
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2008

08

Bilanz zum 31. Dezember 2008**Aktiva**

	31.12.2008 EUR	31.12.2007 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	124.120,86	58,7
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	205.107.393,82	212.365,1
Anteile an Unternehmen, mit denen ein		
2. Beteiligungsverhältnis besteht	1.526.787,02	656,2
3. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	7.203,5
4. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	89.673.321,44	92.239,7
5. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.613.404,55	29.347,8
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	16.707,2
	<u>306.120.906,83</u>	<u>358.519,5</u>
	306.245.027,69	358.578,2
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	20.543.757,52	61.805,4
2. Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.007.686,02	51,1
3. Sonstige Forderungen	546.015,95	5.078,8
	<u>28.097.459,49</u>	<u>66.935,3</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	82.668.405,56	72.680,9
	<u>110.765.865,05</u>	<u>139.616,2</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	86.069,81	66,5
	<u>417.096.962,55</u>	<u>498.260,9</u>

Passiva

	31.12.2008 EUR	31.12.2007 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	315.959.906,95	315.959,9
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	96.261.015,14	159.905,1
III. Bilanzgewinn		
davon Gewinnvortrag: EUR 3.256.784,55; Vorjahr: Gewinnvortrag TEUR 1.743,27	0,00	18.468,1
	412.220.922,09	494.333,1
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	2.706,00	2,2
2. Sonstige Rückstellungen	3.145.659,30	1.184,1
	3.148.365,30	1.186,3
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.805,72	278,9
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	674.145,59	1.633,40
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	102.480,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	797.243,85	829,2
davon aus Steuern: EUR 3.443,34 Vorjahr: TEUR 3,5 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 31.096,47; Vorjahr: TEUR 28,9		
	1.727.675,16	2.741,5
	417.096.962,55	498.260,9
Haftungsverhältnisse aus Garantien	130.592,00	103.617,0

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

	2008		2007	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		28.161.717,71		27616,5
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	19.311,21		15.420,8	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	104.968,00		32,6	
c) Übrige	2.841.834,08	2.966.113,29	5.486,0	20939,4
3. Personalaufwand				
a) Löhne	-16.804,17		-31,7	
b) Gehälter	-3.549.903,52		-4.815,0	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-333.377,25		-293,9	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-100.063,12		-115,2	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-701.842,73		-689,8	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	-82.439,40	-4.784.430,19	-17,3	-5962,9
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: EUR 22.511.363,70; Vorjahr: TEUR 1.670,78		-31.974.320,94		-11207,9
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-350.456,86		-7.118,7	
b) Übrige	-19.640.082,72	-19.990.539,58	-40.359,7	-47478,3
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-25.621.459,71		-16093,2
7. Erträge aus Beteiligungen				
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 976.100,30,00; Vorjahr: TEUR 0		976.100,30		0,0
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.436.685,53		5843,5
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 8.436.685,53; Vorjahr: TEUR 5.843,50				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.447.797,80	0,0	5874,5
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.646.036,58; Vorjahr: TEUR 2.353,9				
10. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		41.324,89	0,0	1797,8
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		-78.697.570,09		-8240,8
davon:				
a) Abschreibungen: EUR 68.811.794,70; Vorjahr: TEUR 4.000,0				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: EUR 55.965.532,83; Vorjahr: TEUR 4.000,0				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-99.042.675,99		-19159,7
davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 18.513.851,28; Vorjahr: TEUR 2.575,2				
12 Zwischensumme aus Z 7 bis 11 (Finanzergebnis)		-162.838.337,56		-13884,8
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-188.459.797,27		-29978,0
14. Außerordentliche Erträge		0,00		3397,3
15. Außerordentliches Ergebnis		0,00		3397,3
16. Steuern vom Einkommen		6.799.089,43		2045,7
17. Jahresfehlbetrag /-überschuss		-181.660.707,84		-24534,9
18. Auflösung unversteuerter Rücklagen				
a) Sonderposten für Investitionszuschüsse		2.333,16		2,3
19. Auflösung ungebundene Kapitalrücklage		161.831.291,87		
20. Auflösung von Gewinnrücklagen		19.826.756,66		24490,0
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		326,15		42,9
22. Bilanzgewinn		0,00		0,3

Anhang für das Geschäftsjahr 2008

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Anlagevermögen

Sachanlagen

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.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Nutzungsdauer von 5 Jahren zugrunde gelegt.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Anzahlungen auf diese sind zu Anschaffungskosten, vermindert um erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen, und die Ausleihungen zu Anschaffungskosten, vermindert um erfolgte Rückzahlungen, bilanziert.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind.

Zu Pfandrechten siehe B.1.7.

2. Umlaufvermögen

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

3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 76,20 % (Vorjahr: 65,31 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsatzes von 5,75 % und künftigen Bezugserhöhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages.

Die 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 feststehende Verbindlichkeiten.

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

4. Angabe der 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 zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**1. Erläuterungen zur Bilanz****1.1 Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Finanzanlagen

(siehe Anlage 2: Angaben zu Beteiligungsunternehmen)

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 205.107 TEUR (Vorjahr: 212.365 TEUR). Der Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen beträgt 1.527 TEUR (Vorjahr: 656 TEUR). Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Beteiligungsankäufen und Kapitalerhöhungen bzw. Zuschüssen. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 49.288 TEUR (Vorjahr: 5.101 TEUR) vorgenommen.

Unter der Position Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 200 TEUR (Vorjahr: 7.203 TEUR) werden Anzahlungen für ein Beteiligungsunternehmen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.003 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) vorgenommen.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
CA Immo Holding Hungary Kft	6.899	27.199
R 70 Invest Budapest Kft	20.604	21.944
K&K Investment S.R.L.	4.602	15.936
2P s.r.o.	12.556	0
ECM Airport Center a.s.	17.850	2.558
Andere unter TEUR 10.000	27.162	24.603
	89.673	92.240

Ausleihungen an assoziierten Unternehmen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Triastron Investments Limited	4.294	22.720
Soravia Center OÜ	1.574	2.883
Poleczki Business Park	3.245	3.245
H1 Hotelentwicklungs GmbH	500	500
	9.613	29.348

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 23.763 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) vorgenommen.

Sonstige Ausleihungen

Dieser Posten umfasste langfristige Darlehen an Dritte.

1.2 UmlaufvermögenForderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	1.493	2.540
Gegebene kurzfristige Darlehen inklusive Zinsen (davon gegenüber Beteiligungsunternehmen 6.860 TEUR; Vorjahr: 51 TEUR)	16.698	9.085
Sonstige Forderungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 4.650 TEUR)	4.650	0
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	3.850	4.618
Forderungen aus Steuerumlagen	860	1.103
Zahlungen für geplante Kapitalerhöhungen	0	44.511
	27.551	61.857

Die gegebenen kurzfristigen Darlehen inkl. Zinsen wurden in Höhe von 142 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) wertberichtigt.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Forderungen betragen 546 TEUR (Vorjahr: 5.079 TEUR). Der hohe Vorjahreswert resultiert insbesondere aus einer Zinsforderung.

1.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Posten Aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 86 TEUR (Vorjahr: 67 TEUR) handelt es sich um abgegrenzte Lohn- und Gehaltsauszahlungen und um bezahlte Versicherungen für das Geschäftsjahr 2009.

1.4 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll einbezahlt und beträgt unverändert zum Vorjahr 315.959.906,95 EUR. Es ist – wie im Vorjahr – zerlegt in 43.460.785 nennwertlose Inhaberstückaktien.

Die gebundene Kapitalrücklage wurde in Höhe von 63.644.109,79 EUR gemäß Vorstandsbeschluss vom 26.02.2009 aufgelöst.

Zum Stichtag 31.12.2008 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 157.980 TEUR, das bis längstens 10. August 2012 in Anspruch genommen werden kann.

Die verbleibende Gebundene Kapitalrücklage resultiert aus im Geschäftsjahr 2006 bei Kapitalerhöhungen angefallenen Agiobeträge. Sie übersteigt die nach § 130 Abs 3 AktG erforderliche Höhe von 10 % des Grundkapitals.

1.5 RückstellungenRückstellungen für Abfertigungen

Für Abfertigungsansprüche wurde in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR) vorgesorgt.

Die österreichischen Dienstgeber sind gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen MitarbeiterInnen 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse

einzubezahlen. Für die seit 1. November 2006 bei der CA Immo International AG beschäftigten Dienstnehmer bestehen keine über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden Verpflichtungen. Vor diesem Stichtag waren bei der Gesellschaft keine Dienstnehmer beschäftigt. Es liegt somit ein beitragsorientierter Plan vor. Die Einzahlungen betragen im Jahr 2008 23 TEUR (Vorjahr: 23 TEUR) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst

Sonstige Rückstellungen

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungsaufwand	138	311
Personal (Urlaubs- und Prämienrückstellung)	102	314
Publikationen und Gutachten	213	185
Jahresabschlussprüfung	78	98
Prozessrisiken	75	0
Drohverluste für verbundenen Unternehmen	2.303	0
Sonstige	237	276
	3.146	1.184

1.6 Verbindlichkeiten

Im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) in Höhe von 154 TEUR (Vorjahr: 279 TEUR) sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Rechts- und Beratungskosten und Öffentlichkeitsarbeit (Vorjahr: Rechts- und Beratungskosten und Öffentlichkeitsarbeit) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) in Höhe von 674 TEUR (Vorjahr: 1.633 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus assoziierten Unternehmen 103 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) beinhalten Verbindlichkeiten aus laufenden Verrechnungen.

Der Posten Sonstige Verbindlichkeiten (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) resultiert im Wesentlichen aus offenen Restkaufpreisen für Anteile an verbundenen Unternehmen.

1.7 Haftungsverhältnisse

	Höchst- betrag 31.12.2008	31.12.2008 Zum Stichtag ausgenutzt TEUR	31.12.2007 Zum Stichtag ausgenutzt TEUR
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Opera Center One S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	15.400 TUSD	3.589	4.332
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Opera Center Two S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	5.390 TUSD	1.325	1.709
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150 TEUR	23.900	26.552
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft, Budapest, gewährten Kredit	21.000 TEUR	15.745	17.695
Haftung für Generalunternehmer gegenüber der Vaci 76 Kft., Budapest	56.233 TEUR	56.233	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft, Budapest, gewährten Kredit	8.200 TEUR	0	6.639
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Office Center Mladost EOOD, Bulgarien, gewährten Kredit	0 TEUR	0	1.776
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kapas Center Kft, Budapest, gewährten Kredit	17.688 TEUR	14.789	0
Unwiderrufliche Garantie für einen Grundstückskauf der CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad	0 TEUR	0	4.138
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Doratus Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500 TEUR	7.829	8.049
Haftung für die CA Immo Holding B.V., betreffend den Kaufpreis für den Erwerb einer Gesellschaft in Serbien	0 TEUR	0	32.560
Haftung für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der CA Immobilien Anlagen d.o.o., Slowenien	0 TEUR	0	167
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Starohorska Development s.r.o., Bratislava, gewährten Kredit	1.905 TEUR	1.905	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Triastron Investments Limited, Zypern, gewährten Kredit	8.747 TEUR	5.277	0
		130.592	103.617

Weiters sind die Gesellschaftsanteile der CA Immo International AG an folgenden Gesellschaften zu Gunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditgeber verpfändet:

Opera Center One S.R.L., Rumänien
 Opera Center Two S.R.L., Rumänien
 Kapas Center Kft, Ungarn
 Office Center Mladost II EOOD, Bulgarien
 FCL Property a.s., Tschechien
 Starohorska Development s.r.o, Slowakei
 Triastron Investments Limited, Zypern
 Europort Airport Center a.s., Tschechien
 2P s.r.o., Tschechien

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen gegenüber Kreditinstituten finanzierenden Tochtergesellschaften abgegeben:

FCL Property a.s., Tschechien
 2P s.r.o., Tschechien

1.8 Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 24 TEUR und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 64 TEUR.

1.9 Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat mit der CA Immo International AG Verträge über die Nutzung von Sachanlagen sowie Managementtätigkeiten abgeschlossen. Diese werden auf Basis der tatsächlich angefallenen Kosten abgerechnet. Als Basis für die Berechnung der Angabe der Kosten in den Folgejahren wurden die im aktuellen Geschäftsjahr abgerechneten Beträge herangezogen. Die zugrunde liegenden Verträge können erstmals zum 31. Dezember 2011 gekündigt werden.

	Folgejahr TEUR	bis 31.12.2013 TEUR
Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen	723	2.892
Sonstige Verpflichtungen	1.251	5.004
	1974	7.896

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**2.1 Umsatzerlöse**

Dieser Posten umfasst die Verwaltungs- und Managementhonorare an die Tochtergesellschaften aus der Tätigkeit als geschäftsleitende Holding.

Die Umsatzerlöse gliedern sich auf die folgenden Segmente:

	2008 TEUR	2007 TEUR
CEE (Central Eastern Europe)	1.050	1.050
SEE (South Eastern Europe)	684	503
Holding	655	650
	2.389	2.203

2.2 Sonstige betriebliche Erträge

Dieser Posten umfasst vor allem übrige betriebliche Erträge von 771 TEUR (Vorjahr: 4.458 TEUR). Davon entfallen 0 TEUR (Vorjahr: 4.000 TEUR) auf die Verrechnung von Kapitalerhöhungskosten einer Tochtergesellschaft. Der Restbetrag resultiert aus der Weiterverrechnung diverser Aufwendungen.

2.3 Personalaufwand

In diesem Posten sind Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 21 (Vorjahr: 18) Dienstnehmer ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen betreffen im Wesentlichen Zahlungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte	7	12
Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	16	12
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	1	2
	24	26

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Pensionskassenbeiträge leitende Angestellte	20	28
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	7	6
	27	34

2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR) umfassen im Wesentlichen Gebühren.

Die Übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
<u>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</u>		
Forderungsabschreibungen	618	0
Weiterverrechnete Kosten Kapitalerhöhung Konzern	0	3.222
Managementhonorare verb. Unternehmen	1.974	2.740
Rechts-, Prüfungs- u. Beratungsaufwendungen	586	1.439
Marketing- und Werbeaufwendungen, Geschäftsbericht	991	1.495
Reisekosten und Kfz-Kosten	487	406
Sonstige Honorare	180	281
Sonstige	805	874
	5.641	10.457

Die im Vorjahr weiterverrechneten Kosten für die Kapitalerhöhung betrafen die Kapitalerhöhungskosten der Tochtergesellschaft CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, die an diese Gesellschaft weiterverrechnet wurden (siehe Punkt 2.2.).

In dem Posten Sonstige Allgemeine Verwaltungsaufwendungen sind unter anderem weiterverrechnete Kosten, nicht abzugsfähige Vorsteuern, Aufsichtsratsvergütungen, Personaleinstellungskosten und Spesen des Geldverkehrs enthalten.

2.5 Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten umfasst Dividenden der CA Immo Investment Management GmbH in Höhe von 3.000 TEUR (Vorjahr 3.900 TEUR) und der CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH in Höhe von 850 TEUR (Vorjahr 718 TEUR).

2.6 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Erträge aus Ausleihungen in Höhe von 9.564 TEUR (Vorjahr: 6.656 TEUR), davon aus verbundenen Unternehmen 5.220 TEUR (Vorjahr: 4.438 TEUR).

2.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Dieser Posten umfasst Zinserträge aus Bankguthaben und Festgeldveranlagungen. Weiters werden Zinserträge aus kurzfristigen Darlehen an Tochtergesellschaften ausgewiesen.

2.8 Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Im Vorjahr wurde aus dem Verkauf der Beteiligung Delta Park a.s. ein Ertrag in der Höhe von 12.030 TEUR sowie aus dem Verkauf von Wertpapieren ein Ertrag in Höhe von 1.247 TEUR erzielt.

2.9 Aufwendungen aus Finanzanlagen

Dieser Posten umfasst die Abschreibung 78.055 TEUR (Vorjahr: 5.101 TEUR) und die Bildung der Drohverlustrückstellung in Höhe von 2.302 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

2.10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus Zinsen für aufgenommene Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 5 TEUR) und Aufwendungen für zu Gunsten von Tochterunternehmen aufgenommene Garantien in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr: 14 TEUR).

2.11 Steuern vom Einkommen

Dieser Posten resultiert zur Gänze aus der von der CA Immo Investment Management GmbH erhaltenen Steuerumlage im Zusammenhang mit dem Gruppenvertrag gemäß § 9 KStG (siehe Punkt C 3.).

C. Sonstige Angaben

1. Angabe der Beteiligungsunternehmen

Siehe die Angaben in der Anlage 2.

2. Konzern

Die Gesellschaft gehört dem Vollkonsolidierungskreis der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien an, die als oberste Konzernmutter des CA Immobilien Konzerns einen Gesamtkonzernabschluss erstellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

Die Gesellschaft erstellt einen eigenen Teilkonzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB. Der Konzernabschluss wird beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

3. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Wirtschaftsjahr 2005 abgeschlossen. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

Im Geschäftsjahr 2007 wurde eine Vereinbarung über die Änderung und Ergänzung der Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung mit der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und der CA Immo Investment Management GmbH abgeschlossen. Weiters wurde eine Zusatzvereinbarung zur Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zwischen der CA Immo International AG und der CA Immo Investment Management GmbH eingegangen.

4. Organe und Arbeitnehmer

Aufsichtsrat

Der Gesamtaufsichtsrat bestand aus fünf Mitgliedern:
Mag. DDr. Regina Prehofer, Vorsitzende
Dkfm. Gerhard Nidetzky, Stellvertreter des Vorsitzenden
Mag. Reinhard Madlencnik
Dr. Alarich Fenyves
Dr. Ernst Nonhoff

Alle Mitglieder wurden von der Hauptversammlung gewählt.

Vorstand

Nach dem Ausscheiden von Ing. Gerhard Engelsberger zum 31.01.2008 besteht der Vorstand der CA Immo International AG nunmehr aus zwei Mitgliedern:
Dr. Bruno Ettenauer, Vorsitzender
Mag. Wolfhard Fromwald

Dienstverträge für Vorstandsmitglieder bestehen ausschließlich mit der Konzernmutter CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Im Rahmen dieser Verträge werden die Vorstandsmitglieder für die Ausübung ihrer Funktion sowohl in der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als auch in der CA Immo International AG entlohnt. Die Vorstandsvergütung enthält einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen (variablen) Bestandteil. Anteilsmäßige Bezüge des Vorstandes werden in den Managementhonoraren der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft weiterverrechnet.

Die Vergütung des Aufsichtsrates wird alljährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Für 2007 (Auszahlung in 2008) und 2006 (Auszahlung in 2007) betragen die Aufsichtsratsvergütungen insgesamt rund 59,5 TEUR bzw. 16,6 TEUR. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt. Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung beträgt die Aufsichtsratsvergütung für 2008 (Auszahlung in 2009) 52 TEUR.

Die Gesellschaft hat im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 21 Angestellte (Vorjahr: 18) beschäftigt.

5. Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2008 keine derivativen Finanzinstrumente.

6. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Auf das Geschäftsjahr 2008 entfallen folgende Aufwendungen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Aufwand für Prüfungsleistungen	138	98
Aufwand für Steuerberatungsleistungen	64	94
	202	192

Wien, am 5. März 2009

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2008

	Anschaffungs- kosten am 1.1.2008 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umgliederung	Anschaffungs- kosten am 31.12.2008 EUR	Abschrei- bungen (kumuliert) EUR	Bilanzwert am 31.12.2008 EUR	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2008 EUR	Bilanzwert am 31.12.2007 TEUR
I. Sachanlagen									
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.951,46	96.215,47	585,72		169.581,21	45.460,35	124.120,86	30.795,80	58,7
	73.951,46	96.215,47	585,72		169.581,21	45.460,35	124.120,86	30.795,80	58,7
II. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	220.516.267,78	34.860.028,97	0,00	5.794.953,47	261.171.250,22	56.063.856,40	205.107.393,82	47.912.657,70	212.365,1
2. Anteile an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	656.185,02	2.245.721,39	0,00	0,00	2.901.906,41	1.375.119,39	1.526.787,02	1.375.119,39	656,2
3. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	7.203.465,66	3.794.953,47	0,00	-5.794.953,47	5.203.465,66	5.003.465,66	200.000,00	5.003.465,66	7.203,5
4. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	92.239.749,80	18.985.134,30	34.108.020,95	12.556.458,29	89.673.321,44	0,00	89.673.321,44	0,00	92.239,7
5. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	29.347.785,55	4.778.822,98	750.000,00		33.376.608,53	23.763.203,98	9.613.404,55	23.763.203,98	29.347,8
6. Sonstige Ausleihungen	16.707.206,89	12.988.251,40	17.139.000,00	-12.556.458,29	0,00	0,00	0,00	0,00	16.707,2
	366.670.660,70	77.652.912,51	51.997.020,95	0,00	392.326.552,26	86.205.645,43	306.120.906,83	78.054.446,73	358.519,5
	366.744.612,16	77.749.127,98	51.997.606,67	0,00	392.496.133,47	86.251.105,78	306.245.027,69	78.085.242,53	358.578,2

Angaben zu Beteiligungsunternehmen

Direkte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008	Jahres- ergebnis 2007	Eigenkapital 31.12.2007
Office Center Mladost EODD, Sofia	5.000 BGN	100	1.227 TBGN	5.336 TBGN	1.169 TBGN	4.168 TBGN
Office Center Mladost 2 EODD, Sofia	5.000 BGN	100	601 TBGN	-1.024 TBGN	690 TBGN	-1.117 TBGN
Europort Airport Center a.s., Prag	14.100.000 CZK	100	-84.170 TCZK	-157.749 TCZK	-30.110 TCZK	-38.715 TCZK
2P s.r.o., Pilsen	240.000 CZK	100	-34.500 TCZK	-58.278 TCZK	ekaufft 2008	
FCL Property a.s., Prag	2.000.000 CZK	100	-13.776 TCZK	-11.859 TCZK	-4.523 TCZK	-2.848 TCZK
CA Immo Projekt d.o.o., Zagreb	11.800.000 HRK	100	96 THRK	12.135 THRK	116 THRK	12.039 THRK
CA Immo Holding Hungary Kft, Budapest	13.000.000 HUF	100	377.049 THUF	2.678.069 THUF	440.379 THUF	2.301.020 THUF
Casa Property Kft., Budapest	51.310.000 HUF	100	19.224 THUF	70.975 THUF	-26.468 THUF	51.751 THUF
R70 Invest Budapest Kft., Budapest	5.250.000 HUF	100	173.486 THUF	981.982 THUF	390.909 THUF	808.496 THUF
CSB Vagyonkezelő Kft., Budapest	12.500.000 HUF	100	-71.891 THUF	-88.400 THUF	-8.709 THUF	-16.509 THUF
Skogs Hungary Kft, Budapest	327.000.000 HUF	100	-1.552 THUF	320.163 THUF	-2.436 THUF	321.715 THUF
Kilb Kft, Budapest	30.000.000 HUF	100	251.118 THUF	869.816 THUF	368.862 THUF	787.421 THUF
Vaci 76 Kft., Budapest	3.000.000 HUF	100	-424.872 THUF	933.575 THUF	-72.913 THUF	1.358.447 THUF
CA Immo S.a.r.l., Luxemburg	33.000 EUR	100	-12 TEUR	-22 TEUR	-36 TEUR	-9 TEUR
CA Immo New Europe Property Fund S.C.A. SICAR, Luxemburg	114.530.000 EUR	60	-1.398 TEUR	106.667 TEUR	-2.405 TEUR	108.065 TEUR
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	51.200.000 EUR	100	13.621 TEUR	115.664 TEUR	-372 TEUR	70.043 TEUR
Mahler Property Services Sp.z.o.o., Warschau	50.000 PLN	50	45 TPLN	306 TPLN	105 TPLN	261 TPLN
CA Immobilien S.R.L., Bukarest	947.100 RON	100	40 TRON	339 TRON	-55 TRON	299 TRON
CA Immo d.o.o., Belgrad	100.500 EUR	100	-10.837 TEUR	-13.768 TEUR	-10.944 TEUR	-2.931 TEUR
Log Center d.o.o, Belgrad	40.515 RSD	50	-30.330 TRSD	-31.760 TRSD	gekauft 2008	
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	200.000 SKK	50	12.021 TSKK	-152.453 TSKK	gekauft 2008	
CA Immobilien Anlagen d.o.o., Laibach	50.199 EUR	100	-3.196 TEUR	-178 TEUR	-6.899 TEUR	1.739 TEUR
Larico Limited, Nicosia	1.438 EUR	50	-250 TEUR	-332 TEUR	-48 TEUR	-81 TEUR
CA Immo Investment Management GmbH, Wien	100.000 EUR	100	3.049 TEUR	3.159 TEUR	3.917 TEUR	4.010 TEUR
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	35.000 EUR	100	855 TEUR	23.183 TEUR	760 TEUR	20.388 TEUR
CEE Hotel Development Aktiengesellschaft, Wien	70.000 EUR	50	-1.200 TEUR	2.916 TEUR	1.170 TEUR	-100 TEUR
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH, Wien	35.000 EUR	50	-4 TEUR	27 TEUR	-5 TEUR	30 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis des IFRS – Abschlusses („at cost“)

Indirekte Beteiligungen 1)

Bei Tochter- und Enkelgesellschaften der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, wird der Beteiligungsanteil durchgerechnet, da 40 % der Anteile an der der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR von Minderheitsgesellschaftern gehalten werden.

Name und Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2008		Eigenkapital 31.12.2008		Jahres- ergebnis 2007		Eigenkapital 31.12.2007	
Kapas Center Kft, Budapest	772.560.000	HUF	100	40.028	THUF	1.351.082	THUF	88.076	THUF	1.579.193	THUF
Skogs Buda Business Center II. Kft, Budapest	327.100.000	HUF	100	-33.622	THUF	462.920	THUF	47.957	THUF	496.543	THUF
Canada Square Kft, Budapest	113.500.000	HUF	100	25.143	THUF	221.953	THUF	72.625	THUF	269.353	THUF
Pannonia Shopping Center Kft, Győr	380.000.000	HUF	30	2.162	THUF	507.958	THUF	gegründet 2008			
CAINE S.à.r.l., Luxemburg	12.500	EUR	60	998	TEUR	-13	TEUR	-1.024	TEUR	-1.011	TEUR
CAINE B.V., Hoofddorp	18.151	EUR	60	-23.194	TEUR	-21.197	TEUR	-952	TEUR	-834	TEUR
Pulkovo B.V., Hoofddorp	25.000	EUR	60	-19	TEUR	-5	TEUR	-11	TEUR	14	TEUR
CEE Development B.V., Hoofddorp	25.000	EUR	50	-15	TEUR	10	TEUR	gegründet 2008			
Astrakhan Hotelinvest B.V., Hoofddorp	25.000	EUR	50	-13	TEUR	12	TEUR	gegründet 2008			
Doratus Sp. z o.o., Warschau	2.000.000	PLN	100	-6.987	TPLN	8.678	TPLN	1.867	TPLN	16.348	TPLN
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o., Warschau	100.634.600	PLN	50	-17.259	TPLN	84.977	TPLN	18.297	TPLN	112.620	TPLN
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	50.000	PLN	50	-15.795	TPLN	-20.104	TPLN	7.835	TPLN	8.776	TPLN
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	3.936.000	PLN	30	-20.011	TPLN	-13.144	TPLN	2.098	TPLN	6.867	TPLN
Opera Center One S.R.L., Bukarest	2.531.150	RON	100	-1.501	TRON	25.667	TRON	11.049	TRON	27.168	TRON
Opera Center Two S.R.L., Bukarest	4.700.400	RON	100	-792	TRON	5.936	TRON	1.772	TRON	6.728	TRON
S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest	14.637.711	RON	100	-4.551	TRON	14.170	TRON	-2.405	TRON	20.575	TRON
K&K Investments Sibiu SRL, Sibiu	15.000	RON	60	-11.471	TRON	6.184	TRON	-3.954	TRON	-3.953	TRON
TC Investments Arad SRL, Bukarest	4.018.560	RON	57,53	-1.352	TRON	2.662	TRON	-5	TRON	-5	TRON
TC Investments Turda SRL, Bukarest	200	RON	42	-40	TRON	-39	TRON	0	TRON	0	TRON
OOO Business Center Maslovka, Moskau	23.500.000	RUB	50	-139.400	TRUB	-150.790	TRUB	-34.719	TRUB	-11.390	TRUB
OOO BBM, Moskau	10.000	RUB	50	-499.133	TRUB	-775.746	TRUB	-238.238	TRUB	-276.613	TRUB
OOO BB Invest, Moskau	10.000	RUB	30	-233.309	TRUB	-274.053	TRUB	gekauft 2008			
OOO BBV, Moskau	7.987.787	RUB	15,875	-11.693	TRUB	3.165	TRUB	gekauft 2008			

1) bei Beteiligungen im Ausland erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis des IFRS – Abschlusses („at cost“)

Indirekte Beteiligungen 1)

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008	Jahres- ergebnis 2007	Eigenkapital 31.12.2007
CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad	6.100.000 EUR	60	-1.018.905 TRSD	-759.993 TRSD	-57.841 TRSD	226.164 TRSD
CA Immo Office Park d.o.o., Belgrad	500 EUR	60	5 TRSD	45 TRSD	0 TRSD	40 TRSD
TM Immo d.o.o., Belgrad	367.466.398 RSD	100	-199.780 TRSD	150.848 TRSD	gekauft 2008	
BA Business Center a.s., Bratislava	226.000.000 SKK	100	5.499 TSKK	247.709 TSKK	-10.536 TSKK	242.210 TSKK
Triastron Investments Limited., Nicosia	1.737 EUR	50	-1.419 TEUR	-2.185 TEUR	-1.724 TEUR	-1.786 TEUR
Tavero Enterprises Limited, Nicosia	1.710 EUR	30	-25 TEUR	-184 TEUR	gekauft 2008	
Kornelco Holdings Limited, Nicosia	1.741 EUR	30	-8 TEUR	-17 TEUR	gekauft 2008	
H1 Hotelentwicklungs GmbH	35.000 EUR	33,34	497 TEUR	306 TEUR	-152 TEUR	-191 TEUR
UBM Realitätenentwicklung AG 2)	5.450.463 EUR	25	3.314 TEUR	73.755 TEUR	2.998 TEUR	71.172 TEUR
OAO Avielen AG, St. Petersburg	370.000.000 RUB	15	-148.365 TRUB	222.444 TRUB	261 TRUB	-8.079 TRUB
Soravia Center OÜ, Tallinn	100.000 EEK	40	Nicht veröffentl.	Nicht veröffentl.	-2.456 TEEK	-2.357 TEEK

1) bei Beteiligungen im Ausland erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis des IFRS – Abschlusses („at cost“)

2) zuletzt veröffentlichte Jahresabschlüsse (31.12.2007 bzw. 31.12.2006)

CA IMMO INTERNATIONAL AG

L A G E B E R I C H T

ALLGEMEIN

Die CA Immo International AG ist die Muttergesellschaft des CA Immo International Konzerns („CA Immo International Gruppe“) mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Die CA Immo International Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, den Niederlanden, der Slowakei, Tschechien, Polen, Rumänien, Bulgarien, Ungarn, Slowenien, Kroatien, Luxemburg, Serbien, Zypern, Russland und Estland. Zum 31.12.2008 besitzt die CA Immo International Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Österreich, den Niederlanden, Kroatien, Zypern, Luxemburg und Estland). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht in der Verwaltung und Finanzierung der hauptsächlich ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft selbst besitzt keine Immobilien.

Die CA Immo International AG wird zu rund 62 % (per Jahresultimo) von der ebenfalls börsennotierten CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft direkt und indirekt gehalten; die restlichen Anteile befinden sich im Streubesitz. Zum Bilanzstichtag beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 315.959.907,- € und blieb somit im Vergleich zu 2007 unverändert. Es verteilte sich auf 43.460.785 Stück Inhaberaktien. Die CA Immo International-Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse (ISIN: ATCAIMMOINT5)

BERICHT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF UND DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

KONJUNKTURELLES UMFELD

Infolge der Finanzkrise kam es im Laufe des Jahres 2008 zu einem regelrechten Einbruch der weltweiten Konjunkturdaten sowie einer kontinuierlichen Abwärtsrevision der Prognosen für die nahe Zukunft. Die Zuspitzung auf den globalen Finanzmärkten, der damit einhergehende Vermögenspreisverfall, der starke Anstieg der Rohstoffpreise - allem voran der hohe Ölpreis in der ersten Jahreshälfte – sowie deutliche Währungsturbulenzen stellten für die gesamte Region externe Nachfrage- und Angebotsschocks dar. Insbesondere kam es durch die gesunkene Auslandsnachfrage zu einer Schrumpfung der Nettoexporte.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft hat die Entwicklung der Gesamtwirtschaft insbesondere Auswirkungen auf die Mietnachfrage. Eine länger andauernde Rezession birgt somit die Gefahr einer Erhöhung der Leerstandsquoten, bzw. eines Rückgangs der erzielbaren Mieten.

Konnten in den letzten Jahren die Länder Ost- und Südosteuropas noch deutlich höhere Wachstumsraten als Westeuropa verzeichnen, wurde die Region insbesondere seit Mitte des Jahres 2008 von den Verwerfungen auf den Finanzmärkten signifikant getroffen. Dies machte sich insbesondere in einem deutlichen Rückgang des Wechselkurses der Ost-Währungen gegenüber dem Euro sowie in einem signifikanten Anstieg der Renditeabstände von Anleihen dieser Länder bemerkbar.

Die Entwicklung der CA Immo International vollzog sich 2008 vor dem Hintergrund einer vielschichtigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die Auswirkungen der Subprime-Krise in den USA, die Schwäche des US-Dollars zum Euro, die markant gestiegenen Energiepreise und die daraus resultierenden Steigerungen bei Bau-, Errichtungs- und Transaktionskosten stellten die Rahmenbedingungen für eine „durchwachsene“ wirtschaftliche Situation dar. Die negativen Konsequenzen auf den internationalen Finanzplätzen machten vor der Wiener Börse nicht Halt und haben Anlegern von Aktien im Allgemeinen sowie Immobilien-Aktien im Besonderen verunsichert.

IMMOBILIENMARKT

Nach guten Ergebnissen im ersten Halbjahr 2008 hat die sich nach und nach stärker abzeichnende Verlangsamung des Wirtschaftswachstums in den osteuropäischen Staaten –gepaart mit schwierigen Finanzierungsbedingungen – die Immobilienmärkte in der Region deutlich negativ beeinflusst. Starke Rückgänge des Investitionsvolumens vom dritten auf das vierte Quartal 2008 in fast allen Märkten Osteuropas, kaum Immobilientransaktionen im vierten Quartal, steigende Renditen und Leerstände waren die Folge. Als nächste Konsequenz zeichnete sich gegen Jahresende auch ein Sinken der Mietpreise ab.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER BETEILIGUNGEN

Die Investitionsstrategie der CA Immo International Gruppe ist auf die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Märkte sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugeschnitten. 2008 lag der Fokus demnach auf der möglichst effizienten Weiterentwicklung des bestehenden (Projekt-) Portfolios. Darüber hinaus sieht die Portfoliostrategie vor, dass zwischen 10 bis 15 % der bestehenden Ertragsobjekte pro Jahr veräußert werden, um Eigenmittel für die Umsetzung der bestehenden Projektpipeline freizumachen. Dieses Ziel wird auch 2009 verfolgt – unter der Voraussetzung, dass sich der Investment-Markt wieder öffnet und Verkäufe zu akzeptablen Konditionen möglich sind.

CA Immo International ist über ihre Tochtergesellschaften in gewerbliche Immobilien wie Büros und Business-Hotels sowie Lagerflächen investiert, wobei der aktuelle Schwerpunkt auf dem Bürosegment liegt. Mit der Umsetzung aktueller Projekte soll das Portfolio aber weiter in Richtung Geschäfts- und Logistikflächen diversifiziert werden. Regional blieb die Gruppe 2008 in ihren Kernregionen und setzte keine weiteren Expansionsschritte, diese Konsolidierungsphase wird sich 2009 fortsetzen. Der auf Hotelprojekte spezialisierte H1 Hotelfonds, an dem die CA Immo International 50 % hält, wurde aufgrund der aktuellen Marktsituation bis auf weiteres ruhend gestellt.

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

Das Bestandsportfolio der CA Immo International Gruppe weist zum Bilanzstichtag einen Marktwert von rund 588,2 Mio. € auf. Inklusiv der zu Herstellkosten erfassten Projektentwicklungen und der zum Handel bestimmten Immobilien repräsentierte das Immobilienvermögen per 31.12.2008 einen Wert von 751,7 Mio. €. Die Gesellschaft ist in neun Staaten – Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Slo-

wenien, Serbien und Russland – investiert, wobei auf die CEE-Staaten 57 %, die Länder der SEE-Region 39 % und Russland 4 % entfallen.

Im Lauf des Jahres 2008 drehte die ursprünglich positive Markteinschätzung der osteuropäischen Länder zu zunehmend schwächeren Prognosen und letztendlich auch einem eingebremsten Wachstum der Realwirtschaft. Um dieser Entwicklung sowie den damit einhergehend gestiegenen country spreads Rechnung zu tragen, wurde Ende des Jahres 2008 eine adäquate Wertanpassung des Immobilienbestands im Ausmaß von 46,7 Mio. € vorgenommen. Somit rentiert das Gesamtportfolio per 31.12.2008 mit 7,0 % (2007: 6,7 %), nach Regionen rentieren Objekte in SEE mit 7,8 % (2007: 7,0 %) und der Objektbestand in CEE liegt bei einer Rendite von 7,5 % (2007: 6,5 %).

Um die möglichst effiziente Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien vor Ort zu sichern, sind in Polen, Ungarn, Rumänien und Serbien regionale Gesellschaften der Gruppe positioniert. Diese sind mit Aufgaben der Hausverwaltung und Projektmanagement betraut und durch ihre lokale Präsenz näher am Markt und am Mieter. Dieser Vorsprung der lokalen Sicherung der Objektqualität sowie der aktiven Mieterbetreuung zeigt sich unter anderem in der Leerstandsrate: Die durchschnittliche **wirtschaftliche Leerstandsquote** im Bestandsportfolio (gemessen am Jahressollmietertrag) konnte weiterhin auf äußerst niedrigem Niveau gehalten werden und betrug 2008 6,0 % (2007: 3,5 %); der **Leerstand zum Stichtag** 31.12.2008 lag bei 4,7 % (2007: 3,2 %). 2008 wurden Mieterlöse in Höhe von 38,7 Mio. € erwirtschaftet; dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite von 7,3 %.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Dienstleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Verwaltungs- und Managementhonorare). Sie betrugen zum Bilanzstichtag 2,4 Mio. € (2007: 2,2 Mio. €) und lagen damit – vor allem resultierend aus der Erweiterung der Tätigkeit als geschäftsleitende Holding in den CEE-Regionen – um 8,4 % über dem Wert der Vergleichsperiode 2007. Der Personalaufwand blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert und betrug per 31.12.2008 1,9 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 46 % von 10,5 Mio. € im Vorjahr auf 5,6 Mio. € und umfassen unter anderem die an verbundene Unternehmen geleisteten Managementhonorare in Höhe von 2,0 Mio. € (2007: 2,7 Mio. €), Aufwendungen für Rechts-, Prüfungs- und sonstige Beratungsaufwendungen von 0,6 Mio. € (2007: 1,4 Mio. €), Marketing- und Werbeaufwendungen von 1,0 Mio. € (2007: 1,5 Mio. €) und Reisekosten von 0,5 Mio. € (2007: 0,4 Mio. €). Das Betriebsergebnis betrug -4,3 Mio. € (Vorjahr: -5,7 Mio. €). Aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen wurden Dividendenerträge in Höhe von 3,9 Mio. € (2007: 4,6 Mio. €) erzielt. Aus Ausleihungen lukrierte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 9,6 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €); hiervon rund 55 % aus verbundenen Unternehmen. Weiters wurden 3,5 Mio. € (2007: 1,9 Mio. €) an Zinsen aus Bankguthaben und Festgeldveranlagungen erwirtschaftet. Im Geschäftsjahr 2008 fielen keine (2007: 13,3 Mio. € im Wesentlichen aus dem Verkauf Delta Park a.s.) Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen an. Die Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens erhöhten sich von -5,1 Mio. € im Vorjahr auf -80,3 Mio. € und resultieren aus außerplanmäßigen Abschreibungen von Beteiligungen, Anzahlungen auf Beteiligungen sowie aus der Dotation einer Drohverlustrücklage aus Beteiligungen. Das Finanzergebnis beträgt -63,4 Mio. € (Vorjahr: 21,3 Mio. €) und das Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit -67,8 Mio. € (2007: 15,6 Mio. €). Abzüglich der Steuern vom Einkommen in Höhe von 0,9 Mio. € (2007: 1,1 Mio. €) verbleibt ein Jahresfehlbetrag von -66,9 Mio. € (2007: 16,7 Mio. €) bzw. nah Be-

rücksichtigung eines Gewinnvortrages von 3,3 Mio. € und der Auflösung der gebundenen Kapitalrücklagen in Höhe von 63,6 ein Bilanzergebnis von 0,0 Mio. € (Vorjahr: 18,5 Mio. €).

Der Cash-Flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-Flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) für das Jahr 2008 lag bei 19,0 Mio. € (2007: 9,7 Mio. €), der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit bei -15,2 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit betrug 6,2 Mio. € (Vorjahr: 43,8 Mio. €).

Die Bilanzsumme der CA Immo International beträgt zum Bilanzstichtag 417,1 Mio. € (Vorjahr: 498,3 Mio. €). Das Finanzanlagevermögen reduzierte sich insbesondere aufgrund der außerordentlichen Abschreibungen um 52,4 Mio. € auf 306,1 Mio. €. Das Umlaufvermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf 110,8 Mio. € (2007: 139,6 Mio. €). Die Veränderung betraf überwiegend die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Verminderung des Eigenkapitals von 494,3 Mio. € in 2007 auf 412,2 Mio. € per 31.12.2008 resultiert aus dem Jahresfehlbetrag und der im Geschäftsjahr getätigten Ausschüttung. Gemessen an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag entspricht das Eigenkapital einem Wert von 98,8 % (2007: 99,2 %). Die Rückstellungen erhöhten sich von 1,2 Mio. € in 2007 auf 3,1 Mio. €; dies im Wesentlichen bedingt durch die Bildung einer Rückstellung für Drohverluste aus verbundenen Unternehmen in Höhe von 2,3 Mio. €. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft reduzierten sich um 37 % auf 1,7 Mio. €.

EIGENKAPITALSITUATION

Die CA Immo International AG führte im Geschäftsjahr 2008 keine Kapitalmaßnahmen durch. Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich somit wie folgt dar:

Entwicklung in Tsd. €	31.12.2007	Auflösung Rücklage	Dividende	Jahreser- gebnis	31.12.2008
Grundkapital	315.960				315.960
Gebundene Kapitalrücklage	159.905	-63.644			96.261
Bilanzgewinn	18.468	63.644	-15.211	-66.901	0
Summe Eigenkapital	494.333	0	-15.211	-66.901	412.221

Die CA Immo International AG wird zu rund 62 % (per Jahresultimo) von der ebenfalls börsennotierten CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (direkte und indirekte Beteiligung) gehalten; die restlichen Anteile befinden sich im Streubesitz. Zum Bilanzstichtag beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 315.959.907,- € und blieb somit im Vergleich zu 2007 unverändert. Es verteilte sich auf 43.460.785 Stück Inhaberaktien.

Im Einzelabschluss der CA Immo International AG zum 31. Dezember 2008 wird eine gebundene Kapitalrücklage in Höhe von 96,3 Mio. € ausgewiesen. Sie übersteigt die nach § 130 Abs 3 AktG erforderliche Höhe von 10 % des Grundkapitals.

Zum Stichtag 31. Dezember 2008 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 158,0 Mio. €, das bis längstens 10. August 2012 in Anspruch genommen werden kann.

Weiters wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 22.5.2007 ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 158,0 Mio. € beschlossen.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, gemäß § 65 Absatz 1 Ziffer 8 AktG im gesetzlich jeweils höchstzulässigen Ausmaß auf den Inhaber lautende eigene Stückaktien während einer Geltungsdauer von 30 Monaten ab dem Tag der Beschlussfassung der Hauptversammlung zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als maximal 20% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage betragen. Der Erwerb kann nach Wahl des Vorstandes über die Börse oder durch ein nicht öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art erfolgen. Weiters wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien

- a. zur Ausgabe von Aktien an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates der Gesellschaft oder eines mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmens zu verwenden;
- b. zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die auf Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 ausgegeben werden, zu verwenden;
- c. gemäß § 65 Absatz 1b AktG jederzeit über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern. Darüber hinaus ist der Vorstand längstens für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien ohne oder unter teilweisem oder vollständigem Ausschluss des Bezugsrechtes auf eine andere Art zu veräußern. Der schriftliche Bericht über die Gründe des Bezugsrechtsausschlusses liegt der Hauptversammlung vor;
- d. das Grundkapital der Gesellschaft durch Einziehung eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Ziffer 8 letzter Satz AktG ohne weiteren Beschluss der Hauptversammlung herabzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von Aktien ergeben, zu beschließen.“

Der in § 26 Abs. 1 Übernahmegesetz vorgesehene Abschlag von 15 % bei Bestimmung des Preises für ein Pflichtangebot ist ausgeschlossen.

FINANZINSTRUMENTE

Die CA Immo International AG verwendete im Jahr 2008 keine derivativen Finanzinstrumente.

BETEILIGUNGEN UND FONDS

Die CA Immo International AG ist die Muttergesellschaft der CA Immo International Gruppe. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, den Niederlanden, der Slowakei, Tschechien, Polen, Rumänien, Bulgarien, Ungarn, Slowenien, Kroatien, Luxemburg, Serbien, Zypern, Russland und Estland. Zum Bilanzstichtag besitzt die CA Immo International Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Österreich, den Niederlanden, Kroatien, Zypern Luxemburg und Estland).

Für Projektentwicklungsaktivitäten wurden zwei Spezialfonds gegründet: Der CA Immo New Europe Property Fund ist ein Projektentwicklungsfonds für institutionelle Großanleger, die CEE Hotel Development AG (kurz H1 Hotelfonds) ein Spezialfonds für Hotelprojekte. Ziel dieser Neuausrichtung waren eine breitere

re Risikostreuung – sowohl regional als auch durch Einbindung institutioneller Drittinvestoren - sowie die Nutzung von Ertragspotenzialen im Projektentwicklungsgeschäft.

CA Immo New Europe Property Fund (CAINE)

In diesem Projektentwicklungsfonds konzentriert CA Immo International seit Anfang 2007 ihre Entwicklungsprojekte. Der Fonds ist nach luxemburgischem Recht in Form einer SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruiert. Das ursprünglich angestrebte Gesamtvolumen des Fonds war 1 Mrd. €, wovon 400 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden sollten. 40 % des Eigenkapitals wurde von vier institutionellen Investoren im In- und Ausland zugesagt; 60 % sollte von CA Immo International übernommen werden. Die Laufzeit des Fonds wurde mit sieben Jahren festgelegt. Die Veranlagungsstrategie des Fonds ist auf Immobilien-Entwicklungsprojekte in den Regionen Ost- und Südosteuropas ausgerichtet. Die ursprünglich definierten Schwerpunktsetzungen nach Region (20 % der Projekte in CEE und je rund 40 % in SEE und CIS) sowie nach Nutzungsart (mehr Retail- und Logistik- und weniger Büroflächen) werden mit den derzeit laufenden Projekten weitgehend umgesetzt. Aufgrund der aktuellen Marktgegebenheiten in Osteuropa mussten bei vielen Projekten die ursprünglichen Annahmen überarbeitet und darauf basierend Wertkorrekturen sowie bilanzielle Vorsorgen in signifikanter Höhe getroffen werden. Im Einvernehmen mit den Mitgesellschaftern wurde beschlossen, nur die bereits in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte fortzuführen, neue Projekte werden bis auf weiteres nicht begonnen. Das dafür notwendige Eigenkapital wurde zu rund 60% bereits gezogen, der Rest wird überwiegend 2009 in Anspruch genommen werden. Das nötige Fremdkapital ist mit Ausnahme für das Projekt Pulkovo in St. Petersburg gesichert. CA Immo New Europe wird von CA Immo International gemanagt, diese erhält dafür eine einmalige Akquisitionsgebühr (1,25 %), eine laufende Gebühr von den „Assets under Management“ (0,85 %) und eine Performance-Gebühr bei erfolgreicher Projektfertigstellung und –vermietung (Hurdle Rate: 15 % IRR).

H1 Hotelfonds

CA Immo International gründete 2007 zusammen mit der Raiffeisen Versicherung (UNIQA-Gruppe) die CEE Hotel Development AG (H1 Hotelfonds) mit dem Ziel, in Hotelprojekte in Ost- und Südosteuropa sowie Russland zu investieren. Über diesen Spezialfonds wurden Projekte analysiert und verhandelt: Standorte in Russland (Moskau, St. Petersburg, Astrakhan, Togliatti), Tschechien (Prag), Slowakei (Bratislava), Ungarn (Budapest) und Serbien (Belgrad) wurden aufbereitet und dem Investment Board vorgelegt. Für die jeweiligen Projekte wurden Due Diligences durchgeführt, Verträge verhandelt als auch die Hotelbetreiber definiert. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den internationalen Immobilien- und Finanzmärkten, speziell in Russland, wurde seitens der Gesellschafter der CEE Hotel Development AG beschlossen, derzeit keine Investments einzugehen. Die vorgelegten Projekte wurden ohne Anfallen weiterer Kosten abgesagt und die Aktivitäten der H1 Hotelentwicklung GmbH ruhend gestellt.

Beteiligung UBM

Zum Jahresende 2006 übernahm CA Immo International mit 25 % plus vier Aktien eine Sperrminorität am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler UBM Realitätenentwicklung AG. UBM stellt mit ihrer ausgewiesenen Entwicklungsperspektive im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für CA Immo International und somit für die CA Immo Gruppe dar. So hatten CA Immo International und UBM 2007 im Rahmen einer gemeinsamen 50:50-Tochtergesellschaft bereits ein umfangreiches, mehrjähriges Projekt in Warschau, den Polezki Business Park gestartet. Auch in St. Petersburg ist UBM beim Projekt „Pulkovo“ mit Kapital, vor allem aber wegen ihres Know Hows als Projektentwickler beteiligt. Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo International 2008 eine Dividende für das Jahr 2007 in Höhe von € 825.000 zugeflossen, das ent-

spricht einer Rendite auf das eingesetzte Kapital von rund 3 %. Hauptaktionär von UBM ist – neben CA Immo International mit 25 % plus vier Aktien – der Porr-Konzern mit 41,27 %.

OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN

Die CA Immo International AG ist in keine wesentlichen Rechtsverfahren involviert.

FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Den strategischen Mittelpunkt der unternehmerischen Tätigkeit der CA Immo International bildet die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. **Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen)** sind dabei ein wichtiges Instrument, um die wesentlichen Faktoren, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts beitragen, zu identifizieren und für Zwecke eines Value Managements messbar zu machen. Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist hierbei der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (welche wir mittelfristig mit rd. 8,5% annehmen) zu erzielen und damit Shareholder Value zu generieren. Der Return on Equity des Jahres 2008 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 International Gruppe

		2008	2007	2006
NAV/Aktie		12,2	14,9	13,4
Veränderung NAV / Aktie	%	-18,3	11,4	n.a.
Operativer CF / Aktie	€	0,52	0,47	1,03
RoE ¹⁾ in %	%	-16,4	11,1	11,6
ROCE ²⁾ in %	%	Negativ	9,9	10,1
EVA ³⁾	Mio. €	Negativ	16,6	20,3

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

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

3) EVA (Economic Value Added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital Employed * (ROCE – WACC); WACC 2008 = 7,3 % = Ø gewichtete Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital

Bei der CA Immo International AG steht die Eigenkapitalquote als wesentlicher Faktor 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.

Value Kennzahlen der CA Immo International AG

		2008	2007	2006
Eigenkapitalquote	%	98,8	99,2	98,8

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 Konjunkturlagen 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 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 31.12.2008 beschäftigte die CA Immo International Gruppe insgesamt 90 (31.12.2007: 151) Mitarbeiter, bestehend aus 65 (31.12.2007: 117) Angestellten und 25 (31.12.2007: 34) Arbeitern. Von den Angestellten entfallen in Wien 22 (31.12.2007: 23) auf die CA Immo International AG und 4 (31.12.2007: 2) auf die H1 Hotelentwicklung GmbH. Die Tochtergesellschaften in den CEE/SEE/CIS Ländern beschäftigen 39 (31.12.2007: 94) Angestellte, die für die Aufgaben Asset Management sowie die kaufmännische und technische Hausverwaltung zuständig sind. Von den Arbeitern entfallen alle 25 (31.12.2007: 34) auf Tochtergesellschaften in den CEE/SEE/CIS Ländern, die für das Facility Management zuständig sind.

AUSBLICK AUF 2009

Rahmenbedingungen

Ausgehend von den aktuellsten makro-ökonomischen Prognosen ist nicht mit einer kurzfristigen Entspannung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu rechnen. Die globale Immobilienwirtschaft und insbesondere die Region, in der die CA Immo International tätig ist, ist aktuell von einem signifikanten Rückgang des für Immobilieninvestments zur Verfügung gestellten Kapitals konfrontiert. Dies hat einen deutlichen Rückgang der Transaktionsvolumina sowie anhaltenden Druck auf die Immobilienwerte zur Folge. Da zu Beginn des Jahres 2009 die negativen Meldungen aus dem Bankensektor angehalten haben und auch die Kapitalmärkte weiter unter Druck gekommen sind, wird 2009 zweifelsohne ein herausforderndes Jahr für die Immobilienwirtschaft und damit für die CA Immo International werden. Eine nachhaltige Beruhigung ist erst dann zu erwarten, wenn die Versorgung des Sektors mit Kapital, insbesondere von Bankenseite, wieder hergestellt sein wird und sich das Vertrauen in die Leistungsfähigkeit der Volkswirtschaften der Region wieder erhöht.

Positive Impulse sind insbesondere von der weiteren Entwicklung des Zinsniveaus zu erwarten – die Immobilienrenditen in Europa liegen Anfang 2009 deutlich über den Referenzzinssätzen, wodurch die relative Attraktivität von Immobilieninvestments steigt.

Ausblick für die CA Immo International

Die CA Immo International ist sich der möglichen Auswirkungen dieses schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes bewusst und wird folglich den operativen Schwerpunkt für 2009 auf Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung des operativen Cash Flows sowie der selektiven Implementierung bereits begonnener Projektentwicklungen legen. 2009 wird somit ein Jahr der Konsolidierung für die CA Immo International darstellen.

Konkret erwarten wir für 2009 hinsichtlich der Mieterlöse eine stabile Entwicklung, da aufgrund der Langfristigkeit der Mietverträge vom Rückgang der Realwirtschaft keine sofortigen Auswirkungen auf diese zu erwarten sind, bzw. durch pro-aktive Vermeidung von Leerstand entsprechende Gegenmaßnahmen gesetzt werden. Bei den indirekten Kosten wird eine Reduktion um 10-15% gegenüber dem Niveau von 2008 angestrebt.

Ein Ausblick auf die Immobilienbewertung, die ja über die Bewertung der Beteiligungen im Einzelabschluss Hauptfaktor für das Ergebnis 2008 war, ist angesichts der aktuellen Marktturbulenzen nur schwer möglich. Aus aktueller Sicht bildet die dem vorliegenden Jahresabschluss zugrunde liegende Bewertung die derzeitige Situation der Immobilienmärkte voll ab. Sollte es jedoch im Laufe des Jahres zu einer nochmaligen Verschlechterung der Rahmenbedingungen über das aktuell erwartete Maß hinaus kommen, sind weitere Anpassungen nicht auszuschließen.

Hinsichtlich der für 2009 geplanten Investitionen liegt aus Konzernsicht der Schwerpunkt auf der Fortführung der bereits in Umsetzung befindlichen Projektentwicklungen, bzw. der Übernahme in der Vergangenheit abgeschlossener Forward Purchase Vereinbarungen. Insgesamt ist ein bilanzwirksames (Konzernbilanz) Investitionsvolumen von rd. 100 Mio. € geplant. Wesentliche neue Akquisitionen von Immobilien sind für 2009 nicht geplant.

Kapitalmarktausblick

Zu Beginn des Jahres 2009 zeigte der Kapitalmarkt ein hohes Maß an Unsicherheit in Bezug auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region Ost- und Südosteuropa sowie Russland, was sich auch in Kursrückgängen der mit dieser Region verbundenen Aktien, insbesondere der Finanztitel, niederschlug. Börsenexperten erwarten, dass diese Turbulenzen zumindest kurzfristig anhalten können und 2009 somit ein schwieriges Jahr an den Aktienmärkten wird. Auch für die CA Immo International-Aktie ist folglich mit einer weiterhin hohen Volatilität zu rechnen.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten zum Ausblick 2009

Unsere Erwartungen für 2009 unterliegen gewissen Annahmen zu den allgemeinen Rahmenbedingungen und spezifischen Rahmenbedingungen des Immobiliengeschäftes. Die aktuell höchst volatile Wirtschaftslage bringt zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich der Zielerreichung betreffend Investitionsvolumen, Zeitpunkt der Umsetzung und Ertragsqualität mit sich.

Als wesentlichste den geplanten Geschäftsverlauf 2009 beeinflussende Parameter sehen wir:

- Die weitere Entwicklung auf den internationalen Kapitalmärkten und deren Auswirkung auf die Konjunktur in den Regionen, in denen wir tätig sind.
- Ausmaß der Auswirkungen der erwarteten Konjunkturabschwächung auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveaus in den einzelnen Ländern, in denen wir tätig sind.
- Die Entwicklung der Verfügbarkeit sowie der Kosten der Fremdfinanzierung.
- Weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt und damit zusammenhängend die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios und folglich der Beteiligungen im Einzelabschluss der CA Immo International.
- Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte, das insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital abhängig ist.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes, insbesondere in den Regionen SEE und CIS.
- Die Entwicklung des Wechselkurses des EUR zu den lokalen Währungen und dem USD.

RISIKOMANAGEMENT

In den vergangenen Jahren gewann Risikomanagement als integriertes Managementsystem zunehmend an Bedeutung. So auch bei CA Immo International, die darunter ein systematisches und permanentes Management von unternehmerischen Risiken und Chancen versteht. Vorrangig ist dabei nicht nur die Vermeidung, sondern ein kontrollierter und effektiver Umgang mit Risiken, aber auch die rechtzeitige Erkennung und Umsetzung von Chancen. Der Vorstand der CA Immo International ist in alle Entscheidungen und Risikomanagementprozesse eingebunden und trägt hierfür die Gesamtverantwortung. Auf Ebene des Konzerncontrollings laufen Planung, Informationsversorgung, Kontrolle und Steuerung zentral zusammen, um den Vorstand zeitgerecht über bestehende und drohende Risiken zu informieren. Klare interne Richtlinien und Strategien, Business- und Investitionspläne und die Einführung von kontinuierlichen Reportingsystemen auf allen Gesellschaftsebenen ermöglichen insbesondere die Überwachung und Steuerung der wirtschaftlichen Risiken des laufenden Geschäftes. Durch die zunehmende Komplexität und Vernetzung der Geschäftsfelder erhöht sich mitunter auch die spezifische Risikosituation der Gesellschaft. Um die Risikolage laufend neu einschätzen zu können, führt die Gesellschaft im Rahmen von regelmäßigen Reportings auf Unternehmens- sowie Immobilienebene eine Risikoevaluierung durch. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements der CA Immo International wird jährlich durch den Abschlussprüfer beurteilt, der darüber an den Aufsichtsrat

und Vorstand berichtet. Zusätzlich wurde 2008 unter Begleitung eines externen Beraters eine Einzel-Risikoeinschätzung unter Berücksichtigung der aktuellen Unternehmens- und Marktsituation der CA Immo International vorgenommen. Die momentane Risikoausprägung wurde aus Sicht der teilnehmenden Bereichsverantwortlichen diskutiert und in einer konkreten Risikobewertung zusammengefasst. Ziel war es, die Risikosituation unter Berücksichtigung aller derzeit bereits auf strategischer und operativer Ebene umgesetzten Maßnahmen und Kontrollen zu bestimmen und weitere risikominimierende Maßnahmen zu definieren. Dabei wurden neue, bisher im Risikoinventar noch nicht aufgenommene Risikobereiche identifiziert und aufgenommen, andere wiederum wurden durch das geänderte Geschäftsumfeld gegenwärtig als nicht mehr wesentlich eingestuft und aus dem Risikoinventar ausgeschieden.

Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen

CA Immo International bewertet alle Risiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Darauf basierend wird das Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen umgesetzt – strategisch als auch operativ. Das strategische Risikomanagement umfasst unter anderem die Erstellung verbindlicher Leitlinien für die Investitionspolitik. Die Investitionsstrategie der CA Immo International und daraus resultierende Chancen und Risiken werden jährlich durch den Vorstand und Aufsichtsrat bewertet. Risiken werden durch die Fokussierung auf Stärken und vorhandenes Know-how begrenzt. Das operative Risikomanagement befasst sich mit der Bewältigung immobilienpezifischer sowie allgemeiner Geschäftsrisiken. Durch Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen und eine kontinuierliche Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten beugt die Gesellschaft unerwarteten Risiken vor.

Strategische Risiken

- **Kapitalmarktrisiko:** Die zunehmende Vertrauenskrise in die Funktionsfähigkeit der Finanzmärkte macht nicht nur die Aufbringung zusätzlichen Eigenkapitals (im Wesentlichen durch Kapitalerhöhungen), sondern auch die Fremdkapitalbeschaffung (Kreditfinanzierung) deutlich schwieriger.

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

- **Geopolitische Risiken:** Die Wachstumsstrategie in Osteuropa birgt Risiken die auf politischen Änderungen oder Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen basieren könnten. Abgesehen von den Märkten Russland und Serbien sind 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 und nicht zuletzt der erhöhte Projektentwicklungsanteil stellen hohe Herausforderungen für das Unternehmen und seine Mitarbeiter dar.

CA Immo International passt ihr Wachstumstempo flexibel an die globalen und vor allem regionalen Rahmenbedingungen an und hat dieses, den Marktgegebenheiten entsprechend, zuletzt stark reduziert.

Die Wachstumsplanung erfolgt darüber hinaus in enger Abstimmung mit der Planung der finanziellen und personellen Ressourcen. Zur Vermeidung von organisatorischen Engpässen wurden Serviceprozesse erarbeitet und laufend adaptiert und im Hinblick auf die Personalentwicklung auf ein aktives Personalmanagement gesetzt.

- **Markt- und Verwertungsrisiko:** Als Investor ist CA Immo International externen, marktspezifischen Risiken ausgesetzt, etwa der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung, der Entwicklung in den Branchen der Mieter, der Mietzinsentwicklung, Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie der Entwicklung der Immobilienrenditen in den verschiedenen Segmenten.

Vor diesem Hintergrund setzt CA Immo International auf eigene, tief gehende Marktanalysen, ergänzt durch den ständigen Kontakt zu renommierten Branchenexperten. Zur Minimierung regionaler Risiken wird im Zuge einer regelmäßigen Auseinandersetzung hinsichtlich Standort- und Objektqualität und Marktveränderungen der optimale Wiederveräußerungszeitpunkt für die größten Immobilien im Portfolio diskutiert. CA Immo International senkt damit das Risiko, Objekte nicht oder nur mit Abschlägen veräußern zu können.

- **Größen- bzw. Konzentrationsrisiko:** Ein „Klumpenrisiko“ besteht, wenn bestimmte Investitionen einen überproportionalen Anteil am Portfolio haben.

Dem Risiko einer Dominanz einzelner Immobilien im Portfolio begegnet CA Immo International durch eine gezielte Streuung des Immobilienvermögens hinsichtlich Nutzungsart als auch geografischer Lage. Für Einzelinvestments gilt eine Obergrenze von rund 20 % des Portfoliowertes in der jeweiligen Region, für größere Investitionsvorhaben werden Joint-Venture-Partner gesucht.

Immobilien-spezifische Risiken

- **Immobilienbewertungsrisiko:** Die Tochtergesellschaften der CA Immo International sind überwiegend Objektgesellschaft, deren Haupttätigkeit in der Errichtung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien besteht. Aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen, zum Beispiel steigende oder fallende Zinsen, einer stärker oder schwächer wachsenden Wirtschaft, Ungleichgewicht von Immobilienangebot und -nachfrage und anderen Faktoren, sind Immobilienpreise deutlichen Schwankungen ausgesetzt. CA Immo International hat sich wie die Mehrheit der Branche bei der Bilanzierung nach IFRS (im Konzernabschluss) für die Marktwertmethode entschieden. Marktwertänderungen können daher große Ergebnisabweichungen zur Folge haben, die in den vergangenen Jahren sehr positive, 2008 jedoch extrem negative Auswirkungen zeigten und sich im Einzelabschluss der CA Immo International auf die Beteiligungsbewertungen auswirken. Wertreduktionen schmälern aber nicht nur das Ergebnis, sondern reduzieren das Eigenkapital und belasten damit die Kreditwürdigkeit, da unter Umständen Loan-to-Value Conventions nicht mehr aufrecht erhalten werden können.

CA Immo International lässt ihre Immobilien wegen der deutlich höheren Volatilität der Immobilienpreise in Osteuropa quartalsweise – extern bewerten. Aufgrund der derzeitigen 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 International bereits im Vorfeld einen adäquaten Leverage ab und sichert sich in Bezug auf Finanzierungen entsprechende Sanierungsmöglichkeiten (-perioden).

- **Lagerisiko:** Die Lage der Immobilien hat einen wesentlichen Einfluss auf die Vermietbarkeit bzw. nachhaltige Vermietung sowie den Ertrag oder Verkaufserlös des jeweiligen Objekts und stellt somit das größte Risiko eines Immobilieninvestments dar.

Um dieses Risiko zu minimieren, lässt CA Immo International von externen Experten laufend Standortanalysen und Trendentwicklungen durchführen. Standorte, die für Investitionen in Betracht kommen, werden nach strengen Standards gesondert geprüft.

- **Investitionskosten- und Projektentwicklungsrisiko:** Seit 2006 hat die CA Immo International den Anteil der Projektentwicklungen am Immobilienvermögen deutlich erhöht. Ziel ist es, durch die mit der Projektentwicklung einhergehende erhöhte Wertschöpfung zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Die Aktivitäten sind vor allem im Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe gebündelt. Mit dem Projektentwicklungsgeschäft sind aber 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. Darüber hinaus hat CA Immo International bereits 2007 verstärkt Zielkäufe (Forward Purchase) zu fixen Renditen getätigt. Führt die Immobilienmarktentwicklung zu weiter steigenden Renditen, besteht in diesen Fällen ebenfalls ein Preisrisiko.

CA Immo International verfügt über Erfahrung in der Projektentwicklung und versucht das Risiko durch die Zusammenarbeit mit lokal erfahrenen Partnern zu reduzieren. Das Auswahlrisiko begrenzt die Gesellschaft durch Konzentration auf Partner, mit welchen bereits positive Erfahrungen bestehen, bzw. auf langjährig etablierte Unternehmen. Ein straffes Berichtswesen sichert eine präzise Kosten- und Terminüberwachung. Das Projektentwicklungsrisiko ist 2008 durch das erhöhte Kapitalmarktrisiko und erhöhte geopolitische Risiken und den damit veränderten Rahmenbedingungen erheblich gestiegen. Dies erfordert teils erhebliche Anpassungen der ursprünglichen Projektkalkulationen. CA Immo International trägt der geänderten Situation mit entsprechenden Anpassungen der Bilanzwerte im erkennbaren Ausmaß voll Rechnung.

- **Ertragsschwankungsrisiko:** Unter diese Risikogruppe fällt insbesondere das zuvor erläuterte Wiederveräußerungsrisiko aber auch das Leerstandsrisiko, denn Flächen, die nicht vermietet sind, verursachen neben Entfall von Erlösen auch Kosten für den Leerstand und mindern den Wert eines Objektes. Es ist nicht auszuschließen, dass die derzeitige Wirtschaftskrise sich bereits 2009 und damit rascher als in der Vergangenheit auf den Mietmarkt durchschlägt.

Um die Leerstände daher möglichst gering zu halten, prüft CA Immo International 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 International 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 einen nicht unerheblichen Effekt auf die Kosten der Bewirtschaftung. Entspricht das Objekt nicht den marktüblichen Standards, kann dies zu erhöhten Investitionskosten für Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen oder zum Ausbleiben von Mietern führen, was sich wiederum negativ auf die Ertragskraft der Immobilie auswirkt.

Um diesen Aspekten vorzubeugen, prüft CA Immo International im Rahmen einer technischen Due Diligence bereits vor dem Erwerb die Qualität sowie Ausstattungskriterien der Immobilien und steht in engem Kontakt zu ihren Mietern und Hausverwaltern, um allfällige verdeckte Baumängel rasch und kosteneffizient beseitigen zu können.

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

- Umweltrisiken: Durch strenger werdende Umweltauflagen werden ökologische Lasten immer mehr zu Wert bestimmenden Faktoren bei der Liegenschaftsbewertung. Neben den Auswirkungen auf den Wert versetzen ökologische Lasten Liegenschaften in den Zustand des Leerstandes bzw. Brachliegens.

CA Immo International bezieht daher vor jedem Kauf auch diesen Aspekt in ihre umfassende Prüfung ein. Darüber hinaus werden vom Verkäufer entsprechende Garantieerklärungen verlangt. In ihrer Eigenschaft als Errichter setzt CA Immo International, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein.

Allgemeine Geschäftsrisiken

- Finanzrisiken: Die wesentlichsten finanziellen Risiken im Ergebnis der CA Immo International resultieren aus Zins- und Wechselkursentwicklungen (insbesondere EUR zu USD), Finanzierungs- und Liquiditätserfordernissen und den allgemeinen Kreditvertragskonditionen.

- Zinsänderungsrisiko: *Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt CA Immo International in ihren Tochtergesellschaften einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) abgeschlossen. Sie dienen jedoch ohne Ausnahme zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften. Auch diese Finanzinstrumente können Wertänderungen unterliegen. Bei jenen Kontrakten, die die Definition eines Cash Flow Hedges erfüllen (unter diese Kategorie fallen zum Bilanzstichtag alle der von CA Immo International verwendeten Swaps) werden Wertänderungen im Eigenkapital des Konzernabschlusses abgebildet. Bei den als sogenannte Fair Value Swaps klassifizierten Kontrakten würden Wertänderungen als Aufwand oder Ertrag direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Als Referenzwert für die Zinssatz-Swaps gilt der Euribor, der in der zweiten Jahreshälfte 2008 deutlich zurückging. Risiken, die für CA Immo International eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.*

- **Währungs- und Währungsänderungsrisiken:** Aufgrund der Investitionstätigkeit im Ausland ist das Management der Währungsrisiken ebenfalls ein wesentlicher Teil des Risikomanagements. Wechselkursbewegungen können bei Mietforderungen in Fremdwährungen und aus bestehenden Finanzierungen in US-Dollar und Tschechischer Krone ergebniswirksam werden. Nicht zahlungswirksame Auswirkungen auf das Konzernergebnis können aus der Umrechnung der in lokaler Währung geführten Einzelabschlüsse von Gesellschaften resultieren, die nicht im Euro-Raum ansässig sind.

Darum besteht CA Immo International beim Erwerb von Immobilien in Ost- und Südosteuropa auf der Bindung der Mieten an eine Hartwährung. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Aufgrund der stark nachgebenden osteuropäischen Währungen werden Zahlungseingänge in lokaler Währung – ausgenommen Betriebskosten, die auch in lokaler Währung abzuführen sind – unmittelbar nach Einlangen in Euro konvertiert.

- **Steuerrechtsänderungsrisiko:** Die nationalen Steuersysteme in den Zielmärkten der CA Immo International sind laufenden Änderungen unterworfen.

Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden kontinuierlich in Zusammenarbeit mit international tätigen Beratern beobachtet. Dennoch sind außerordentliche einmalige oder nachhaltige zusätzliche Steuerbelastungen durch sich ändernde Rechtslagen ein stetiges Ertragsrisiko.

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG

In der CA Immo International 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 International 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.

Mit ihren Online-Kommunikationsmitteln ist CA Immo International innerhalb der Branche Vorreiter. So wurde 2008 auf der Unternehmenswebsite u.a. ein komplexes Analyse-Tool implementiert, das den Benutzern umfassende Kennzahlenvergleiche über mehrere Jahre auf Knopfdruck ermöglicht. Im jährlichen „Web Ranking“ der schwedischen Agentur Halvarsson & Halvarsson, in dessen Rahmen 360 Investoren, Finanzjournalisten und Analysten die Internetportale der börsennotierten österreichischen Unternehmen bewerten, konnte sich die Website der CA Immo International von Platz 14 (2007) auf Platz 5 verbessern und ist somit der „Aufsteiger des Jahres“.

NACHTRAGSBERICHT

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

CA Immo International gründete 2007 die CEE Hotel Development AG (H1 Hotelfonds) zusammen mit der Raiffeisen Versicherung (UNIQA-Gruppe) mit dem Ziel, in Hotelprojekte in Ost- und Südosteuropa sowie Russland zu investieren. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den internationalen Immobilien- und Finanzmärkten, speziell in Russland, wurde seitens der Gesellschafter der CEE Hotel Development AG beschlossen, derzeit keine Investments einzugehen. Die Aktivitäten des auf Hotelprojekte in Osteuropa spezialisierten H1 Hotelfonds (H1 Hotelentwicklungs GmbH) wurden somit ruhend gestellt, die vorgelegten Projekte ohne Anfallen weiterer Kosten abgesagt.

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

Wien, am 5. März 2009

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**CA Immo International AG,
Wien,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2008** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

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-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, am 5. März 2009

KPMG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Walter Reiffenstuhl
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Nikolaus Urschler
Wirtschaftsprüfer