

---

JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31. DEZEMBER 2009

09

---

# INHALT

## Beilage

- I Bilanz zum 31. Dezember 2009
- II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009
- III Anhang für das Geschäftsjahr 2009
  - Anlage 1: Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2009*
  - Anlage 2: Angaben zu Beteiligungsunternehmen*
- IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009
- V Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- VI Erklärung des Vorstandes

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

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

**Passiva**

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

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

	2009		2008	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		2.333.838,84		2.389,1
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	236.621,66		103,8	
b) Übrige	716.057,64	952.679,30	771,2	874,9
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	-1.455.999,58		-1.538,4	
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-130.362,42		-23,7	
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-33.365,67		-26,7	
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-355.708,64		-333,8	
e) Sonstige Sozialaufwendungen	0,00	-1.975.436,31	-0,3	-1.922,9
4. Abschreibungen auf Sachanlagen		-35.785,04		-30,8
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-366,80		-1,8	
b) Übrige	-17.529.881,76	-17.530.248,56	-5.640,6	-5.642,4
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b>-16.254.951,77</b>		<b>-4.332,1</b>
7. Erträge aus Beteiligungen aus verbundenen Unternehmen		2.125.000,00		3.850,0
8. Erträge aus Ausleihungen		6.168.327,41		9.563,6
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.796.177,22; Vorjahr: TEUR 5.219,9				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.059.192,97		3.528,6
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 218,5				
10. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-60.241.779,73		-80.357,0
davon: a) Abschreibungen: EUR 48.413.395,73; Vorjahr: TEUR 78.054,4				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: EUR 46.480.018,00; Vorjahr: TEUR 53.070,3				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00		-14,0
davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0,0				
<b>12. Zwischensumme aus Z 7 bis 11 (Finanzergebnis)</b>		<b>-50.889.259,35</b>		<b>-63.428,8</b>
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>-67.144.211,12</b>		<b>-67.760,9</b>
14. Steuern vom Einkommen		602.647,17		860,0
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-66.541.563,95</b>		<b>-66.900,9</b>
16. Auflösung von Kapitalrücklagen		66.541.563,95		63.644,1
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00		3.256,8
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>		<b>0,0</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2009

### 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 und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer beträgt 5 Jahre und 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 außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßigen Abschreibungen angesetzt.

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

#### 2. Umlaufvermögen

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

#### 3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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 dem Anlagenspiegel in Anlage 1 zu entnehmen. Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in der Anlage 2.

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Die Zugänge resultieren aus Kapitalerhöhungen und Zuschüssen.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen (inklusive der Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen) in Höhe von 40.404 TEUR (Vorjahr: 52.916 TEUR) vorgenommen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
CA Immo Holding Hungary Kft	6.690	6.899
R 70 Invest Budapest Kft	19.804	20.604
K&K Investment S.R.L.	0	4.602
2P s.r.o.	3.833	12.556
ECM Airport Center a.s.	5.713	17.850
Andere unter TEUR 10.000	29.695	27.162
	<b>65.735</b>	<b>89.673</b>

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 42.034 TEUR (Vorjahr: 5.102 TEUR) habe eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Beteiligungen:

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.887 TEUR (Vorjahr: 1.375 TEUR) vorgenommen.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gliedern sich wie folgt:

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Triastron Investments Limited	0	4.294
Soravia Center OÜ	0	1.574
Poleczki Business Park	3.245	3.245
H1 Hotelentwicklungs GmbH	0	500
	<b>3.245</b>	<b>9.613</b>

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.123 TEUR (Vorjahr: 23.763 TEUR) vorgenommen.

Die Ausleihung an die H1 Hotelentwicklungs GmbH wurde im Geschäftsjahr 2009 rückgezahlt.

### 1.2 Umlaufvermögen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gliedern sich wie folgt:

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	1.387	1.302
Gegebene kurzfristige Darlehen inklusive Zinsen	6.945	9.882
Sonstige Forderungen	6	4.650
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	750	3.850
Forderungen aus Steuerumlagen	602	860
	<b>9.690</b>	<b>20.544</b>

Im Geschäftsjahr wurden die kurzfristigen Darlehen teilweise wertberichtigt. Der Wertberichtigungsaufwand beträgt 3.115 TEUR (Vorjahr 22 TEUR).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	0	148
Gegebene kurzfristige Darlehen inklusive Zinsen	532	6.860
	<b>532</b>	<b>7.008</b>

Im Geschäftsjahr wurden die kurzfristigen Darlehen teilweise wertberichtigt. Der Wertberichtigungsaufwand beträgt 10.450 TEUR (Vorjahr 120 TEUR).

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte beinhalten Forderungen gegenüber Abgabenbehörden in Höhe von 466 TEUR (Vorjahr: 224 TEUR). In diesem Posten sind keine wesentlichen Erträge enthalten, die nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu 1 Jahr.

### 1.3 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll einbezahlt und beträgt unverändert zum Vorjahr 315.959.906,95 EUR. Es ist in 43.460.785 Stück nennwertlose Stückaktien zerlegt

Die gebundene Kapitalrücklage wurde in Höhe von 66.541.563,95 EUR zur Abdeckung des Bilanzverlustes aufgelöst. Die verbleibende gebundene Kapitalrücklage resultiert aus im Geschäftsjahr 2006 bei Kapitalerhöhungen angefallenen Agiobeträgen.

Zum Stichtag 31.12.2009 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 157.980 TEUR (Vorjahr: 157.980 TEUR), das bis längstens 10. August 2012 in Anspruch genommen werden kann.

### 1.4 Rückstellungen

#### Rückstellungen für Abfertigungen

Die Rückstellung für Abfertigung wurde verbraucht. Es besteht keine weitere Verpflichtung zur Bildung einer Abfertigungsrückstellung.

Sonstige Rückstellungen

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Rechts- und Beratungsaufwand	28	138
Personal (Urlaubs- und Prämienrückstellung)	69	102
Publikationen und Gutachten	101	213
Jahresabschlussprüfung	84	78
Prozessrisiken	0	75
Drohverluste gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen	14.131	2.303
Sonstige	325	237
	<b>14.738</b>	<b>3.146</b>

**1.5 Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Rechts- und Beratungskosten und Öffentlichkeitsarbeit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus der Weiterverrechnung von Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind offene Kaufpreisverbindlichkeiten für Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 4.843 TEUR (Vorjahr: 760 TEUR) enthalten.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu 1 Jahr.

Es gibt keine Verbindlichkeiten für welche dingliche Sicherheiten bestellt wurden.

**1.6 Haftungsverhältnisse**

	<b>Höchst- betrag 31.12.2009</b>	<b>31.12.2009 Zum Stichtag ausgenutzt TEUR</b>	<b>31.12.2008 Zum Stichtag ausgenutzt TEUR</b>
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Opera Center One S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	15.400 TUSD	2.255	3.589
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Opera Center Two S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	5.390 TUSD	814	1.325
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150 TEUR	20.735	23.900
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft, Budapest, gewährten Kredit	21.000 TEUR	15.066	15.745
Haftung für Generalunternehmen gegenüber der Vaci 76 Kft., Budapest	0 TEUR	0	56.233
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Vaci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600 TEUR	30.000	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kapas Center Kft, Budapest, gewährten Kredit	17.688 TEUR	13.572	14.789
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Doratus Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500 TEUR	7.829	7.829
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Starohorska Development s.r.o., Bratislava, gewährten Kredit	1.905 TEUR	1.905	1.905
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Triastron Investments Limited, Zypern, gewährten Kredit	0 TEUR	0	5.277
		<b>92.175</b>	<b>130.592</b>

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  
 BBP Leasing S.R.L. , Bukarest  
 Kapas Center Kft, Ungarn  
 Kilb Kft. , Budapest  
 Office Center Mladost II EOOD, Bulgarien  
 FCL Property a.s., Tschechien  
 Vaci 76 Kft., Budapest  
 Candada Square Kft. Ungarn  
 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  
 CA Immobilien Anlagen d.o.o., Slowenien  
 2P s.r.o., Tschechien

#### ***1.7 Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen***

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das Geschäftsjahr 2010 0 TEUR (Vorjahr: 24 TEUR) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 0 TEUR (Vorjahr: 64 TEUR).

#### ***1.8 Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind***

Die CA Immo International AG hat mit der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft eine Vereinbarung für die Erbringung von Leistungen im Bereich Finanz- und Rechnungswesen, Steuern und Controlling, Marketing und allgemeine Verwaltung geschlossen. Weiters besteht mit der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft eine Vereinbarung über die Bereitstellung der Büro- und Personalausstattung.

Die Weiterverrechnungen erfolgen auf Basis der tatsächlich angefallenen Aufwendungen. Als Grundlage für die in den Folgejahren zu erwartenden Verpflichtungen wurden die im aktuellen Geschäftsjahr abgerechneten Beträge herangezogen.

	<b>Folgejahr</b>	<b>bis 31.12.2014</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen	387	1.935
Sonstige Verpflichtungen	1.792	8.960
	<b>2.179</b>	<b>10.895</b>

## 2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 2.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse umfassen Verwaltungs- und Managementhonorare aus der Tätigkeit als geschäftsleitende Holding.

Die Umsatzerlöse gliedern sich auf die folgenden Segmente:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Zentralosteuropa	1.023	1.050
Südosteuropa	649	684
Holding <sup>1)</sup>	662	655
	<b>2.334</b>	<b>2.389</b>

<sup>1)</sup> Holding: Österreich, Niederlande, Luxemburg und Ungarn

### 2.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 716 TEUR (Vorjahr: 771 TEUR) enthalten die Weiterverrechnung diverser Aufwendungen an Tochtergesellschaften.

### 2.3 Personalaufwand

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 Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte	6	7
Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	17	16
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	-3	1
(freiwillige) Abfertigungszahlung leitende Angestellte	110	0
	<b>130</b>	<b>24</b>

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Pensionskassenbeiträge leitende Angestellte	23	20
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	10	7
	<b>33</b>	<b>27</b>

### 2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Wertberichtigungen von Forderungen	13.565	618
Managementhonorare verbundene Unternehmen	2.179	1.974
Rechts-, Prüfungs- u. Beratungsaufwendungen	457	586
Marketing- und Werbeaufwendungen, Geschäftsbericht	145	991
Reise- und Kfz-Kosten	391	487
Sonstige Honorare	214	180
Sonstige	579	805
	<b>17.530</b>	<b>5.641</b>

### **2.5 Erträge aus Beteiligungen**

Die Erträge aus Beteiligungen umfassen Dividenden aus der CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH in Höhe von 750 TEUR (Vorjahr 850 TEUR) und der CEE Hotel Development GmbH in Höhe von 1.375 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Im Vorjahr waren Dividendenerträge der CA Immo Investment Management GmbH in Höhe von 3.000 TEUR enthalten.

### **2.6 Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen in Höhe von 6.168 TEUR (Vorjahr: 9.564 TEUR), davon aus verbundenen Unternehmen 1.796 TEUR (Vorjahr: 5.220 TEUR).

### **2.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge umfassen Zinserträge aus Bankguthaben und Festgeldveranlagungen.

### **2.8 Aufwendungen aus Finanzanlagen**

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen beinhalten die außerplanmäßige Abschreibung auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von 48.413 TEUR (Vorjahr: 78.054 TEUR) sowie sonstige Aufwendungen in Verbindung mit Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von 11.828 TEUR (Vorjahr: 2.303 TEUR).

### **2.9 Steuern vom Einkommen**

Die Steuern vom Einkommen resultieren zur Gänze aus der von der CA Immo Investment Management GmbH erhaltenen Steuerumlage im Zusammenhang mit dem Gruppenvertrag gemäß § 9 KStG (siehe Punkt C 2.).

## C. Sonstige Angaben

### 1. Konzern

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

Die Gesellschaft erstellt einen eigenen (Teil-)konzernabschluss 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.

### 2. 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.

### 3. Organe und Arbeitnehmer

#### Aufsichtsrat

Der Gesamtaufsichtsrat bestand aus folgenden Mitgliedern:

Mag. Helmut Bernkopf, Vorsitzender (seit 07.05.2009)  
Dr. Ernst Nonhoff, Stellvertreter des Vorsitzenden  
Mag. Peter Hofbauer (seit 07.05.2009)  
Mag. Reinhard Madlencnik  
Dkfm. Gerhard Nidetzky (bis 07.05.2009)  
DDr. Regina Prehofer (bis 07.05.2009)  
Dr. Alarich Fenyves (bis 24.09.2009)

Alle Mitglieder wurden von der Hauptversammlung gewählt.

#### Vorstand

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

Dienstverträge für Vorstandsmitglieder bestehen ausschließlich in der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Die Ausübung der Funktionen der Vorstandsmitglieder erfolgt jedoch sowohl für die CA Immobilien Anlagen AG als auch für die CA Immo International AG. Die Vorstandsvergütung enthält einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen (variablen) Bestandteil. Die Bezüge des Vorstandes werden anteilmäßig in den Managementhonoraren der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an die CA Immo International AG weiterverrechnet.

Es wurden keine Kredite oder Vorschüsse an die Mitglieder des Vorstandes gewährt.

Die Vergütung des Aufsichtsrates wird alljährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung beträgt die Aufsichtsratsvergütung für 2009 (Auszahlung in 2010) 66 TEUR. Für 2008 (Auszahlung in 2009) betragen die Aufsichtsratsvergütungen insgesamt 55 TEUR. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

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

**4. Finanzinstrumente**

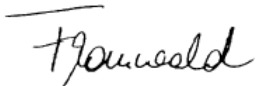
Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2009 keine derivativen Finanzinstrumente.

**5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

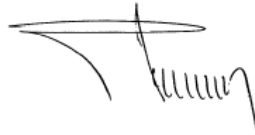
Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immo International AG enthalten ist.

Wien, am 2. März 2010

Der Vorstand



Mag. Wolfhard Fromwald



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen

## Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2009

	Anschaffungs- kosten am 1.1.2009 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Um- buchungen EUR	Anschaffungs- kosten am 31.12.2009 EUR	Abschrei- bungen (kumuliert) EUR	Bilanzwert am 31.12.2009 EUR	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2009 EUR	Bilanzwert am 31.12.2008
<b>I. Sachanlagen</b>									
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>169.581,21</b>	<b>25.000,00</b>	<b>31.312,09</b>	<b>0,00</b>	<b>163.269,12</b>	<b>74.982,97</b>	<b>88.286,15</b>	<b>35.785,04</b>	<b>124.120,86</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	261.171.250,22	47.742.101,45	0,00	21.505.784,18	330.419.135,85	96.357.058,40	234.062.077,45	40.293.202,00	205.107.393,82
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	89.673.321,44	5.900.000,00	8.332.546,42	-21.505.784,18	65.734.990,84	0,00	65.734.990,84	0,00	89.673.321,44
3. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	5.203.465,66	110.416,73	0,00	0,00	5.313.882,39	5.113.882,39	200.000,00	110.416,73	200.000,00
4. Beteiligungen	2.901.906,41	30.506,12	0,00	3.320.450,87	6.252.863,40	6.128.102,37	124.761,03	1.886.682,00	1.526.787,02
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	33.376.608,53	708.611,34	500.000,00	-3.320.450,87	30.264.769,00	27.019.998,00	3.244.771,00	6.123.095,00	9.613.404,55
	<b>392.326.552,26</b>	<b>54.491.635,64</b>	<b>8.832.546,42</b>	<b>0,00</b>	<b>437.985.641,48</b>	<b>134.619.041,16</b>	<b>303.366.600,32</b>	<b>48.413.395,73</b>	<b>306.120.906,83</b>
	<b>392.496.133,47</b>	<b>54.516.635,64</b>	<b>8.863.858,51</b>	<b>0,00</b>	<b>438.148.910,60</b>	<b>134.694.024,13</b>	<b>303.454.886,47</b>	<b>48.449.180,77</b>	<b>306.245.027,69</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
Office Center Mladost EODD, Sofia	5.000 BGN	100	594 TBGN	5.946 TBGN	1.227 TBGN	5.336 TBGN
Office Center Mladost 2 EODD, Sofia	5.000 BGN	100	863 TBGN	-296 TBGN	601 TBGN	-1.024 TBGN
Europort Airport Center a.s., Prag	14.100.000 CZK	100	22.437 TCZK	168.954 TCZK	-84.170 TCZK	-157.749 TCZK
2P s.r.o., Pilsen	240.000 CZK	100	1.828 TCZK	168.466 TCZK	-34.500 TCZK	-58.278 TCZK
FCL Property a.s., Prag	2.000.000 CZK	100	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	100	-203 THRK	11.932 THRK	96 THRK	12.135 THRK
CA Immo Holding Hungary Kft, Budapest	13.000.000 HUF	100	179.080 THUF	2.857.150 THUF	377.049 THUF	2.678.069 THUF
Casa Property Kft., Budapest	51.310.000 HUF	100	42.796 THUF	113.771 THUF	19.224 THUF	70.975 THUF
R70 Invest Budapest Kft., Budapest	5.250.000 HUF	100	94.904 THUF	1.076.887 THUF	173.486 THUF	981.982 THUF
CSB Vagyonkezelő Kft., Budapest2)					-71.891 THUF	-88.400 THUF
Skogs Hungary Kft, Budapest2)					-1.552 THUF	320.163 THUF
Skogs Buda Business Center II. Kft, Budapest	327.000.000 HUF	100	-43.580 THUF	739.504 THUF	-33.622 THUF	462.920 THUF
Canada Square Kft, Budapest	12.500.000 HUF	100	28.796 THUF	142.269 THUF	25.143 THUF	221.953 THUF
Kilb Kft, Budapest	30.000.000 HUF	100	111.784 THUF	934.229 THUF	251.118 THUF	869.816 THUF
Vaci 76 Kft., Budapest	3.100.000 HUF	100	8.961 THUF	5.259.037 THUF	-424.872 THUF	933.575 THUF
CA Immo S.a.r.l., Luxemburg	33.000 EUR	100	-23 TEUR	-45 TEUR	-12 TEUR	-22 TEUR
CA Immo New Europe Property Fund S.C.A. SICAR, Luxemburg	136.550.000 EUR	60	-50.547 TEUR	78.139 TEUR	-1.398 TEUR	106.667 TEUR
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	51.200.000 EUR	100	2.845 TEUR	118.508 TEUR	13.621 TEUR	115.664 TEUR
Mahler Property Services Sp.z.o.o., Warschau	50.000 PLN	50	603 TPLN	909 TPLN	45 TPLN	306 TPLN
CA Immobilien S.R.L., Bukarest	947.100 RON	100	-29 TRON	310 TRON	40 TRON	339 TRON
CA Immo d.o.o., Belgrad	390.500 EUR	100	-4.993 TRSD	5.749 TRSD	-10.837 TRSD	-13.768 TRSD
Log Center d.o.o, Belgrad	500 EUR	50	-32.646 TRSD	-64.405 TRSD	-30.330	-31.760 TRSD
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	6.639 EUR	50	-898 TEUR	988 TEUR	12.021 TSKK	-152.453 TSKK
CA Immobilien Anlagen d.o.o., Laibach	50.199 EUR	100	-10.867 TEUR	-9.480 TEUR	-3.196 TEUR	-178 TEUR
Larico Limited, Nicosia	1.438 EUR	50	-559 TEUR	-891 TEUR	-250 TEUR	-332 TEUR
CA Immo Investment Management GmbH, Wien	100.000 EUR	100	94 TEUR	253 TEUR	3.049 TEUR	3.159 TEUR
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	35.000 EUR	100	2.833 TEUR	25.561 TEUR	855 TEUR	23.183 TEUR
CEE Hotel Development Aktiengesellschaft, Wien	70.000 EUR	50	-72 TEUR	95 TEUR	-1.200 TEUR	2.916 TEUR
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH, Wien	35.000 EUR	50	129 TEUR	156 TEUR	-4 TEUR	27 TEUR

1) bei Beteiligungen im Ausland erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis des IFRS Abschlusses

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

## 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 2009		Eigenkapital 31.12.2009		Jahres- ergebnis 2008		Eigenkapital 31.12.2008	
Kapas Center Kft, Budapest	772.560.000	HUF	100	154.140	THUF	1.446.117	THUF	40.028	THUF	1.351.082	THUF
Pannonia Shopping Center Kft, Győr	380.000.000	HUF	30	-920.008	THUF	368.381	THUF	2.162	THUF	507.958	THUF
CAINE S.à.r.l., Luxemburg	12.500	EUR	60	-58	TEUR	-71	TEUR	998	TEUR	-13	TEUR
CAINE B.V., Hoofddorp	18.151	EUR	60	-17.381	TEUR	17.422	TEUR	-23.194	TEUR	-21.197	TEUR
Pulkovo B.V., Hoofddorp	25.000	EUR	60	-6	TEUR	-11	TEUR	-19	TEUR	-5	TEUR
CEE Development B.V., Hoofddorp3)								-15	TEUR	10	TEUR
Astrakhan Hotelinvest B.V., Hoofddorp3)								-13	TEUR	12	TEUR
Doratus Sp. z o.o., Warschau	2.000.000	PLN	100	1.885	TPLN	10.864	TPLN	-6.987	TPLN	8.678	TPLN
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o., Warschau4)								-17.259	TPLN	84.977	TPLN
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	228.404.000	PLN	50	7.970	TPLN	291.534	TPLN	-15.795	TPLN	-20.104	TPLN
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	3.936.000	PLN	30	16.944	TPLN	1.291	TPLN	-20.011	TPLN	-13.144	TPLN
Opera Center One S.R.L., Bukarest	2.531.150	RON	100	7.877	TRON	33.544	TRON	-1.501	TRON	25.667	TRON
Opera Center Two S.R.L., Bukarest	4.700.400	RON	100	1.456	TRON	7.392	TRON	-792	TRON	5.936	TRON
S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest	14.637.711	RON	100	2.366	TRON	16.298	TRON	-4.551	TRON	14.170	TRON
K&K Investments Sibiu SRL, Sibiu	21.609.000	RON	54	-4.371	TRON	1.813	TRON	-11.471	TRON	6.184	TRON
TC Investments Arad SRL, Bukarest	4.018.560	RON	57,53	-3.534	TRON	-873	TRON	-1.352	TRON	2.662	TRON
TC Investments Turda SRL (in Liquidation), Bukarest	200	RON	42	-58	TRON	-97	TRON	-40	TRON	-39	TRON
OOO Business Center Maslovka, Moskau	23.500.000	RUB	50	-131.389	TRUB	-282.179	TRUB	-139.400	TRUB	-150.790	TRUB
OOO BBM, Moskau	10.000	RUB	50	-353.091	TRUB	-1.128.837	TRUB	-499.133	TRUB	-775.746	TRUB
OOO BB Invest, Moskau5)								-233.309	TRUB	-274.053	TRUB
OOO BBV, Moskau5)								-11.693	TRUB	3.165	TRUB
OOO Saimir 6)	10.000	RUB	100	-924	TRUB	-914	TRUB				

3) Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der CEE Development B.V. und 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 wurde n die Anteile an der OOO BB Invest und der OOO BBV veräußert.

6) Im Geschäftsjahr wurde die Saimir OOO neu gegründet.

## 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	60	-895.381	TRSD	-497.594	TRSD	-1.018.905	TRSD	-759.993	TRSD
CA Immo Office Park d.o.o., Belgrad	500	EUR	60	2	TRSD	47	TRSD	5	TRSD	45	TRSD
TM Immo d.o.o., Belgrad	5.250.000	EUR	100	-234.548	TRSD	-11.853	TRSD	-199.780	TRSD	150.848	TRSD
BA Business Center a.s., Bratislava	7.503.200	EUR	100	-6.463	TEUR	-2.786	TEUR	5.499	TSKK	247.709	TSKK
Triastron Investments Limited., Nicosia	1.737	EUR	50	-550	TEUR	-2.735	TEUR	-1.419	TEUR	-2.185	TEUR
Tavero Enterprises Limited, Nicosia <sup>7)</sup>								-25	TEUR	-184	TEUR
Kornelco Holdings Limited, Nicosia <sup>7)</sup>								-8	TEUR	-17	TEUR
H1 Hotelentwicklungs GmbH	35.000	EUR	33,34	497	TEUR	306	TEUR	497	TEUR	306	TEUR
UBM Realitätenentwicklung AG <sup>8)</sup>	5.450.463	EUR	25	3.276	TEUR	122.747	TEUR	3.314	TEUR	73.755	TEUR
OAo Avielen AG, St. Petersburg	370.000.000	RUB	15	-106.970	TRUB	216.658	TRUB	-148.365	TRUB	222.444	TRUB
Soravia Center OÜ, Tallinn	100.000	EEK	40	-2.437	TEEK	-7.679	TEEK	nicht veröffentlicht			

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

8) zuletzt veröffentlichter Halbjahresabschluss per 30.06.2009

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

### 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 31.12.2009 besitzt die CA Immo International Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Österreich, den Niederlanden, Kroatien, Zypern, Luxemburg). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht in der Verwaltung und Finanzierung der hauptsächlich ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft selbst besitzt keine Immobilien.

### 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 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 getroffenen Ländern. Auch in Russland signalisieren jedoch die neuesten Indikatoren Anzeichen einer Stabilisierung und für 2010 wird ein moderates Wachstum von 2,7% erwartet.

---

<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.

### 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. 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 der Beteiligungen

Übergeordnetes Ziel der Portfoliostrategie der Gesellschaft ist die Steigerung des Unternehmenswertes der Gesellschaft. CA Immo International verfolgt dieses Ziel primär durch eine klare regionale Ausrichtung auf Osteuropa, vor allem auf die EU-Länder des osteuropäischen Wirtschaftsraumes. Die Gesellschaft investiert ausschließlich in gewerblich genutzte Immobilien und ist in den beiden Geschäftsfeldern „Bestandsimmobilien“ und „Projektentwicklung“ aktiv. Sie stützt sich dabei auf die regionale Präsenz erfahrener Mitarbeiter sowie auf die mehr als 10jährige Investorenerfahrung in Osteuropa seitens der Muttergesellschaft CA Immobilien Anlagen AG. Die Portfoliostrategie der Gesellschaft gilt seit Jahren unverändert, wurde aber im Zuge der Krise evaluiert und auf die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Märkte sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugeschnitten. Wichtigste Ziele über alle Regionen und Assetklassen hinweg sind die Sicherung der Ertragskraft der Bestandsimmobilien und die möglichst effiziente Umsetzung der Entwicklungsprojekte. Regional beschränkte CA Immo International ihre Aktivitäten 2009 auf bestehende Märkte in Ost- und Südosteuropa sowie auf zwei Projekte in Russland, setzte aber keine weiteren regionalen Expansionschritte. Auch 2010 hat die Vertiefung in Länder mit bestehender Präsenz klare Priorität vor dem Eintritt in neue Märkte. Die CA Immo International Gruppe ist in Zentral-Osteuropa (englisch: Central Eastern Europe, kurz CEE) in den Ländern Polen, Tschechien, Slowakei und Ungarn mit rund 62 % des gesamten Immobilienvermögens traditionell stark vertreten. Das Bestands- und Entwicklungsportfolio in der CEE-Region repräsentiert einen Gesamtwert von 417,9 Mio. €. Auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen 2009 (in Höhe von 24,0 Mio. €<sup>\*)</sup>) rentiert das Bestandsportfolio mit 8,0 %<sup>\*)</sup>. In Südosteuropa (englisch: South Eastern Europe, kurz SEE) ist die Gruppe mit 37 % des gesamten Immobilienvermögens in Rumänien, Bulgarien, Slowenien und Serbien investiert. Der Gesamtwert des Bestands- und Entwicklungsportfolio in SEE umfasst 251,0 Mio. €. Das Bestandsportfolio rentiert auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen 2009 (in Höhe von 16,9 Mio. €<sup>\*)</sup>) mit 9,3 %<sup>\*)</sup>. In den Ländern der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (englisch: Commonwealth of Independent States, kurz CIS) besitzt CA Immo International zum Stichtag 31.12.2009 keine Bestandsimmobilien; das Entwicklungsportfolio umfasst einen Bilanzwert von 5,0 Mio. €.

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

### Geschäftsverlauf

Die im Geschäftsjahr 2009 erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen 2,3 Mio. € (2008: 2,4 Mio. €). Sie resultieren im Wesentlichen aus Dienstleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Verwaltungs- und Managementhonorare). Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 2,0 Mio. € (2008: 1,9 Mio. €). Der Anstieg war im Wesentlichen durch Abfertigungszahlungen an leitende Angestellte (0,1 Mio. €) sowie einer Erhöhung der Pensionskassenbeiträge bedingt. Bedingt durch Forderungswertberichtigungen in Höhe von 13,6 Mio. € (2008: 0,6 Mio. €) verzeichneten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen einen Anstieg auf 17,5 Mio. € (Vorjahr: 5,6 Mio. €). Die übrigen Verwaltungsaufwendungen – insbesondere Marketing- und Werbeaufwendungen – konnten hingegen deutlich reduziert werden. Das Betriebsergebnis beläuft sich somit auf -16,2 Mio. € (2008: 4,3 Mio. €). Die Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen umfassen Dividenden der Tochtergesellschaften CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH (0,7 Mio. €) sowie der CEE Hotel Development GmbH (vormals CEE Hotel Development AG) (1,4 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr wurde von der CA Immo Investment Management GmbH keine Dividende (Vorjahr: 3,0 Mio. €) ausbezahlt. Aus Ausleihungen lukrierte die Gesellschaft Erträge in Höhe von 6,2 Mio. € (Vorjahr: 9,6 Mio. €); hiervon rund 1,8 Mio. € (2008: 5,2 Mio. €) aus verbundenen Unternehmen. Aus Bankguthaben und Festgeldveranlagungen wurden 1,1 Mio. € (2008: 3,5 Mio. €) an Zinsen erwirtschaftet. Wie im Vorjahr fielen auch 2009 keine Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen an. Die Aufwendungen aus Finanzanlagen gingen von -80,3 Mio. € im Vorjahr auf -60,2 Mio. € zurück. Sie resultieren aus außerplanmäßigen Abschreibungen von Beteiligungen in Höhe von 48,4 Mio. € (Vorjahr: 78,1 Mio. €) sowie aus Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 11,8 Mio. € (2008: 2,3 Mio. €). Das Finanzergebnis beträgt -9,9 Mio. € (2008: -63,4 Mio. €). Aus diesen Entwicklungen resultiert ein Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von -67,1 Mio. € (2008: -67,8 Mio. €) bzw. nach Abzug der Steuern in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) ein Jahresfehlbetrag von

-66,5 Mio. € (2008: -66,9 Mio. €). Nach Auflösung von Kapitalrücklagen weist die Gesellschaft ein Bilanzergebnis von 0,0 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 10,7 Mio. € (2008: 19,0 Mio. €), der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit bei -41,3 Mio. € (Vorjahr: 6,2 Mio. €). Der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit betrug 0,0 Mio. € (Vorjahr: -15,2 Mio. €).

Die Bilanzsumme der CA Immo International reduzierte sich im Jahr 2009 auf 366,1 Mio. € (Vorjahr: 417,1 Mio. €). Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum 31.12.2009 lag bei rund 82,9 % (2008: 73,4 %). Das Finanzanlagevermögen reduzierte sich auf 303,4 Mio. € (2008: 306,1 Mio. €). Das Umlaufvermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf 62,7 Mio. € (2008: 110,8 Mio. €), wobei der Rückgang insbesondere aus Forderungswertberichtigungen resultiert. Das Eigenkapital reduzierte sich infolge des Jahresfehlbetrages von 412,2 Mio. € in 2008 auf 345,7 Mio. € per 31.12.2009. Gemessen an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag entspricht das Eigenkapital einem Wert von 94,4 % (2008: 98,8 %). Das Anlagevermögen war zu 100 % durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen erhöhten sich im Wesentlichen durch die Bildung einer Rückstellung für Drohverluste aus verbundenen Unternehmen von 3,1 Mio. € in 2008 auf 14,7 Mio. €. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich aufgrund offener Kaufpreisverbindlichkeiten für Anteile an verbundenen Unternehmen von 1,7 Mio. € in 2008 auf 5,7 Mio. € per 31.12.2009.

#### 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 316,0 Mio. € und ist in 43.460.785 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Die CA Immo International-Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse (ISIN: ATCAIMMOINT5). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.
2. Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien.
3. Die CA Immo International wird per Jahresresultimo zu rund 63 % direkt oder indirekt von der ebenfalls börsennotierten CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft gehalten; die restlichen Anteile befinden sich im Streubesitz.
4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten bestehen nicht.
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 zwei, drei oder vier 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 muss aus mindestens drei, höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern bestehen. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheidern mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.
7. Die CA Immo International AG führte im Geschäftsjahr 2009 keine Kapitalmaßnahmen durch. Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich somit wie folgt dar:

Entwicklung in Tsd. €	31.12.2008	Auflösung Rücklage	Dividende	Jahresergebnis	31.12.2009
Grundkapital	315.960				315.960
Gebundene Kapitalrücklage	96.261	-66.542			29.719
Bilanzgewinn	0	66.542	0	-66.542	0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>412.221</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-66.542</b>	<b>345.679</b>

Zum Stichtag 31.12.2009 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 158,0 Mio. €, das bis längstens 10.8.2012 in Anspruch genommen werden kann.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 22.5.2007 wurde der Vorstand ermächtigt innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats, Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Bezugs- oder Umtauschrecht auf bis zu 21.730.392 Stück neue, auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft im Gesamtnennbetrag von bis zu 157.979.949,84 € verbunden ist, auch in mehreren Tranchen auszugeben sowie alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. In diesem Zusammenhang wurde in derselben Hauptversammlung 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 wäh-

- rend einer Geltungsdauer von 30 Monaten ab dem Tag der Beschlussfassung der Hauptversammlung zu erwerben. 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.
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 konzernerheitlichen 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 rotulierenden Zeitplan hinsichtlich ihrer Effektivität geprüft und an Best-Practice ausgerichtet (z.B. Derivate, Forderungsmanagement). Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des regelmäßigen Prüfprogramms 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 International bekennen sich zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zur Transparenz und zu den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung. CA Immo International setzt die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 geltenden Kodex-Fassung Jänner 2009 nahezu uneingeschränkt um. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 39 (Ausschuss zur Entscheidung in dringenden Fällen), Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen) und Nr. 53 (Unabhängigkeit des Aufsichtsrats). Eine entsprechende Erklärung zu den Abweichungen ist in dem gemäß §243 b UGB für börsennotierte Unternehmen verpflichtend aufzustellenden Corporate Governance Bericht unter [www.caimmointernational.com/de/investor\\_relations/corporate\\_governance](http://www.caimmointernational.com/de/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 International 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 International 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 International wird jährlich durch den Abschlussprüfer beurteilt, der darüber an den Prüfungsausschuss, Aufsichtsrat und Vorstand berichtet.

**Strategische Risiken**

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

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

**Wachstumsrisiko:** Die Umsetzung der Investitionsziele, die Integration ganzheitlich übernommener Immobilienpakete oder Immobilienunternehmen und nicht zuletzt 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, den Aktivitäten anderer Marktteilnehmer sowie der Entwicklung der Immobilienrenditen in den verschiedenen Segmenten. Vor diesem Hintergrund setzt CA Immo International im Vorfeld einer Investitionsentscheidung, aber auch laufend im Rahmen des Portfoliomanagements, auf eigene, tief gehende Marktanalysen, ergänzt durch den ständigen Kontakt 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. 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:** Dem Risiko der Dominanz einzelner Immobilien im Portfolio begegnet CA Immo International durch eine gezielte Streuung des Immobilienvermögens hinsichtlich Nutzungsart als auch geografischer Lage. Für Einzelinvestments gilt eine Obergrenze von rund 20 % des 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 International bei der Umstellung der Bilanzierung auf IFRS für die Marktwertmethode entschieden, weshalb Marktwertänderungen große Ergebnisabweichungen zur Folge haben können, die in den vergangenen Jahren sehr positive, zuletzt jedoch extrem negative Auswirkungen zeigten. Wertreduktionen schmälern aber nicht nur das Ergebnis, sondern reduzieren das Eigenkapital und belasten damit die Kreditwürdigkeit, da unter Umständen Loan-to-Value Conventions nicht mehr aufrecht erhalten werden können. CA Immo International lässt ihre Bestandsimmobilien wegen der deutlich höheren Volatilität der Immobilienpreise quartalsweise – extern bewerten. Aufgrund der Verwerfungen am Kapitalmarkt, 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 von Immobilien hat wesentlichen Einfluss auf die Vermietbarkeit bzw. nachhaltige Vermietung sowie den Ertrag oder Verkaufserlös des jeweiligen Objekts und stellt somit auch das größte Risiko eines Immobilieninvestments dar. Um dieses Risiko zu minimieren, veranlasst CA Immo International laufend Standortanalysen und Trendentwicklungen, die von externen Experten durchgeführt werden. Standorte, die für Investitionen in Betracht kommen, werden nach strengen Standards gesondert geprüft.

Investitionskosten- und Projektentwicklungsrisiko: Bereits seit 2006 hat CA Immo International den Anteil an Projektentwicklungen deutlich erhöht. Diese Aktivitäten sind vor allem im Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe gebündelt. Ziel ist es, durch die mit der Projektentwicklung einhergehende erhöhte Wertschöpfung zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Mit dem Projektentwicklungsgeschäft sind allerdings auch erhöhte Risiken verbunden, die sich aus Unwägbarkeiten wie Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln und 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 International trägt der geänderten Situation mit entsprechenden Anpassungen der Bilanzwerte in erkennbarem Ausmaß voll Rechnung. Allgemein begegnet CA Immo International dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes wie externes Controlling. Im Rahmen des Controllings erfolgen regelmäßig Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen und eine darauf aufbauende Berichterstattung. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch den Anfall nicht aktivierbarer Kosten. In der Lebenszyklusbetrachtung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Entsprechend werden Projekte nur gestartet, sofern diese im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten liegen. Ferner unterliegt CA Immo International dem Risiko der Entwicklung der Baupreise, den die Bereitschaft der Bauunternehmen, im Rahmen von Projektentwicklungen Baukostenrisiken zu tragen, ist gering. Dieser Entwicklung trägt CA Immo International 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 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 erhebliche Auswirkungen auf die Kosten der Bewirtschaftung. Entspricht das Objekt nicht den marktüblichen Standards, kann dies zu erhöhten Investitionskosten für Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen oder zum Ausbleiben von Mietern führen, was sich wiederum negativ auf die Ertragskraft der Immobilie auswirkt. Um diesen Aspekten vorzubeugen, prüft CA Immo International im Rahmen einer technischen Due Diligence bereits vor dem Erwerb die Qualität sowie Ausstattungskriterien der Immobilien (CO<sub>2</sub> Kriterien, Energieausweis, etc.) und steht in engem Kontakt 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 wertbestimmenden Faktoren bei der Liegenschaftsbewertung. Neben den Auswirkungen auf den Wert versetzen ökologische Lasten Liegenschaften in den Zustand des Leerstands bzw. Brachliegens. CA Immo International bezieht daher vor jedem Kauf auch diesen Aspekt in ihre umfassende Prüfung ein. Darüber hinaus werden vom Verkäufer entsprechende Garantieerklärungen verlangt. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt die Gruppe, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. (Siehe auch „Bewirtschaftungsrisiko“)

**Allgemeine Geschäftsrisiken**

Zinsänderungsrisiko: Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt CA Immo International einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (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. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

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

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

Liquiditätsrisiko: Das Liquiditätsrisiko der CA Immo International besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten 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 International 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 International sind laufenden Änderungen unterworfen. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden kontinuierlich in Zusammenarbeit mit international tätigen Beratern beobachtet. Dennoch sind außerordentliche einmalige oder nachhaltige zusätzliche Steuerbelastungen durch sich ändernde Rechtslagen ein stetes Ertragsrisiko.

**Finanzinstrumente**

Die CA Immo International AG verwendete im Jahr 2009 keine derivativen Finanzinstrumente.

**Zweigniederlassungen**

Der Firmensitz der CA Immo International 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 und die Gründung des Spezialfonds für Projektentwicklungsaktivitäten in Osteuropa. Ziel dieser Neuausrichtung waren eine breitere Risikostreuung – sowohl regional als auch durch Einbindung institutioneller Drittinvestoren –, die Nutzung von Ertragspotenzialen im Projektentwicklungsgeschäft und letztendlich auch das Anbot einer größeren Vielfalt an Veranlagungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Investorengruppen.

**CA Immo New Europe Property Fund**

In diesem Projektentwicklungsfonds konzentriert CA Immo International seit 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 Tochtergesell-

schaft 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.

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

### **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 rund 9,0 % 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):

## Value Kennzahlen der CA Immo International Gruppe

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

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 = 6,63 % = 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

		2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	94,4	98,8	99,2

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** vorgelegt, 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 Konjunkturlinien 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 18 Mitarbeiter (2008: 22). Weitere Mitarbeiter sind in einzelnen Tochtergesellschaften beschäftigt. Die Agenden der CA Immo International 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 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.

**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 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. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt CA Immo International, 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 Immo International AG,  
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.

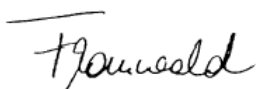
---

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 Immo International AG 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 Immo International AG ausgesetzt ist.

Wien, am 2. März 2010

Der Vorstand



Mag. Wolfhard Fromwald



Dr. Bruno Ettenauer



Bernhard H. Hansen