.768 TEUR	-8.098 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

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

## Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
CA Immo Germany Holding GmbH, Wien	35.000 EUR	100	-17.630 TEUR	918.586 TEUR	-152 TEUR	1.099.616 TEUR
CA Immo LP GmbH, Wien	146.000 EUR	100	7.445 TEUR	44.068 TEUR	-6.309 TEUR	36.617 TEUR
Parking 10 Immobilien GmbH, Wien	35.000 EUR	100	2.990 TEUR	28.060 TEUR	-5.181 TEUR	25.069 TEUR
I.N.A. Handels GmbH, Wien	37.000 EUR	100	-222 TEUR	-647 TEUR	-224 TEUR	424 TEUR
CA Immo Eins GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	2.237 TEUR	41.100 TEUR	-6.661 TEUR	38.863 TEUR
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	3.260 TEUR	51.045 TEUR	-12.890 TEUR	47.785 TEUR
CA Immo Drei GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	910 TEUR	15 TEUR	-2.232 TEUR	16.684 TEUR
CA Immo Vier GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	247 TEUR	409 TEUR	-1.205 TEUR	162 TEUR
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	1.056 TEUR	5.317 TEUR	-1.923 TEUR	4.261 TEUR
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	3.214 TEUR	29.928 TEUR	-5.206 TEUR	26.714 TEUR
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	2.256 TEUR	35.727 TEUR	-5.715 TEUR	33.471 TEUR
CA Immo Acht GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	812 TEUR	2.749 TEUR	-2.047 TEUR	1.937 TEUR
CA Immo Neun GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	4.092 TEUR	19.470 TEUR	-7.819 TEUR	15.378 TEUR
CA Immo Zehn GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	-1.179 TEUR	12.394 TEUR	249 TEUR	13.774 TEUR
CA Immo Elf GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	47 TEUR	2.657 TEUR	-99 TEUR	2.610 TEUR
CA Immo GB GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	4 TEUR	11 TEUR	-3 TEUR	16 TEUR
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	94,9	114 TEUR	1.717 TEUR	-279 TEUR	1.602 TEUR
Vivico AG, Frankfurt am Main	50.000 EUR	100	2.068 TEUR	304.082 TEUR	-3.823 TEUR	302.013 TEUR
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	94,9	-2.345 TEUR	41.301 TEUR	69 TEUR	51.855 TEUR
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	-4 TEUR	12 TEUR	-4 TEUR	16 TEUR
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	-6 TEUR	60 TEUR	-6 TEUR	66 TEUR
CA Immo Null Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	100	12 TEUR	44 TEUR	12 TEUR	33 TEUR
CEREP Allermöhe GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	611 TEUR	31.049 TEUR	560 TEUR	27.871 TEUR
Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	5.000.000 EUR	99,74	66.014 TEUR	660.472 TEUR	70.097 TEUR	602.261 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

## Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	200.000 EUR	49,87	4.119 TEUR	1.986 TEUR	-116 TEUR	2.787 TEUR
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH, Ulm	25.000 EUR	49,87	-3 TEUR	10 TEUR	-4 TEUR	13 TEUR
Dorotheenhöfe - Grundstücks GmbH & Co. KG, Berlin	255.646 EUR	69,82	-155 TEUR	757 TEUR	23 TEUR	914 TEUR
Dorotheenhöfe Grundstücksverwaltungs-GmbH, Frankfurt am Main	25.565 EUR	99,74	-3 TEUR	43 TEUR	-5 TEUR	46 TEUR
Einkaufszentrum Erlennatt AG, Basel	100.000 CHF	49,87	-132 CHF	-68 CHF	-36 CHF	64 CHF
Isagärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	30.000 EUR	33,21	166 TEUR	54 TEUR	-156 TEUR	3.281 TEUR
Isagärten Thalkirchen Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	33,21	29 TEUR	1 TEUR	2 TEUR	27 TEUR
REC Frankfurt Objekt KG, Hamburg	50.000 EUR	49,87	-544 TEUR	-497 TEUR	-49 TEUR	46 TEUR
REC Frankfurt Objekt Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	25.000 EUR	49,87	-3 TEUR	13 TEUR	-2 TEUR	16 TEUR
Concept Bau- Premier Vivico Isagärten GmbH & Co. KG, Grünwald	15.000 EUR	33,21	-1.533 TEUR	2.812 TEUR		gekauft 2009
Concept Bau- Premier Vivico Isagärten Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	33,21	2 TEUR	25 TEUR		gekauft 2009
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	20.000 EUR	49,87	-58 TEUR	592 TEUR		gekauft 2009
Lokhalle München GmbH, München	25.000 EUR	49,87	-1 TEUR	15 TEUR		gekauft 2009
Infraplan Vivico Isagärten GmbH & Co. KG, Grünwald	15.000 EUR	33,21	-567 TEUR	2.322 TEUR		gekauft 2009
Infraplan Vivico Isagärten Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	33,21	-3 TEUR	22 TEUR		gekauft 2009
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	100.000 EUR	49,87	-620 TEUR	3.824 TEUR	-1.970 TEUR	4.444 TEUR
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	49,87	-2 TEUR	15 TEUR	-2 TEUR	18 TEUR
VIADOR GmbH, Frankfurt am Main	100.000 EUR	69,82	-117 TEUR	357 TEUR	172 TEUR	548 TEUR
Vivico Berlin Hallesches Ufer GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-104 TEUR	-1.440 TEUR	-916 TEUR	-1.337 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	5 TEUR	49 TEUR	8 TEUR	43 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

\*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH

## Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	430 TEUR	3.136 TEUR	2.690 TEUR	2.706 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-261 TEUR	-239 TEUR	-94 TEUR	44 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-85 TEUR	217 TEUR	-120 TEUR	201 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	874 TEUR	-2.014 TEUR	-3.048 TEUR	-2.877 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-331 TEUR	-568 TEUR	-203 TEUR	-213 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-190 TEUR	1.163 TEUR	-399 TEUR	1.353 TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-177 TEUR	-1.031 TEUR	-472 TEUR	-823 TEUR
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main *)	25.000 EUR	99,74	3.372 TEUR	17.617 TEUR	0 TEUR	17.587 TEUR
Vivico Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	2.794 TEUR	4.398 TEUR	-5.084 TEUR	1.604 TEUR
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main *)	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	16 TEUR	0 TEUR	16 TEUR
Vivico Berlin Unter den Linden Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main *)	25.000 EUR	99,74	-2 TEUR	13.147 TEUR	0 TEUR	13.130 TEUR
Vivico Berlin Unter den Linden GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	12.500 EUR	99,74	6.542 TEUR	13.173 TEUR	210 TEUR	6.635 TEUR
Vivico Berlin Unter den Linden Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main *)	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	15 TEUR	0 TEUR	15 TEUR
Vivico Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-2.330 TEUR	13.186 TEUR	-752 TEUR	15.413 TEUR
Vivico Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main *)	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	13 TEUR	0 TEUR	13 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

\*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH



## Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Vivico Frankfurt Hotel Vermietungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	0 EUR	99,74	0 TEUR	0 TEUR	30 TEUR	5.786 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-515 TEUR	-6.111 TEUR	-5.602 TEUR	-5.597 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-51 TEUR	3.554 TEUR	201 TEUR	3.605 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-2 TEUR	17 TEUR	-6 TEUR	19 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-58 TEUR	111 TEUR	-132 TEUR	170 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH , Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	21 TEUR	-1 TEUR	24 TEUR
Vivico München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH (vormals: Vivico Frankfurt TL Hotel Verwaltungs GmbH), Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	-8 TEUR	13 TEUR	0 TEUR	13 TEUR
Vivico Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-9 TEUR	3.414 TEUR	34 TEUR	3.424 TEUR
Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-29.744 TEUR	65.309 TEUR	-5.845 TEUR	95.053 TEUR
Vivico Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-2 TEUR	17 TEUR	-6 TEUR	19 TEUR
Vivico Frankfurt Tower-2-Besitz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-13 TEUR	-27 TEUR	-19 TEUR	-14 TEUR
Vivico Frankfurt Tower-2-Geschäftsführungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-5 TEUR	4 TEUR	-16 TEUR	9 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

\*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH

\*\*) = verschmolzene Gesellschaften in 2009

## Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Vivico Frankfurt Tower-2-Hotelbetriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	0 EUR	99,74	0 TEUR	0 TEUR	243 TEUR	7.652 TEUR
Vivico Frankfurt Tower-2-Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-5 TEUR	20 TEUR		gegründet 2009
Vivico Frankfurt Tower-2-Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	0 TEUR	19 TEUR	-6 TEUR	19 TEUR
Vivico Köln K1 GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	67 TEUR	-703 TEUR	0 TEUR	-3.694 TEUR
Vivico Köln K2 GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	353 TEUR	4.252 TEUR	0 TEUR	3.292 TEUR
Vivico Köln K3 GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	6.607 TEUR	1.097 TEUR	0 TEUR	-29 TEUR
Vivico München HKW - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main**)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	12 TEUR	1.092 TEUR
Vivico München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	2.021 TEUR	1.939 TEUR	-604 TEUR	-82 TEUR
Vivico München MI 3 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main**)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	-1 TEUR	474 TEUR
Vivico München MI 5 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main**)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	52 TEUR	2.509 TEUR
Vivico München MI 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main**)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	188 TEUR	2.873 TEUR
Vivico München MK 2 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main*)	25.000 EUR	99,74	-118 TEUR	7.308 TEUR	0 TEUR	6.642 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

\*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH

\*\*) = verschmolzene Gesellschaft in 2009

## Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG, Oberhaching (vormals: Vivico München MK 3-Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH)	100.000 EUR	99,74	-38 TEUR	11.424 TEUR	-145 TEUR	8.137 TEUR
EG Vivico MK 3 Arnulfpark Verwaltungs GmbH, Oberhaching Vivico München MK 4 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main **)	25.000 EUR	49,87	0 TEUR	25.000 TEUR		gegründet 2009
Vivico München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main *)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	2.942 TEUR	8.781 TEUR
Vivico München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	9.132 TEUR	9.006 TEUR	0 TEUR	8.338 TEUR
Vivico München Perlach Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main	5.000 EUR	99,74	-286 TEUR	-281 TEUR		gegründet 2009
omniCon Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-160 TEUR	-464 TEUR	-87 TEUR	-304 TEUR
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH, Frankfurt am Main	100.000 EUR	99,74	22 TEUR	74 TEUR	-4 TEUR	58 TEUR
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH, Frankfurt am Main	100.000 EUR	99,74	27 TEUR	328 TEUR	469 TEUR	301 TEUR
Vivico München Lokhalle Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	1 TEUR	109 TEUR	8 TEUR	108 TEUR
Vivico Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-3 TEUR	5 TEUR	-17 TEUR	8 TEUR
Vivico Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	25.000 EUR	99,74	-4 TEUR	21 TEUR	gekauft 2009	
	5.000 EUR	99,74	-80 TEUR	-75 TEUR	gegründet 2009	

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

\*\*) = verschmolzene Gesellschaften in 2009

\*) = Ergebnisabführungsvertrag mit Vivico Real Estate GmbH

## Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Office Center Mladost EODD, Sofia	5.000 BGN	62,77	594 TBGN	5.946 TBGN	1.227 TBGN	5.336 TBGN
Office Center Mladost 2 EODD, Sofia	5.000 BGN	62,77	863 TBGN	-296 TBGN	601 TBGN	-1.024 TBGN
Europort Airport Center a.s., Prag	14.100.000 CZK	62,77	22.437 TCZK	168.954 TCZK	-84.170 TCZK	-157.749 TCZK
2P s.r.o., Pilsen	240.000 CZK	62,77	1.828 TCZK	168.466 TCZK	-34.500 TCZK	-58.278 TCZK
FCL Property a.s., Prag	2.000.000 CZK	62,77	2.824 TCZK	7.011 TCZK	-13.776 TCZK	-11.859 TCZK
CA Immo Projekt d.o.o. (in Liquidation), Zagreb	11.800.000 HRK	62,77	-203 THRK	11.932 THRK	96 THRK	12.135 THRK
CA Immo Holding Hungary Kft., Budapest	13.000.000 HUF	62,77	179.080 THUF	2.857.150 THUF	377.049 THUF	2.678.069 THUF
Casa Property Kft., Budapest	51.310.000 HUF	62,77	42.796 THUF	113.771 THUF	19.224 THUF	70.975 THUF
R70 Invest Budapest Kft., Budapest	5.250.000 HUF	62,77	94.904 THUF	1.076.887 THUF	173.486 THUF	981.982 THUF
CSB Vagyonekezo Kft., Budapest 2)	0 HUF		0 THUF	0 THUF	-71.891 THUF	-88.400 THUF
Skogs Hungary Kft., Budapest 2)	0 HUF		0 THUF	0 THUF	-1.552 THUF	320.163 THUF
Skogs Buda Business Center II. Kft., Budapest	327.000.000 HUF	62,77	-43.580 THUF	739.504 THUF	-33.622 THUF	462.920 THUF
Canada Square Kft., Budapest	12.500.000 HUF	62,77	28.796 THUF	142.269 THUF	25.143 THUF	221.953 THUF
Kilb Kft., Budapest	30.000.000 HUF	62,77	111.784 THUF	934.229 THUF	251.118 THUF	869.816 THUF
Vaci 76 Kft., Budapest	3.100.000 HUF	62,77	8.961 THUF	5.259.037 THUF	-424.872 THUF	933.575 THUF
CA Immo S.á.r.l., Luxemburg	33.000 EUR	62,77	-23 TEUR	-45 TEUR	-12 TEUR	-22 TEUR
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg	136.550.000 EUR	37,66	-50.547 TEUR	78.139 TEUR	-1.398 TEUR	106.667 TEUR
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	51.200.000 EUR	62,77	2.845 TEUR	118.508 TEUR	13.621 TEUR	115.664 TEUR
Mahler Property Services Sp.z.o.o., Warschau	50.000 PLN	31,39	603 TPLN	909 TPLN	45 TPLN	306 TPLN
CA Immobilien S.R.L., Bukarest	947.100 RON	62,77	-29 TRON	310 TRON	40 TRON	339 TRON
CA Immo d.o.o., Belgrad	390.500 EUR	62,77	-4.993 TEUR	5.749 TEUR	-10.837 TEUR	-13.768 TEUR
Log Center d.o.o., Belgrad	500 EUR	31,39	-32.646 TRSD	-64.405 TRSD	-30.330 TRSD	-31.760 TRSD
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	6.639 EUR	31,39	-898 TEUR	988 TEUR	12.021 TSKK	-152.453 TSKK
CA Immobilien Anlagen d.o.o., Laibach	50.199 EUR	62,77	-10.867 TEUR	-9.480 TEUR	-3.196 TEUR	-178 TEUR
Larico Limited, Nicosia	1.438 EUR	31,39	-559 TEUR	-891 TEUR	-250 TEUR	-332 TEUR
CA Immo Investment Management GmbH, Wien	100.000 EUR	62,77	94 TEUR	253 TEUR	3.049 TEUR	3.159 TEUR
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	35.000 EUR	62,77	2.833 TEUR	25.561 TEUR	855 TEUR	23.183 TEUR
CEE Hotel Development GmbH, Wien	70.000 EUR	31,39	-72 TEUR	95 TEUR	-1.200 TEUR	2.916 TEUR
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH, Wien	35.000 EUR	31,39	129 TEUR	156 TEUR	-4 TEUR	27 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

2) Verschmelzung der CSB Vagyonekezo Kft. mit der Canada Square Kft., und der Skogs Hungary Kft. mit der Skogs Buda Business Center II Kft.

## Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
Kapas Center Kft., Budapest	772.560.000 HUF	62,77	154.140 THUF	1.446.117 THUF	40.028 THUF	1.351.082 THUF
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	380.000.000 HUF	18,83	-920.008 THUF	368.381 THUF	2.162 THUF	507.958 THUF
CAINE S.à.r.l., Luxemburg	12.500 EUR	37,66	-58 TEUR	-71 TEUR	998 TEUR	-13 TEUR
CAINE B.V., Hoofddorp	18.151 EUR	37,66	-17.381 TEUR	17.422 TEUR	-23.194 TEUR	-21.197 TEUR
Pulkovo B.V., Hoofddorp	25.000 EUR	37,66	-6 TEUR	-11 TEUR	-19 TEUR	-5 TEUR
CEE Development B.V., Hoofddorp 3)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	-15 TEUR	10 TEUR
Astrakhan Hotelinvest B.V., Hoofddorp 3)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	-13 TEUR	12 TEUR
Doratus Sp. z o.o., Warschau	2.000.000 PLN	62,77	1.885 TPLN	10.864 TPLN	-6.987 TPLN	8.678 TPLN
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o., Warschau 4)	0 PLN		0 TPLN	0 TPLN	-17.259 TPLN	84.977 TPLN
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	228.404.000 PLN	31,39	7.970 TPLN	291.534 TPLN	-15.795 TPLN	-20.104 TPLN
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	3.936.000 PLN	31,39	16.944 TPLN	1.291 TPLN	-20.011 TPLN	-13.144 TPLN
Opera Center One S.R.L., Bukarest	2.531.150 RON	62,77	7.877 TRON	33.544 TRON	-1.501 TRON	25.667 TRON
Opera Center Two S.R.L., Bukarest	4.700.400 RON	62,77	1.456 TRON	7.392 TRON	-792 TRON	5.936 TRON
S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest	14.637.711 RON	62,77	2.366 TRON	16.298 TRON	-4.551 TRON	14.170 TRON
K&K Investments S.R.L., Sibiu	21.609.000 RON	56,49	-4.371 TRON	1.813 TRON	-11.471 TRON	6.184 TRON
TC Investments Arad S.R.L., Bukarest	4.018.560 RON	60,20	-3.534 TRON	-873 TRON	-1.352 TRON	2.662 TRON
TC Investments Turda S.R.L., (in Liquidation), Bukarest	200 RON	43,94	-58 TRON	-97 TRON	-40 TRON	-39 TRON
OOO Business Center Maslovka, Moskau	23.500.000 RUB	31,39	-131.389 TRUB	-282.179 TRUB	-139.400 TRUB	-150.790 TRUB
OOO BBM, Moskau	10.000 RUB	31,39	-353.091 TRUB	-1.128.837 TRUB	-499.133 TRUB	-775.746 TRUB
OOO BB Invest, Moskau 5)	0 RUB		0 TRUB	0 TRUB	-233.309 TRUB	-274.053 TRUB
OOO BBV, Moskau 5)	0 RUB		0 TRUB	0 TRUB	-11.693 TRUB	3.165 TRUB
OOO Saimir, Moskau	10.000 RUB	62,77	-924 TRUB	-914 TRUB	gegründet 2009	

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

3) Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der CEE Development B.V., und an der Astrakhan Hotelinvest B.V. veräußert.

4) Verschmelzung der Warsaw Financial Center Sp.z.o.o. mit der CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o.

5) Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der OOO BB Invest und der OOO BBV veräußert.

## Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad	19.100.000 EUR	62,77	-895.381 TRSD	-497.594 TRSD	-1.018.905 TRSD	-759.993 TRSD
CA Immo Office Park d.o.o., Belgrad	500 EUR	62,77	2 TRSD	47 TRSD	5 TRSD	45 TRSD
TM Immo d.o.o., Belgrad	5.250.000 EUR	62,77	-234.548 TRSD	-11.853 TRSD	-199.780 TRSD	150.848 TRSD
BA Business Center a.s., Bratislava	7.503.200 EUR	62,77	-6.463 TEUR	-2.786 TEUR	5.499 TSKK	247.709 TSKK
Triastron Investments Limited, Nicosia	1.737 EUR	31,39	-550 TEUR	-2.735 TEUR	-1.419 TEUR	-2.185 TEUR
Tavero Enterprises Limited, Nicosia 7)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	-25 TEUR	-184 TEUR
Kornelco Holdings Limited, Nicosia 7)	0 EUR		0 TEUR	0 TEUR	-8 TEUR	-17 TEUR
HI Hotelentwicklungs GmbH, Wien	35.000 EUR	31,39	497 TEUR	306 TEUR	497 TEUR	306 TEUR
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien 8)	5.450.463 EUR	15,69	3.276 TEUR	122.747 TEUR	3.314 TEUR	73.755 TEUR
OAo Avielen AG, St. Petersburg	370.000.000 RUB	9,42	-106.970 TRUB	216.658 TRUB	-148.365 TRUB	222.444 TRUB
Soravia Center OÜ, Tallinn	100.000 EEK	25,11	-2.437 TEEK	-7.679 TEEK	Nicht veröffentlicht	

1) bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

7) Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der Tavero Enterprises Limited, Nicosia und an der Kornelco Holdings Limited, Nicosia, veräußert.

8) zuletzt veröffentlichter Halbjahresabschluss per 30.06.2009

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

### Allgemein

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist die Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, den Niederlanden, der Slowakei, Tschechien, Polen, Rumänien, Bulgarien, Ungarn, Slowenien, Kroatien, Luxemburg, Serbien, Zypern, Russland und Estland. Zum 31.12.2009 besitzt die CA Immo Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen den Niederlanden, Kroatien, Zypern, Luxemburg und Estland). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht in der Verwaltung und Finanzierung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft besitzt zudem 30 Immobilien in Österreich (Stand: 31.12.2009).

### Geschäftsverlauf 2009

#### Konjunkturelles Umfeld<sup>1</sup>

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

Das Jahr 2009 wird als das Jahr mit der stärksten Rezession seit dem 2. Weltkrieg in Erinnerung bleiben. Die mit dem 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 österreichische Wirtschaft war von der weltweiten Wirtschaftskrise in erster Linie durch einen deutlichen Rückgang bei den Exporten 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 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, 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 BIPs 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

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



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

Die Region Zentral-, Ost- und Südosteuropa litt nicht nur unter den tatsächlichen Auswirkungen der Wirtschaftskrise, sondern insbesondere zu Beginn des Jahres 2009 auch unter einem massiven Vertrauensverlust vor 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 jedoch 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 jedoch die Baltischen Staaten, mit negativen Wachstumsraten von -13,7% (Estland) bis -18,1 (Litauen) (Quelle: OeNB Dezember 2009). Mit einem erwarteten BIP Rückgang von -8,6% für 2009 zählte auch Russland zu den von der Krise am schwersten betroffenen Ländern. Auch in Russland signalisieren jedoch die neuesten Indikatoren Anzeichen einer Stabilisierung und für 2010 wird ein moderates Wachstum von 2,7% erwartet.

### **Immobilienmarkt**

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.

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-Index 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. (Quelle: King Sturge 2009)

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. Ausnehmend stark fiel der Renditeanstieg in den eingangs erwähnten Ländern mit starken 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.

### **Das Immobilienvermögen**

Oberstes Ziel der Portfoliostrategie und damit übergeordnetes Entscheidungskriterium jedes neuen Investments ist die Steigerung des Unternehmenswertes der Gruppe. Die CA Immo Gruppe 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 (siehe auch „Beteiligungen und Fonds“). Die Portfoliostrategie der Gruppe gilt seit Jahren unverändert, wurde aber im Zuge der Krise evaluiert und auf die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Märkte sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugeschnitten. Wichtigste Ziele über alle Regionen und Assetklassen hinweg sind die Sicherung der Ertragskraft der Bestandsimmobilien und die möglichst effiziente Umsetzung der Entwicklungsprojekte. Regional beschränkte die CA Immo Gruppe 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.

Die CA Immo Gruppe weist in der Konzernbilanz 2009 ein Immobilienvermögen (inkl. Bestandsimmobilien, selbstgenutzte sowie zum Handel bestimmte Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen) von rund 3,5 Mrd. € aus (2008: 3,8 Mrd. €), wobei auf das Bestandsimmobilienportfolio 2,4 Mrd. € (69 % des Gesamtportfolios) und auf Projektentwicklungen 1,0 Mrd. € (27 % des Gesamtportfolios) entfallen. Die restlichen 4 % betreffen selbstgenutzte, zum Handel bestimmte Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Immobilien mit einem Bilanzwert von 0,1 Mio. €. Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Bilanzstichtag eine Gesamtnutzfläche von 1.382 Mio. m<sup>2</sup>. Der Schwerpunkt liegt dabei mit 59 % auf Büroflächen. Regional verteilt sich der Bilanzwert dieser Bestandsimmobilien wie folgt: 46 % Deutschland, 29 % Österreich und 25 % Osteuropa (über die Tochtergesellschaft CA Immo International AG – siehe auch „Beteiligungen und Fonds“). Von den Projektentwicklungen entfallen rund 90 % auf Entwicklungen und strategische Liegenschaftsreserven in Deutschland, 3 % auf Österreich und die restlichen 7 % auf Projekte der CA Immo International. Auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen 2009 (in Höhe von 149,1 Mio. €<sup>\*)</sup>) rentiert das Bestandsportfolio der CA Immo Gruppe mit 6,5 %<sup>\*)</sup>.

\*) Bei den annualisierten Mieteinnahmen bzw. den sich daraus ergebenden Renditen wurden die kürzlich fertig gestellten Projekte Capital Square (Budapest), Dunacenter (Győr) bzw. Sava City (Belgrad) nicht berücksichtigt.

Die CA Immobilien Anlagen AG selbst hält aus dem Gesamtportfolio 30 Liegenschaften mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 233.301 m<sup>2</sup> und einem Bilanzwert von 283,3 Mio. € (2008: 308,5 Mio. €). 2009 investierte die Gesellschaft rund 1,1 Mio. € (2008: 6,3 Mio. €) in Liegenschaften.

### Geschäftsverlauf

Die im Geschäftsjahr 2009 erwirtschafteten Umsatzerlöse betrugen 28,4 Mio. € (2008: 28,1 Mio. €). Sie resultieren ausschließlich aus der Vermietung der in Österreich gelegenen Immobilien. Aus dem Abgang von Liegenschaften resultierte ein Ertrag von 9,7 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Der Personalaufwand konnte um rund 12 % auf 4,2 Mio. € (2008: 4,8 Mio. €) gesenkt werden. Die „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ reduzierte sich auf 8,8 Mio. € (2008: 32,0 Mio. €) aufgrund der Tatsache, dass 2009 keine außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß § 204 Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch (UGB) infolge der zum Bilanzstichtag durchgeführten externen Bewertung der Objekte anfielen (Vorjahr: -22,5 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 30 % von 20,0 Mio. € im Vorjahr auf 14,2 Mio. € zurück; dies insbesondere aufgrund gesunkener Spesen des Geldverkehrs, geringerer Werbe- und Repräsentationsaufwendungen sowie dem Entfall der Marketing- und Vertriebsvergütung. Für die Begebung einer Anleihe sowie einer Wandelschuldverschreibung fielen Kosten in Höhe von 2,7 Mio. € an. Das Betriebsergebnis beläuft sich auf 14,5 Mio. € (2008: -25,6 Mio. €). Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 435,4 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) beinhalten die Ausschüttung der Tochtergesellschaft CA Immo International Holding GmbH. Abweichend vom Vorjahr wurde von der Tochtergesellschaft CA Immo International AG keine Dividende ausgeschüttet. Dem gegenüber standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens von 440,4 Mio. € (2008: 78,7 Mio. €), die überwiegend aus der ausschüttungsbedingten Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen resultieren. Aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind Erträge von 5,8 Mio. € (2008: 8,4 Mio. €) zugeflossen. Die Zinserträge erhöhten sich von 5,5 Mio. € in 2008 auf 10,4 Mio. € in 2009. Sie resultieren aus Festgeldveranlagungen und kurzfristigen Veranlagungen in Wertpapieren sowie aus Bankguthaben und Barvorlagen an verbundene Unternehmen. Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens betrugen 23,7 Mio. € (Vorjahr: 0,04 Mio. €) und resultieren aus der Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 15,7 Mio. € (Vorjahr: -26,2 Mio. €). Darüber hinaus wurden Erträge in Höhe von 8,0 Mio. € aus dem Verkauf der eigenen Aktien erzielt. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betrugen 54,7 Mio. € (2008: 99,0 Mio. €) und beinhalten Darlehenszinsen zur Finanzierung des Immobilienvermögens, Aufwendungen für Derivatgeschäfte, Zinsaufwendungen für die bereits 2006 begebene Anleihe sowie Zinsaufwendungen für verbundene Unternehmen. Durch die zuvor angeführten Faktoren erreichte das Finanzergebnis zum Bilanzstichtag -19,7 Mio. € gegenüber -162,8 Mio. € im Vergleichszeitraum 2008, und resultierte ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit -5,2 Mio. € (2008: -188,5 Mio. €). Die CA Immo AG hat seit dem Geschäftsjahr 2005 eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung mit ihren Tochtergesellschaften abgeschlossen. Die Tochtergesellschaften erwirtschafteten in 2009 im Wesentlichen aufgrund von Immobilienverkäufen hohe steuerliche Gewinne (Aufdeckung der stillen Reserven), für die sie 22 % Gruppensteuer jeweils bis zum 30.9. des Folgejahres an die CA Immo AG zahlen müssen. Die Position „Steuern vom Einkommen“ erhöhte sich dadurch auf 11,9 Mio. € (2008: 6,8 Mio. €). Nach Berücksichtigung der Steuern verbleibt ein Jahresüberschuss von 5,8 Mio. € (2008: -181,7 Mio. €). Die Gesellschaft weist zum 31.12.2009 ein Bilanzergebnis von 5,9 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) aus.

Der Cash-Flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-Flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) für das Geschäftsjahr 2009 lag bei 418,1 Mio. € (2008: -16,7 Mio. €), der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit bei -456,6 Mio. € (Vorjahr: -214,2 Mio. €). Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 245,9 Mio. € (Vorjahr: 224,8 Mio. €).

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG reduzierte sich im Jahr 2009 auf 2,3 Mrd. € (Vorjahr: 2,5 Mrd. €). Das Anlagevermögen reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 2,5 Mrd. € auf rd. 2,0 Mrd. €. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum 31.12.2009 lag bei rund 88 % (2008: 97 %). Zum Stichtag 31.12.2009 umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 30 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 283,6 (2008: 311,3 Mio. €). Die Gesamtnutzfläche beträgt 233.301 m<sup>2</sup>. Die immateriellen Vermögenswerte betragen per Ultimo 0,5 Mio. € (2008: 0,7 Mio. €) und umfassen Rechte, EDV-Software und vor allem einen Firmenwert, der sich infolge laufender Abschreibungen von 0,6 Mio. im Vorjahr auf 0,4 Mio. € per 31.12.2009 reduzierte. Das Sachanlagevermögen verringerte sich auf 284,9 Mio. € (2008: 312,9 Mio. €). Die Zugänge bei den Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere die Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten der Handelskai und Wiedner Hauptstraße sowie Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände. Der Abgang betrifft den Verkauf mehrerer kleinteiliger Liegenschaften. Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1,6 Mrd. € (2008: 2,0 Mrd. €). Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH in Höhe von 5,5 Mio. € und dem Erwerb von 448.254 Stück Aktien der CA Immo International AG im Wert von 1,7 Mio. €. Die Reduzierung des Buchwertes ist auf die Bewertung zurückzuführen, wobei diese im Wesentlichen die Abschreibung der Anteile an der CA Immo International Holding GmbH in Höhe von 436,2 Mio. € und die Zuschreibung der Anteile an der Vivico AG in Höhe von 15,0 Mio. € betrifft. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhalten ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG in Höhe von 111,1 Mio. € (Vorjahr: 104,0 Mio. €) jeweils zur Refinanzierung diverser Tochtergesellschaften für Immobilieninvestitionen. Das Umlaufvermögen erhöhte sich aufgrund der Begebung einer Anleihe sowie einer Wandelschuldverschreibung von 70,4 Mio. € in 2008 auf 280,3 Mio. € per 31.12.2009. Das Eigenkapital blieb mit 1,5 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Eigenkapitalquote beträgt rund 66 % (2008: 60 %). Das Anlagevermögen war zu 74 % (2008: 61 %) durch Eigenkapital gedeckt.

#### Information gemäß § 243 a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

Gemäß § 243 a UGB sind folgende Informationen anzugeben:

1. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt im Vergleich zum Vorjahr unverändert 634,4 Mio. € und ist in 87.258.596 auf Inhaber lautende Stückaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien zerlegt. Die vier Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten und berechtigen zur Entsendung von je einem Aufsichtsrat, wobei dieses Recht nicht ausgenutzt wurde. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt. Zum 31.12.2009 hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien (31.12.2008: 1.494.076 Stück). Die CA Immo-Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).
2. Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Stimmrechte. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden.
3. Die CA Immobilien Anlagen AG wird per Jahresultimo zu rund 10 % von UniCredit Bank Austria AG gehalten; die restlichen Anteile befinden sich im Streubesitz. Weitere Anteilseigner mit einer Beteiligung von zumindest 10 % sind der Gesellschaft nicht bekannt.
4. Bis auf UniCredit Bank Austria AG (siehe Punkt 1.) gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten.
5. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus.
6. Der Vorstand der Gesellschaft muss gemäß Satzung aus einer, zwei oder drei Personen bestehen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Geschäftsordnung für den Vorstand mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Die Inhaber der vier Namensaktien sind berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden (siehe auch Punkt 1.). Die entsandten Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Für die entsandten Mitglieder finden die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.
7. Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung in Tsd. €	31.12.2008	Umgliederung Rücklage	Dividende	Jahresergebnis	31.12.2009
Grundkapital	634.370				634.370
Gebundene Kapitalrücklage	868.545				868.545
Rücklagen für eigene Aktien	6.277	-6.277			0
Gewinnrücklagen	0	6.277			6.277
Bilanzgewinn	0		0	5.897	5.897
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.509.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.897</b>	<b>1.515.089</b>

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 in Anspruch genommen werden kann.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317,2 Mio. € 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 Gesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135 Mio. €. Der Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei €11,58 (dies entspricht einer Prämie von 27,5% über dem Referenzpreis) festgesetzt. Aufgrund der Konditionen der Wandelschuldverschreibung wird diese zur Gänze als Verbindlichkeit ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde in derselben Hauptversammlung ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. € beschlossen.

Ebenfalls in der 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 auf die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung gem. § 65 Abs 1 Z 8 AktG ermächtigt. Auf dieser Grundlage erwarb die Gesellschaft bereits 2008 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. €). Die eigenen Anteile wurden im Oktober 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats außerbörslich an zwei europäische institutionelle Investoren veräußert. Der Gesamterlös betrug rund 14,3 Mio. €.

8. Bedeutende Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden, bestehen nicht.
9. Entschädigungsvereinbarungen im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen weder mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern noch mit Arbeitnehmern.
10. Die wichtigsten Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind: Mindeststandards für interne Kontrollsysteme werden in einer internen Konzernrichtlinie festgelegt. Zur Überwachung der Einhaltung dieser Standards wurde im Oktober 2009 im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Stabstelle Risikomanagement nun auch eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands installiert, die ab dem Geschäftsjahr 2010 die ihr zugeordneten Agenden übernimmt und zukünftig auf Grundlage eines Revisionsplans die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings, etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und Effizienzverbesserungsmöglichkeiten evaluiert (regelmäßige Prüfungen einzelner Konzerngesellschaften). 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. Die Festlegung von konzerneinheitlichen Regelungen für die Erstellung von Jahresabschlüssen und Zwischenabschlüssen wird ebenfalls in einer internen Konzernrichtlinie geregelt. Der Konzern verfügt über ein umfassendes Risikomanagement-System. Der Rechnungslegungsprozess wurde hinsichtlich wesentlicher Teilprozesse analysiert. Die identifizierten Teilprozesse werden basierend auf einem rotierenden Zeitplan hinsichtlich ihrer Effektivität geprüft und an Best-Practice ausgerichtet (z.B. Derivate, Forderungsmanagement). Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des regelmäßigen Prüfungsprogramms des Wirtschaftsprüfers. Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.



**Bekanntnis 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 den Abweichungen ist in dem gemäß §243 b UGB für börsennotierte Unternehmen verpflichtend aufzustellenden Corporate Governance Bericht unter [http://www.caimmoag.com/investor\\_relations/corporate\\_governance/](http://www.caimmoag.com/investor_relations/corporate_governance/) veröffentlicht. Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich von KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH evaluiert. Die Ergebnisse dieser Evaluierung können ebenfalls auf der Website der Gesellschaft eingesehen werden.

**Risikomanagement**

Systematisches Risikomanagement stellt innerhalb der CA Immo 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 Geschäftes. Alle Maßnahmen erstrecken sich auf sämtliche Tochtergesellschaften innerhalb der CA Immo 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 den Prüfungsausschuss, Aufsichtsrat und Vorstand berichtet.

**Strategische Risiken**

**Kapitalmarktrisiko:** Dem Kapitalmarktrisiko begegnet CA Immo 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 die Gesellschaft die Kapitalmarkt-Compliance ein klarer Bestandteil des unternehmerischen Risikomanagements.

**Geopolitische Risiken:** Aufgrund der Konzernstruktur der CA Immo Gruppe 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 der erhöhte Projektentwicklungsanteil 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 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 zu renommierten Branchenexperten. Zur Minimierung regionaler Risiken wird im Zuge einer regelmäßigen Auseinandersetzung hinsicht-

lich 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 als auch geografischer Lage. Für Einzelinvestments gilt eine Obergrenze von rund 20 % des Portfoliowertes in der jeweiligen Region, für größere Investitionsvorhaben werden Joint-Venture-Partner gesucht.

### **Immobilien-spezifische Risiken**

Immobilienbewertungsrisiko: Immobilienpreise unterliegen aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen – wie beispielsweise steigende oder fallende Zinsen, eine stärker oder schwächer wachsende Wirtschaft, dem 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 Covenants 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, dem 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 vieles mehr ergeben können. Diese Risiken können trotz sorgfältiger Planung und Kontrolle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den vergangenen zwei Jahren ist das Projektentwicklungsrisiko durch das erhöhte Kapitalmarktrisiko sowie erhöhte geopolitische Risiken und den damit veränderten Rahmenbedingungen erheblich gestiegen. Dies erfordert teils erhebliche Anpassungen der ursprünglichen Projektkalkulationen. CA Immo 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, den die Bereitschaft der Bauunternehmen, im Rahmen von Projektentwicklungen Baukostenrisiken zu tragen, ist gering. Dieser Entwicklung trägt CA Immo über die Verankerung eines breiten Netzwerkes 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 daher möglichst gering zu halten, prüft CA Immo potenzielle Mieter 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 Objektes 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 (CO<sub>2</sub> Kriterien, Energieausweis, etc.) und steht in engem Kontakt zu 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 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 Garantieerklärungen verlangt. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt die Gruppe, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. (Siehe auch „Bewirtschaftungsrisiko“)

### **Allgemeine Geschäftsrisiken**

**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 (Zinsscaps, Zinsswaps) abgeschlossen, die jedoch nur zur Sicherung von Zinsänderungsschwankungen abgeschlossen werden. Auch diese Finanzinstrumente können Wertänderungen unterliegen. 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.

**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 im 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 Verlustpotentiale 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.

### **Finanzinstrumente**

Die Gesellschaft verwendet Zinscaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Weiters hat CA Immo Zinsswaps abgeschlossen, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegen zu steuern. Der Wertansatz der Zinscaps erfolgt zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag, die Zinsswaps werden gemäß dem imparitätischen Realisationsprinzip nur bei einem am Bilanzstichtag sich rechnerisch ergebendem Verlust zum beizulegenden Zeitwert in den Rückstellungen angesetzt. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Der Nominalbetrag und der beizulegende Wert zum 31.12.2009 ist im Anhang ersichtlich. Ermittelt wurde dieser Wert vom jeweiligen Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen nur aus der langfristigen Fremdfinanzierung. Unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen hat die CA Immobilien Anlagen AG Aufwendungen aus Derivatgeschäften (Zinsen inkl. Bewertung) in Höhe von 25,9 Mio. € (Vorjahr: 35,1 Mio. €) ausgewiesen.

### **Zweigniederlassungen**

Der Firmensitz der CA Immobilien Anlagen AG ist in Wien. Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

### **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 gehaltenen Portfolio an weiteren Liegenschaften. Die qualitativ hoch-

wertigsten 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.

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 omniCon 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.

#### **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.

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

**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 41,27 %.

**Offene Rechtsstreitigkeiten**

Die Gesellschaft ist in mehrere Rechtsverfahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit involviert. Je nach Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt.

**Finanzielle und nicht-finanzielle 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 rund 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, durch die Umsetzung unserer an das aktuell herausfordernde Umfeld angepassten Strategie mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity zu erzielen. 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):

**Value Kennzahlen der CA Immo Gruppe**

		2009	2008	2007
NAV <sup>1)</sup> /Aktie	€	17,9	18,9	22,0
Veränderung NAV / Aktie	%	-5,6	-14,1	6,1
Operativer CF / Aktie	€	1,42	1,32	1,07
RoE <sup>2)</sup> in %	%	-4,8	-13,4	3,3
ROCE <sup>3)</sup> in %	%	0,1	Negativ	5,2
EVA <sup>4)</sup>	Mio. €	Negativ	Negativ	2,7

1) Net Asset Value: Eigenkapital ohne Minderheitsanteile

2) Return On Equity (Eigenkapitalrentabilität) = Konzernergebnis nach Minderheiten / Ø Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)

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

4) EVA (Economic Value Added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital Employed \* (ROCE – WACC); WACC 2009 = 5,07 % = Ø gewichtete Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital

Bei der CA Immo AG stehen Faktoren wie Eigenkapitalquote, Nettoverschuldung und Anlagendeckung im Vordergrund. Die Eigenkapitalquote bildet den Anteil des Eigenkapitals an der Gesamtfinanzierung der Gesellschaft ab und ist ein wesentlicher Beurteilungsfaktor für die Kreditwürdigkeit eines Unternehmens. Die Anlagendeckung gibt Aufschluss, zu welchem Prozentsatz das Anlagevermögen der CA Immo AG durch Eigenkapital gedeckt ist.

### Value Kennzahlen der CA Immobilien Anlagen AG

		2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	65,6	59,5	68,8
Nettoverschuldung <sup>1)</sup>	Mio. €	405,8	367,5	439,7
Anlagendeckung	%	74,8	61,3	85,4

1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich liquider Mittel

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

- **Leerstandsrate und Durchschnittsmiete**
- Gute Wirtschaftsdaten fördern den Bedarf an gewerblich genutzten Flächen, beleben die Bautätigkeit und den Immobilienmarkt. Zyklisch auftretende Abweichungen von Angebot und Nachfrage schlagen sich im Auslastungsgrad und bei den erzielbaren Mietpreisen nieder. Leerstandsrate und Durchschnittsmiete im Zeitverlauf sind wichtige Indikatoren sowohl hinsichtlich Qualität und erfolgreicher Bewirtschaftung eines Portfolios als auch für die Fähigkeit auf Konjunktoreinflüsse zeitgerecht zu reagieren.
- **Standortqualität**  
Die Qualität von Standorten ist ein wesentliches Kriterium für die Vermarktung von Immobilien. Insbesondere die Erreichbarkeit eines Standortes (Infrastruktur) spielt eine entscheidende Rolle. Veränderungen in der Standortqualität erfolgen schleichend und werden z.B. neben dem Preis auch am Schwierigkeitsgrad einer Neuvermietung spürbar.
- **Lokale Präsenz**  
Für die effiziente Bearbeitung sehr unterschiedlicher regionale Märkte sind lokales Wissen und Marktkenntnisse ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo International auf eigene Büros in Belgrad, Budapest, Bukarest und Warschau.
- **Know How und Synergien**  
Der Wettbewerbsvorteil von CA Immo International basiert auf dem lokalen Marktverständnis der operativen Mitarbeiter und der Nutzung von Synergien in der Gruppe insbesondere in der Projektentwicklung und in der Vermarktung der Immobilien.

### Mitarbeiter

Zum 31.12.2009 beschäftigte die Gesellschaft selbst 46 Mitarbeiter (2008: 48). Weitere Mitarbeiter sind in einzelnen Tochtergesellschaften beschäftigt. Die Agenden der CA Immo Gruppe 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. Sämtliche Deutschlandaktivitäten werden über die Vivico Real Estate abgewickelt.

**Ausblick 2010**

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 in Folge 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.

**Forschung, Entwicklung und Umweltbelange**

In der CA Immo orientieren sich Forschung und Entwicklung in allen operativen Einheiten an den unmittelbaren pragmatischen Erfordernissen der täglichen Geschäftstätigkeit. Zentrale externe Themen sind die intensive Marktbeobachtung und -analyse hinsichtlich regionaler Unterschiede im Bereich Wirtschaftslage, Standortmanagement, Recht und Steuern, die aus dem ständigen Kontakt mit Analysten hervorgehenden Erkenntnisse sowie systematische Analysen im Kontakt mit Aktionären und Vertriebsmitarbeitern. Darüber hinaus fokussiert CA Immo den Bereich Forschung und Entwicklung auf die nachhaltige Entwicklung von Liegenschaften. Qualitätsorientierte Projektentwicklung ist eine der Säulen der Gesellschaft und orientiert sich neben der Wahl des Standorts, der Architektur und Ausstattungsqualität auch an der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Bauweise. Das Ziel dieser Zusammenführung von Analyse der Marktanforderungen und deren Prüfung auf Vereinbarkeit mit technischer Machbarkeit und wirtschaftlicher Effizienz ist, den Wert der Immobilien langfristig zu sichern und den sich laufend verändernden Bedürfnissen der Nutzer bestmöglich zu entsprechen. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt CA Immo, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein.

**Nachtragsbericht**

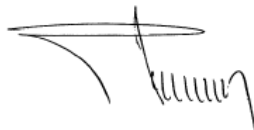
Seit dem Bilanzstichtag gab es keine wesentlichen Ereignisse, die nicht bereits im Jahresabschluss erfasst wurden.

Wien, am 2. März 2010

Der Vorstand



Mag. Wolfhard Fromwald



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen

## **Bericht zum Jahresabschluss**

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2009, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

### ***Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung***

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung 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 Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. 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 Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses.



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 Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

### **Aussagen zum Lagebericht**

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

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

Wien, am 2. März 2010

KPMG  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Walter Reiffenstuhl  
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Nikolaus Urschler  
Wirtschaftsprüfer

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

---

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

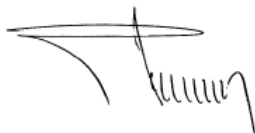
Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgesetzt ist.

Wien, am 2. März 2010

Der Vorstand



Mag. Wolfhard Fromwald



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen

---

## 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](mailto:office@caimmoag.com)  
[www.caimmoag.com](http://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](mailto: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](mailto:presse@caimmoag.com)

---

## DISCLAIMER

Dieser Jahresfinanzbericht 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 Jahresfinanzbericht 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

