

Bilanz zum 31. Dezember 2008**Aktiva**

| | 31.12.2008 EUR | 31.12.2007 TEUR |
|---|--------------------------------|---------------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. Rechte | 882,86 | 1,5 |
| 2. EDV-Software | 73.708,57 | 60,7 |
| 3. Firmenwert | 643.439,39 | 857,9 |
| | <u>718.030,82</u> | <u>920,1</u> |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und Bauten | 308.500.550,79 | 341.439,0 |
| davon Grundwert: EUR 65.092.540,60; Vorjahr: TEUR 73.281,6 | | |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.562.465,73 | 1.361,1 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | 2.808.110,35 | 374,4 |
| | <u>312.871.126,87</u> | <u>343.174,5</u> |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 2.046.090.996,34 | 1.488.181,0 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 104.030.577,86 | 146.794,0 |
| 3. Beteiligungen | 7.332,69 | 7,3 |
| | <u>2.150.128.906,89</u> | <u>1.634.982,3</u> |
| | 2.463.718.064,58 | 1.979.076,9 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Forderungen | | |
| 1. Forderungen aus Leistungen | 237.258,15 | 442,9 |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 26.633.221,63 | 56.506,8 |
| 3. Sonstige Forderungen | 1.797.483,96 | 1.821,4 |
| | <u>28.667.963,74</u> | <u>58.771,1</u> |
| II. Sonstige Wertpapiere und Anteile | | |
| 1. Eigene Anteile | 6.276.870,62 | 0,0 |
| 2. sonstige Wertpapiere und Anteile | 11.251.300,72 | 389.952,6 |
| | <u>17.528.171,34</u> | <u>389.952,6</u> |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | <u>24.240.239,74</u> | <u>30.388,0</u> |
| | 70.436.374,82 | 479.111,7 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | <u>888.725,72</u> | <u>1.143,9</u> |
| | <u>2.535.043.165,12</u> | <u>2.459.332,5</u> |

Passiva

| | 31.12.2008 EUR | 31.12.2007 EUR |
|--|-------------------------|--------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Grundkapital | 634.370.022,00 | 634.370,0 |
| II. Gebundene Kapitalrücklagen | 868.545.036,43 | 1.030.376,3 |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 0,00 | 23,3 |
| 2. Andere Rücklagen (freie Rücklagen) | 0,00 | 26.080,3 |
| 3. Rücklage für eigene Anteile | 6.276.870,62 | 0,0 |
| | 6.276.870,62 | 26.103,6 |
| IV. Bilanzverlust | 0,00 | 0,3 |
| davon Gewinnvortrag: EUR326,15; Vorjahr: TEUR 42,8 | | |
| | 1.509.191.929,05 | 1.690.850,3 |
| B. Unversteuerte Rücklagen | | |
| I. Bewertungsreserve auf Grund von Sonder- abschreibungen gemäß § 10 a Abs 3 EStG | 126.202,60 | 126,2 |
| II. Sonstige unversteuerte Rücklagen | | |
| Sonderposten für Investitionszuschüsse | 83.293,32 | 85,6 |
| | 209.495,92 | 211,8 |
| C. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen | 510.485,00 | 551,2 |
| 2. Steuerrückstellungen | 731.416,28 | 704,6 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 37.552.639,02 | 5.450,8 |
| | 38.794.540,30 | 6.706,6 |
| D. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Anleihen | 200.000.000,00 | 200.000,0 |
| davon konvertibel: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 200,0 | | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 191.693.213,25 | 270.069,5 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 790.451,77 | 1.295,7 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 587.822.314,67 | 284.583,9 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 5.204.719,97 | 4.215,1 |
| davon aus Steuern: EUR 623.101,00; Vorjahr: TEUR 1.223,6 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 73.877,86; Vorjahr: TEUR70,88 | | |
| | 985.510.699,66 | 760.164,2 |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | 1.336.500,19 | 1.399,5 |
| | 2.535.043.165,12 | 2.459.332,5 |
| Haftungsverhältnisse aus Garantien | 217.365,00 | 612.614,0 |

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 davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 8.436.685,53; Vorjahr: TEUR 5.843,50 | | 8.436.685,53 | | 5843,5 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.646.036,58; Vorjahr: TEUR 2.353,9 | | 5.447.797,80 | 0,0 | 5874,5 |
| 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 davon: | | -78.697.570,09 | | -8240,8 |
| 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 davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 18.513.851,28; Vorjahr: TEUR 2.575,2 | | -99.042.675,99 | | -19159,7 |
| 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 unversteuerten 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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

Finanzanlagen

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

Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in der Höhe von 22.511 TEUR (Vorjahr: 1.671 TEUR) auf das Sachanlagevermögen und in Höhe von 53.142 TEUR (Vorjahr: 4.000 TEUR) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

2. Umlaufvermögen

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

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

3. Sonstige un versteuerte Rücklagen

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

4. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 121,28 % (Vorjahr: 96,02 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungspflichten. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 5,75% (Vorjahr: 5,25%) und künftiger Bezugserhöhungen von 2% für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2% und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 0,5% angehoben, ansonsten wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet.

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

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

5. Angabe zur Währungsumrechnung

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

B. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erläuterungen zur Bilanz

1.1 Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Die Rechte betreffen zur Absicherung gegen Zinssatzerhöhungen erworbene CAP-Rechte. Bei diesen erfolgt die planmäßige Abschreibung in gleichen Beträgen nach Maßgabe der Zinsfeststellungstage. Im Geschäftsjahr 2008 ergab sich wie auch im Vorjahr keine außerplanmäßige Abschreibung.

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen insbesondere den Lagerhallenbau in der Brünnerstraße, Planungsleistungen am Handelskai, Aufstockung der Zetschegasse, den Umbau in der Wolfganggasse und Storchengasse sowie den Erwerb des Grundstücks in Marchtrenk, Freilingenstraße 42-44.

Der Abgang betrifft den Verkauf des ECO Parks. Zum Bilanzstichtag sind in den Sachanlagen 37 Objekte und 0 Projekte (Vorjahr: 38 Objekte und 0 Projekt) enthalten.

Finanzanlagen

(siehe Beilage: Angabe der Beteiligungsunternehmen)

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.046.091 TEUR (Vorjahr: 1.488.181 TEUR). Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen an die CA Immo International Holding GmbH, Wien, bzw. deren Tochtergesellschaften in Höhe von 549.528 TEUR und Kaufpreis- bzw. Gesellschafterzuschüssen an die CA Immo Projektentwicklungs GmbH in Höhe von 9.000 TEUR, an die CA Immo Rennweg 16 GmbH in Höhe von 12.500 TEUR. Weiters wurden Aktien der CA Immo International in Höhe von 25.763 TEUR erworben und 14.368 TEUR von den sonstigen Wertpapieren im Umlaufvermögen unterjährig zum Finanzanlagevermögen umgegliedert.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Dieser Posten umfasst ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OEG in Höhe von 104.031 TEUR (Vorjahr: 146.794 TEUR) jeweils zur Refinanzierung diverser Tochtergesellschaften für Immobilieninvestitionen und Darlehen.

1.2 Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen (Restlaufzeit zur Gänze bis zu einem Jahr) in Höhe von 237 TEUR (Vorjahr: 443 TEUR) beinhalten noch ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Restlaufzeit zur Gänze bis zu einem Jahr) in Höhe von 26.633 TEUR (Vorjahr: 56.507 TEUR) betreffen mit einem Betrag von 1.176 TEUR (Vorjahr: 2.456 TEUR) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und im übrigen sonstige Forderungen.

In den Sonstigen Forderungen (Restlaufzeit zur Gänze bis zu einem Jahr) des Geschäftsjahres in Höhe von 1.797 TEUR (Vorjahr: 1.821 TEUR) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf der Liegenschaft Eco Park in Graz-Seiersberg, nachträgliche Kaufpreisforderungen für Grundstückskäufe und sonstige Verrechnungen ausgewiesen.

Die eigenen Anteile beinhalten 1.494.076 Stück Aktien der CA Immobilien Anlagen AG welche mit dem aktuellen Börsenkurs zum Bilanzstichtag bewertet wurden.

Die Sonstigen Wertpapiere in Höhe von 11.251 TEUR (Vorjahr: 389.953 TEUR) betreffen kurzfristige Veranlagungen. Im Vorjahr waren darin Aktien der CA Immo International AG in Höhe von 14.368 TEUR enthalten, die mit 1. Juli 2008 in das Anlagevermögen umgegliedert wurden.

1.3 Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Posten Aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 889 TEUR (Vorjahr: 1.144 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Nebenkosten (120 TEUR) für ein aufgenommenes Darlehen, ein abgegrenztes Disagio (624 TEUR) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000 TEUR im Jahr 2006 sowie Lohn- und Gehaltsvorauszahlungen (131 TEUR).

1.4 Eigenkapital

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

In der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2008 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 Aktiengesetz (AktG) ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Von dieser Ermächtigung machte der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates ab Anfang Juli 2008 Gebrauch. Die Gründe des Erwerbes von eigenen Aktien liegen in der Schaffung einer Akquisitionswährung für den Kauf von Unternehmen und Liegenschaften sowie für eine Nachfrageverbesserung für die CA Immo Aktie an der Wiener Börse, wobei jedoch der Handel mit eigenen Aktien als Erwerbzzweck ausgeschlossen ist.

Das Rückkaufprogramm begann am 14. Juli 2008 und wurde für die Dauer von einem Jahr angesetzt; es endet somit spätestens am 14. Juli 2009. Bis zum Bilanzstichtag wurden insgesamt 1.494.076 Stück Aktien (1,713 % des Grundkapitals) zu einem Durchschnittspreis von 9,18 € durch CA Immo börslich erworben. Die Rücklage für eigene Anteile beträgt 6.277 TEUR (Vorjahr: 0).

Die gebundenen Kapitalrücklagen belaufen sich auf 868.545 TEUR (Vorjahr: 1.030 TEUR). Im Geschäftsjahr 2008 wurden gebundenen Kapitalrücklagen in Höhe von 161.831 TEUR sowie gesetzliche Rücklagen in Höhe von 23 TEUR und freien Gewinnrücklagen in Höhe von 19.803 TEUR gemäß Vorstandsbeschluss vom 25.02.2009 aufgelöst.

Zum Stichtag 31.12.2008 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 317.185.011 EUR, das bis längstens 8. August 2012 in Anspruch genommen werden kann.

1.5 Unversteuerte Rücklagen

Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen

Von den Zugängen im Objekt Klagenfurt, Völkermarkter Straße 140, wurde 2002 gemäß § 10 a Abs 3 EStG eine vorzeitige Abschreibung von 7 % geltend gemacht.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

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

1.6 Rückstellungen

Rückstellungen für Abfertigungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten (Vorjahr: auch Hausbesorger) ist eine Vorsorge in Höhe von 510 TEUR (Vorjahr: 551 TEUR) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 731 TEUR (Vorjahr: 705 TEUR) betreffen im Wesentlichen eine Rückstellung für Körperschaftsteuer aus der Verschmelzung der CA Immo Beteiligungen und Leasing GmbH und eine Rückstellung für deutsche Körperschaftsteuer.

Sonstige Rückstellungen

In diesem Posten in Höhe von 37.553 TEUR (Vorjahr: 5.451 TEUR) sind im Wesentlichen Rückstellungen für Derivatgeschäfte (36.026 TEUR), Grundbesitzabgaben, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen, Publikationsaufwendungen und sonstige Personalverpflichtungen enthalten.

1.7 Verbindlichkeiten

| TEUR (Vorjahr) | Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | Restlaufzeit 1-5 Jahre | Restlaufzeit mehr als 5 Jahre | Summe |
|---|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Anleihen | 0 (0) | 0 (0) | 200.000 (200.000) | 200.000 (200.000) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.898 (207.061) | 141.464 (16.076) | 46.332 (46.932) | 191.694 (270.069) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 691 (1.190) | 99 (106) | 0 (0) | 790 (1.296) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 367.578 (252.826) | 199.827 (8.812) | 20.417 (22.946) | 587.822 (284.584) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5.205 (4.215) | 0 (0) | 0 (0) | 5.205 (4.215) |
| Summe | 377.372 (465.292) | 341.390 (24.994) | 266.749 (269.878) | 985.511 (760.164) |

Anleihen

Dieser Posten umfasst eine 10jährige Anleihe mit einem Nominalzinssatz von 5,125 % über eine Laufzeit bis 2016.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Dieser Posten umfasst im Wesentlichen grundbücherlich sichergestellte Investitionskredite in Höhe von 163.176 TEUR (Vorjahr: 64.603 TEUR) sowie weitere Kredite zur Finanzierung von Immobilien in Höhe von 28.458 TEUR (Vorjahr: 204.251 TEUR) für welche Sicherheiten in Form von verpfändeten Wertpapieren sowie von verpfändeten Geschäftsanteilen der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an der CA Immo International AG begeben wurden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die in diesem Posten ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen konzerninterne Darlehen in Höhe von 571.564,1 TEUR (Vorjahr: 284.572 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus der konzerninternen Übertragung von Swaps in Höhe von 16.217,8 TEUR.

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für die Anleihe (2.813 TEUR) sowie Eintragungsgebühren (1.563 TEUR), Verrechnungsverbindlichkeiten aus Betriebskosten und Finanzamtsverrechnungen.

1.8 Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung umfasst einen Investitionszuschuss der Gemeinde Wien sowie erhaltene Mietzinsvorauszahlungen (982 TEUR) für diverse Objekte.

1.9 Haftungsverhältnisse

| | Höchstbetrag zum 31.12.2008 | 31.12.2008 Zum Stichtag ausgenutzt TEUR | 31.12.2007 Zum Stichtag ausgenutzt TEUR |
|--|-----------------------------------|---|---|
| Haftung für die CA Immo Germany Holding GmbH, Wien, und die CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, betreffend den Kaufpreis für den Erwerb der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main | TEUR 0 | 0 | 575.000 |
| Unwiderrufliche Garantie für einen an die deutschen Gesellschaften, Frankfurt am Main, betreffend Hessen-Portfolio gewährten Kredit | TEUR 104.000 | 0 | 0 |
| Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kapas Center Kft., Budapest, gewährten Kredit | TEUR 0 | 0 | 15.264 |
| Haftung für die CA Immo International AG betreffend den Kaufpreis für den Erwerb einer Gesellschaft in Tschechien | TEUR 0 | 0 | 18.000 |
| Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien gewährten Kredit | TEUR 15.054 | 15.054 | 4.350 |
| Garantie für die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien, betreffend gewährten Kredit | TEUR 9.832 | 9.832 | 0 |
| Garantie für an die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OHG, CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH und Vivico Real Estate GmbH gewährte Kredite | TEUR 192.479 | 192.479 | 0 |
| | | <u>217.365</u> | <u>612.614</u> |

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

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen gegenüber Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditinstituten abgegeben:

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

1.10 Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 663 TEUR und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.281 TEUR.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das Geschäftsjahr 2009 652 TEUR und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 2.599 TEUR.

1.11 Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

| Art des Finanzinstrumentes | Nominal- betrag | beizulegender Zeitwert | Bilanzposten | Buchwert TEUR |
|----------------------------|--------------------|---------------------------|--------------|------------------|
|----------------------------|--------------------|---------------------------|--------------|------------------|

| | | | | |
|------------------------------------|---------|---------|----------------------------|--------|
| Zinscap (TEUR) | 2.744 | 0 | Rechte | 0 |
| Zinscap (TCHF) | 6.086 | 1 | Rechte | 1 |
| Zinsswaps (Fixzinszahler; TEUR) | 542.446 | -36.026 | sonstige Rückstellungen | 36.026 |

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

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

2.1 Umsatzerlöse

Die mit einer einzigen Ausnahme (ein Objekt in Deutschland) zur Gänze im Inland erzielten Umsatzerlöse betragen 28.161 TEUR (Vorjahr: 27.616 TEUR) und setzen sich wie folgt zusammen:

| TEUR | 2008 | 2007 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Mieterträge Immobilien | 24.520 | 24.457 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 3.641 | 3.159 |
| | 28.161 | 27.616 |

2.2 Sonstige betriebliche Erträge

Dieser Posten umfasst Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen in Höhe von 19 TEUR (Vorjahr: 15.421 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 105 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR) und übrige betriebliche Erträge von 2.842 TEUR (Vorjahr: 5.486 TEUR), resultierend aus Honoraren, Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen, Annuitätenzuschüssen sowie sonstigen Erlösen.

2.3 Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 4.784 TEUR (Vorjahr: 5.963 TEUR) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 44 Dienstnehmer (Vorjahr: 38) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

| TEUR | 2008 | 2007 |
|---|------------|------------|
| Dotierung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte | 286 | 253 |
| Auflösung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter | -2 | -10 |
| Zahlungen Abfertigung übrige Mitarbeiter | 2 | 21 |
| Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte | 20 | 12 |
| Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter | 27 | 18 |
| | 333 | 294 |

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

| TEUR | 2008 | 2007 |
|---|------------|------------|
| Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte | 93 | 110 |
| Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter | 7 | 5 |
| | 100 | 115 |

2.4 Abschreibungen

Ausgewiesen sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 9.463 TEUR (Vorjahr: 9.537 TEUR) sowie außerplanmäßige Abschreibungen von 22.511 TEUR (Vorjahr: 1.671 TEUR). Die Zusammensetzung der planmäßigen Abschreibungen zeigt folgendes Bild:

| TEUR | 2008 | 2007 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Abschreibung immaterielles Vermögen | 248 | 241 |
| Abschreibung Gebäude | 8.776 | 8.949 |
| Abschreibung andere Anlagen, BGA | 439 | 347 |
| | 9.463 | 9.537 |

2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 350 TEUR (Vorjahr: 7.119 TEUR) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 347 TEUR (Vorjahr: 352 TEUR). Im Vorjahr waren in diesem Posten auch Aufwendungen für Gesellschaftsteuer im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung in Höhe von 6.763 TEUR enthalten.

Die Übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| EUR | 2008 | 2007 |
|---|--------------|--------------|
| Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen | | |
| Weiterverrechenbare Betriebskosten | 3.264 | 2.769 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 1.748 | 2.955 |
| Verlust aus dem Abgang vom Immobilienvermögen | 1.247 | 0 |
| Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten) | 969 | 1.163 |
| Verwaltungs- und Vermittlungshonorare | 327 | 237 |
| Sonstige | 454 | 450 |
| Zwischensumme | 8.009 | 7.574 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Allgemeine Verwaltungsaufwendungen | | |
| Kosten der Kapitalerhöhungen | 0 | 24.129 |
| Marketing- und Vertriebsvergütung | 615 | 3.876 |
| Büromiete | 546 | 228 |
| Werbe- und Repräsentationsaufwendungen | 1.437 | 940 |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten | 1.285 | 1.499 |
| Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs | 5.130 | 447 |
| Sonstige | 2.618 | 1.667 |
| Zwischensumme | 11.631 | 32.786 |
| Summe übrige betriebliche Aufwendungen | 19.640 | 40.360 |

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

2.6 Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet die Ausschüttung der CA Immo International AG in Höhe von 976 TEUR.

2.7 Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen in Höhe von 8.437 TEUR (Vorjahr: 5.843 TEUR), davon aus verbundenen Unternehmen 8.437 TEUR (Vorjahr: 5.843 TEUR).

2.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

2.9 Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Im Geschäftsjahr wurden keine Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen realisiert (Vorjahr: 0 TEUR). Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf der gehaltenen Wertpapiere im Umlaufvermögen.

2.10 Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens

Die Aufwendungen resultieren aus der Abwertung der eigenen Anteile in Höhe von 7.445,9 TEUR, Verlusten aus der Abwertung und dem Abgang von sonstigen Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 18.109,4 TEUR (Vorjahr: 4.240,8 TEUR) und der Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 53.142,3 TEUR (Vorjahr: 4.000,0 TEUR).

2.11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens (31.370 TEUR, Vorjahr: 4.549 TEUR), Aufwendungen für Derivatgeschäfte (38.909 TEUR, Vorjahr: 1.786 TEUR), Zinsaufwendungen Anleihe (10.250 TEUR, Vorjahr 10.250 TEUR) und Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen (18.514 TEUR, Vorjahr: 2.575 TEUR).

2.12 Außerordentliche Erträge

Im Vorjahr ist in diesem Posten ein Confusioertrag aus der Verschmelzung der SQUARE ONE Liegenschaftsverwertungs AG auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft enthalten.

2.13 Steuern vom Einkommen

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen an Gruppenmitglieder in Höhe von 6.783 TEUR (Vorjahr: 2.068 TEUR) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2008 über Verlustvorträge in Höhe von 192.845 TEUR (Vorjahr: 74.247 TEUR), für die gemäß den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches keine latenten Steuern im Jahresabschluss angesetzt wurden.

C. Sonstige Angaben

1. Angabe der Beteiligungsunternehmen

siehe die Angaben in der Beilage

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

2. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die jedes Jahr um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wird. Im Geschäftsjahr 2007 wurde eine Vereinbarung über die Änderung und Ergänzung der Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung mit der CA Immo International AG und der CA Immo Investment Management GmbH abgeschlossen. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Im Jahr 2008 sind die folgenden Gesellschaften Gruppenmitglieder:

CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH, Wien
CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien
CA Immo International Holding GmbH, Wien
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien
CA Immo International AG, Wien
MI Immobilienverwertungs-Gesellschaft m.b.H, Wien
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
CA Immo Investment Management GmbH, Wien
CA Immo Asset Management GmbH, Wien
SQUARE S Holding GmbH, Wien
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, Wien
Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien
CA Immo LP GmbH, Wien
CA Immo Germany Holding GmbH, Wien

3. Organe und Arbeitnehmer

Aufsichtsrat¹

Dkfm. Gerhard Nidetzky, Vorsitzender
Univ.-Prof. Dr. Christian Nowotny, Stellvertreter des Vorsitzenden
Mag. Reinhard Madlencnik
DI Horst Pöchhacker
Mag. DDr. Regina Prehofer
Detlef Bierbaum

Vorstand

Ing. Gerhard Engelsberger (bis 31.1.2008)
Mag. Wolfhard Fromwald
Dr. Bruno Ettenauer

¹ Zum 31.12.2008 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt.

Die Mitglieder des Vorstandes erhielten im Jahr 2008 Bezüge in Höhe von insgesamt 1.218 TEUR (Vorjahr: 2.020 TEUR), davon 638 TEUR (Vorjahr: 1.202 TEUR) erfolgsabhängig.

Die Gesamtvergütung an den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2008 beträgt vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung 65 TEUR (im Vorjahr: 78 TEUR).

Die Gesellschaft hat im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 0 Hausbesorger (Vorjahr: 3) und 44 Angestellte (Vorjahr: 38) beschäftigt.

4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Auf das Geschäftsjahr 2008 entfallen folgende Aufwendungen:

| | 2008 | 2007 |
|--|-------------|-------------|
| | TEUR | TEUR |
| Aufwand für Prüfung des Jahresabschlusses und Review | 270 | 138 |
| Aufwand für andere Bestätigungsleistungen | 0 | 0 |
| Aufwand für Steuerberatungsleistungen | 81 | 237 |
| Aufwand für sonstige Leistungen | 154 | 13 |
| | 505 | 388 |

Wien, am 5. März 2009

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2008

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2008 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | Um- buchungen EUR | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 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. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | |
| 1. Rechte, EDV-Software | 925.246,64 | 46.038,98 | 0,00 | 0,00 | 971.285,62 | 896.694,19 | 74.591,43 | 33.613,81 | 62,2 |
| 2. Firmenwert | 2.144.798,13 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 2.144.798,13 | 1.501.358,74 | 643.439,39 | 214.479,82 | 857,9 |
| | 3.070.044,77 | 46.038,98 | 0,0 | 0,00 | 3.116.083,75 | 2.398.052,93 | 718.030,82 | 248.093,63 | 920,1 |
| II. Sachanlagen (vermietet) | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und Bauten | | | | | | | | | |
| a) Grundanteil | 81.076.985,89 | 1.200.474,28 | 2.097.193,2 | 0,00 | 80.180.267,00 | 15.087.726,40 | 65.092.540,60 | 7.696.101,67 | 73.281,6 |
| b) Gebäudewert | 358.028.837,49 | 423.819,24 | 7.547.324,4 | 1.661.476,52 | 352.566.808,84 | 109.158.798,64 | 243.408.010,20 | 23.591.125,74 | 268.157,4 |
| | 439.105.823,38 | 1.624.293,52 | 9.644.517,6 | 1.661.476,52 | 432.747.075,84 | 124.246.525,04 | 308.500.550,80 | 31.287.227,41 | 341.439,0 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | 2.597.287,92 | 709.151,70 | 183.641,4 | 0,00 | 3.122.798,22 | 1.540.960,57 | 1.581.837,65 | 438.999,90 | 1.361,1 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | 374.404,93 | 4.209.565,30 | 114.383,4 | -1.661.476,52 | 2.808.110,35 | 0,00 | 2.808.110,35 | 0,00 | 374,4 |
| | 442.077.516,23 | 6.543.010,52 | 9.942.542,3 | 0,00 | 438.677.984,41 | 125.787.485,61 | 312.890.498,80 | 31.726.227,31 | 343.174,5 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.494.252.140,12 | 611.158.646,34 | 106.314,4 | 0,00 | 2.105.304.472,05 | 59.213.475,70 | 2.046.090.996,35 | 53.142.300,00 | 1.488.181,0 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 146.794.000,00 | 33.302.782,62 | 76.066.204,8 | 0,00 | 104.030.577,86 | 0,00 | 104.030.577,86 | 0,00 | 146.794,0 |
| 3. Beteiligungen | 7.332,69 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 7.332,69 | 0,00 | 7.332,69 | 0,00 | 7,3 |
| 4. Wertpapiere des Anlagevermögens | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| 5. Sonstige Ausleihungen | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| | 1.641.053.472,81 | 644.461.428,96 | 76.172.519,2 | 0,00 | 2.209.342.382,60 | 59.213.475,70 | 2.150.128.906,90 | 53.142.300,00 | 1.634.982,3 |
| | 2.086.201.033,81 | 651.050.478,46 | 86.115.061,5 | 0,00 | 2.651.136.450,76 | 187.399.014,24 | 2.463.737.436,52 | 85.116.620,94 | 1.979.076,9 |

Angaben zu Beteiligungsunternehmen

Direkte Beteiligungen

| Name und Sitz | Nominalkapital | Anteil am Kapital in % | Jahres- ergebnis 2008 | Eigenkapital 31.12.2008 | Jahres- ergebnis 2007 | Eigenkapital 31.12.2007 |
|---|----------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| MI Immobilienverwertungs-Gesellschaft m.b.H., Wien | 109.500 EUR | 100 | - 101 TEUR | - 234 TEUR | - 339 TEUR | - 133 TEUR |
| CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien | 36.500 EUR | 100 | 8.000 TEUR | 209.651 TEUR | 25 TEUR | 201.651 TEUR |
| Betriebsobjekte Verwertung GmbH & Co. Leasing OHG, Wien | 4.135.427 EUR | 100 | - 622 TEUR | 2.733 TEUR | - 1.145 TEUR | 3.355 TEUR |
| CA Immo ProjektentwicklungsgmbH, Wien | 72.500 EUR | 100 | - 8.516 TEUR | 821 TEUR | - 1.239 TEUR | 337 TEUR |
| CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien | 35.000 EUR | 100 | - 8.406 TEUR | 224 TEUR | - 4.063 TEUR | - 3.871 TEUR |
| CA Immo International Holding GmbH, Wien | 35.000 EUR | 100 | 6.199 TEUR | 1.621.486 TEUR | - 29 TEUR | 1.065.759 TEUR |
| CA Immo Asset Management GmbH, Wien | 100.000 EUR | 100 | 5 TEUR | 143 TEUR | 42 TEUR | 137 TEUR |

Indirekte Beteiligungen

Bei Tochter- und Enkelgesellschaften der CA Immo International AG, der Vivico Real Estate GmbH und der CA Immo New Europe Property Fund S.C.A SICAR werden zur Ermittlung der Anteile am Kapital Anteile die einer anderen Person gehören in Abzug gebracht.

| Name und Sitz | Nominalkapital | Anteil am Kapital in % | Jahres- ergebnis 2008 | Eigenkapital 31.12.2008 | Jahres- ergebnis 2007 | Eigenkapital 31.12.2007 |
|---|-----------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| CA Immo International AG, Wien | 315.959.907 EUR | 61,74 | - 66.901 TEUR | 412.221 TEUR | 16.725 TEUR | 494.333 TEUR |
| CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH, Wien | 35.000 EUR | 100 | - 31.467 TEUR | 263.724 TEUR | - 7 TEUR | 293.893 TEUR |
| CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OEG, Wien | 7.000 EUR | 100 | - 72 TEUR | - 19 TEUR | 166 TEUR | 353 TEUR |
| CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien | 3.738.127 EUR | 100 | 2.137 TEUR | 40.616 TEUR | 4.283 TEUR | 38.479 TEUR |
| CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien | 35.000 EUR | 100 | - 6.694 TEUR | 32.514 TEUR | - 1.000 TEUR | 39.208 TEUR |
| SQUARE S Holding GmbH, Wien | 35.000 EUR | 100 | - 5 TEUR | 30.904 TEUR | - 4 TEUR | 30.909 TEUR |
| BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, Wien | 70.000 EUR | 100 | 4.768 TEUR | - 8.098 TEUR | 2.825 TEUR | - 12.866 TEUR |

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

Indirekte Beteiligungen 1)

| Name und Sitz | Nominalkapital | Anteil am Kapital in % | Jahres- ergebnis 2008 | Eigenkapital 31.12.2008 | Jahres- ergebnis 2007 | Eigenkapital 31.12.2007 |
|--|----------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| CA Immo Germany Holding GmbH, Wien | 35.000 EUR | 100 | -152 TEUR | 1.099.616 TEUR | 29.374 TEUR | 802.279 TEUR |
| CA Immo LP GmbH, Wien | 146.000 EUR | 100 | -6.309 TEUR | 36.617 TEUR | -1.166 TEUR | 42.926 TEUR |
| Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien | 35.000 EUR | 100 | -5.181 TEUR | 25.069 TEUR | -39 TEUR | 30.250 TEUR |
| I.N.A. Handels GmbH, Wien | 37.000 EUR | 100 | -224 TEUR | 424 TEUR | -156 TEUR | -651 TEUR |
| CA Immo Eins GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -6.661 TEUR | 38.863 TEUR | -559 TEUR | 45.176 TEUR |
| CA Immo Zwei GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -12.890 TEUR | 47.785 TEUR | 93 TEUR | 60.759 TEUR |
| CA Immo Drei GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -2.232 TEUR | 16.684 TEUR | -553 TEUR | 18.930 TEUR |
| CA Immo Vier GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -1.205 TEUR | 162 TEUR | -61 TEUR | 1.377 TEUR |
| CA Immo Fünf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -1.923 TEUR | 4.261 TEUR | 38 TEUR | 6.218 TEUR |
| CA Immo Sechs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -5.206 TEUR | 26.714 TEUR | 33 TEUR | 31.987 TEUR |
| CA Immo Sieben GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -5.715 TEUR | 33.471 TEUR | -382 TEUR | 39.204 TEUR |
| CA Immo Acht GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -2.047 TEUR | 1.937 TEUR | 87 TEUR | 4.070 TEUR |
| CA Immo Neun GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -7.819 TEUR | 15.378 TEUR | -57 TEUR | 23.312 TEUR |
| CA Immo Zehn GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | 249 TEUR | 13.774 TEUR | 77 TEUR | 13.601 TEUR |
| CA Immo Elf GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -99 TEUR | 2.610 TEUR | -51 TEUR | 2.709 TEUR |
| CA Immo GB GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 94,9 | -3 TEUR | 16 TEUR | -6 TEUR | 19 TEUR |
| CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -279 TEUR | 1.602 TEUR | -6 TEUR | 19 TEUR |
| Vivico AG, Frankfurt am Main | 50.000 EUR | 100 | -3.823 TEUR | 302.013 TEUR | -368 TEUR | 306.021 TEUR |
| CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main | 25.000 EUR | 94,9 | 69 TEUR | 51.855 TEUR | -4 TEUR | 51.386 TEUR |
| Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -4 TEUR | 16 TEUR | -5 TEUR | 20 TEUR |
| Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | -6 TEUR | 66 TEUR | -5 TEUR | 72 TEUR |
| CA Immo Null Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 100 | 12 TEUR | 33 TEUR | -4 TEUR | 21 TEUR |
| CEREP Allemöhe GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 560 TEUR | 27.871 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main | 5.000.000 EUR | 99,74 | 70.097 TEUR | 602.261 TEUR | gekauft 2008 | |

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

Indirekte Beteiligungen 1)

| Name und Sitz | Nominalkapital | Anteil am Kapital In % | Jahres- ergebnis 2008 | Eigenkapital 31.12.2008 | Jahres- ergebnis 2007 | Eigenkapital 31.12.2007 |
|---|----------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm | 200.000 EUR | 49,87 | -116 TEUR | 2.787 TEUR | | gekauft 2008 |
| Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH, Ulm | 25.000 EUR | 49,87 | -4 TEUR | 13 TEUR | | gekauft 2008 |
| Dorotheenhöfe - Grundstücks GmbH & Co. KG, Berlin | 255.646 EUR | 99,74 | -23 TEUR | 914 TEUR | | gekauft 2008 |
| Dorotheenhöfe Grundstücksverwaltungs-GmbH, Frankfurt am Main | 25.565 EUR | 99,74 | -5 TEUR | 46 TEUR | | gekauft 2008 |
| Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel | 100.000 CHF | 49,87 | -36 CHF | 64 CHF | | gekauft 2008 |
| Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald | 30.000 EUR | 33,21 | -156 TEUR | 3.281 TEUR | | gekauft 2008 |
| Isargärten Thalkirchen Verwaltungs GmbH, Grünwald | 25.000 EUR | 49,87 | 2 TEUR | 27 TEUR | | gekauft 2008 |
| REC Frankfurt Objekt KG, Frankfurt am Main | 50.000 EUR | 99,74 | -49 TEUR | 46 TEUR | | gekauft 2008 |
| REC Frankfurt Objekt Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg | 25.000 EUR | 49,87 | -2 TEUR | 16 TEUR | | gekauft 2008 |
| SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald | 100.000 EUR | 49,87 | -1.970 TEUR | 4.444 TEUR | | gekauft 2008 |
| SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 49,87 | -2 TEUR | 18 TEUR | | gekauft 2008 |
| VIADOR GmbH, Frankfurt am Main | 100.000 EUR | 69,82 | 172 TEUR | 548 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Hallesches Ufer GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -916 TEUR | -1.337 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 8 TEUR | 43 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | 2.690 TEUR | 2.706 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -94 TEUR | 44 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -120 TEUR | 201 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -3.048 TEUR | -2.877 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -203 TEUR | -213 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -399 TEUR | 1.353 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -472 TEUR | -823 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | 17.587 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 2.500.000 EUR | 99,74 | -5.084 TEUR | 1.604 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | 16 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Unter den Linden Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | 13.130 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Unter den Linden GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 2.500 EUR | 99,74 | 210 TEUR | 6.635 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Berlin Unter den Linden Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | 15 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -752 TEUR | 15.413 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | 13 TEUR | | gekauft 2008 |
| Vivico Frankfurt Hotel Vermietungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 30 TEUR | 5.786 TEUR | | gekauft 2008 |

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

Indirekte Beteiligungen 1)

| Name und Sitz | Nominalkapital | Anteil am Kapital in % | Jahres- ergebnis 2008 | Eigenkapital 31.12.2008 | Jahres- ergebnis 2007 | Eigenkapital 31.12.2007 |
|---|----------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Vivico Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -5.602 TEUR | -5.597 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -6 TEUR | 19 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -132 TEUR | 170 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -1 TEUR | 24 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt TL Hotel Verwaltungs-GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | 13 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH (vormals: Vivico München MK 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH), Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 34 TEUR | 3.424 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -5.845 TEUR | 95.053 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -6 TEUR | 19 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Tower-2-Besitz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 5.000 EUR | 99,74 | -19 TEUR | -14 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Tower-2-Geschäftsführungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -16 TEUR | 9 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Tower-2-Hotelbetriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 243 TEUR | 7.652 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Frankfurt Tower-2-Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -6 TEUR | 19 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Köln K1 GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | -3.694 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Köln K2 GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | 3.292 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico Köln K3 GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | -29 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München HKW - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 12 TEUR | 1.092 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -604 TEUR | -82 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München MI 3 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -1 TEUR | 474 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München MI 5 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 52 TEUR | 2.509 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München MI 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 188 TEUR | 2.873 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München MK 2 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | 6.642 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München MK 3 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -145 TEUR | 8.137 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München MK 4 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 2.942 TEUR | 8.781 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | 0 TEUR | 8.338 TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München Perlach Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 EUR | 99,74 | -87 TEUR | -304 TEUR | gekauft 2008 | |
| omniCon Verwaltungs GmbH, Dreieich | 100.000 EUR | 99,74 | -4 TEUR | 58 TEUR | gekauft 2008 | |
| omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH, Dreieich | 100.000 EUR | 99,74 | 469 TEUR | 301 TEUR | gekauft 2008 | |

| | | | | | | | | | |
|--|--------|-----|-------|-----|------|-----|------|--------------|--|
| omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH, Dreieich | 25.000 | EUR | 99,74 | 8 | TEUR | 108 | TEUR | gekauft 2008 | |
| Vivico München Lokhalle Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main | 25.000 | EUR | 99,74 | -17 | TEUR | 8 | TEUR | gekauft 2008 | |

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

Indirekte Beteiligungen 1)

| Name und Sitz | Nominalkapital | | Anteil am Kapital in % | Jahres- ergebnis 2008 | | Eigenkapital 31.12.2008 | | Jahres- ergebnis 2007 | | Eigenkapital 31.12.2007 | |
|---|----------------|-----|------------------------------|-----------------------------|------|----------------------------|------|-----------------------------|------|----------------------------|------|
| Office Center Mladost EODD, Sofia | 5.000 | BGN | 61,74 | 1.227 | TBGN | 5.336 | TBGN | 1.169 | TBGN | 4.168 | TBGN |
| Office Center Mladost 2 EODD, Sofia | 5.000 | BGN | 61,74 | 601 | TBGN | -1.024 | TBGN | 690 | TBGN | -1.117 | TBGN |
| Europort Airport Center a.s., Prag | 14.100.000 | CZK | 61,74 | -84.170 | TCZK | -157.749 | TCZK | -30.110 | TCZK | -38.715 | TCZK |
| 2P s.r.o., Pilsen | 240.000 | CZK | 61,74 | -34.500 | TCZK | -58.278 | TCZK | vekauft 2008 | | | |
| FCL Property a.s., Prag | 2.000.000 | CZK | 61,74 | -13.776 | TCZK | -11.859 | TCZK | -4.523 | TCZK | -2.848 | TCZK |
| CA Immo Projekt d.o.o., Zagreb | 11.800.000 | HRK | 61,74 | 96 | THRK | 12.135 | THRK | 116 | THRK | 12.039 | THRK |
| CA Immo Holding Hungary Kft, Budapest | 13.000.000 | HUF | 61,74 | 377.049 | THUF | 2.678.069 | THUF | 440.379 | THUF | 2.301.020 | THUF |
| Casa Property Kft., Budapest | 51.310.000 | HUF | 61,74 | 19.224 | THUF | 70.975 | THUF | -26.468 | THUF | 51.751 | THUF |
| R70 Invest Budapest Kft., Budapest | 5.250.000 | HUF | 61,74 | 173.486 | THUF | 981.982 | THUF | 390.909 | THUF | 808.496 | THUF |
| CSB Vagyonkezelő Kft., Budapest | 12.500.000 | HUF | 61,74 | -71.891 | THUF | -88.400 | THUF | -8.709 | THUF | -16.509 | THUF |
| Skogs Hungary Kft, Budapest | 327.000.000 | HUF | 61,74 | -1.552 | THUF | 320.163 | THUF | -2.436 | THUF | 321.715 | THUF |
| Kilb Kft, Budapest | 30.000.000 | HUF | 61,74 | 251.118 | THUF | 869.816 | THUF | 368.862 | THUF | 787.421 | THUF |
| Vaci 76 Kft., Budapest | 3.000.000 | HUF | 61,74 | -424.872 | THUF | 933.575 | THUF | -72.913 | THUF | 1.358.447 | THUF |
| CA Immo New Europe Property Fund S.C.A. SICAR, Luxemburg | 114.530.000 | EUR | 37,04 | -1.398 | TEUR | 106.667 | TEUR | -2.405 | TEUR | 108.065 | TEUR |
| CA Immo Holding B.V., Hoofddorp | 51.200.000 | EUR | 61,74 | 13.621 | TEUR | 115.664 | TEUR | -372 | TEUR | 70.043 | TEUR |
| Mahler Property Services Sp.z.o.o., Warschau | 50.000 | PLN | 30,87 | 45 | TPLN | 306 | TPLN | 105 | TPLN | 261 | TPLN |
| CA Immobilien S.R.L., Bukarest | 947.100 | RON | 61,74 | 40 | TRON | 339 | TRON | -55 | TRON | 299 | TRON |
| CA Immo d.o.o., Belgrad | 100.500 | EUR | 61,74 | -10.837 | TEUR | -13.768 | TEUR | -10.944 | TEUR | -2.931 | TEUR |
| Log Center d.o.o, Belgrad | 40.515 | RSD | 30,87 | -30.330 | TRSD | -31.760 | TRSD | gekauft 2008 | | | |
| Starohorska Development s.r.o., Bratislava | 200.000 | SKK | 30,87 | 12.021 | TSKK | -152.453 | TSKK | gekauft 2008 | | | |
| CA Immobilien Anlagen d.o.o., Laibach | 50.199 | EUR | 61,74 | -3.196 | TEUR | -178 | TEUR | -6.899 | TEUR | 1.739 | TEUR |
| Larico Limited, Nicosia | 1.438 | EUR | 30,87 | -250 | TEUR | -332 | TEUR | -48 | TEUR | -81 | TEUR |
| CA Immo Investment Management GmbH, Wien | 100.000 | EUR | 61,74 | 3.049 | TEUR | 3.159 | TEUR | 3.917 | TEUR | 4.010 | TEUR |
| CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien | 35.000 | EUR | 61,74 | 855 | TEUR | 23.183 | TEUR | 760 | TEUR | 20.388 | TEUR |
| CEE Hotel Development Aktiengesellschaft, Wien | 70.000 | EUR | 30,87 | -1.200 | TEUR | 2.916 | TEUR | 1.170 | TEUR | -100 | TEUR |

| | | | | | | |
|--|------------|-------|---------|---------|---------|---------|
| CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH, Wien | 35.000 EUR | 30,87 | -4 TEUR | 27 TEUR | -5 TEUR | 30 TEUR |
|--|------------|-------|---------|---------|---------|---------|

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

Indirekte Beteiligungen 1)

| Name und Sitz | Nominalkapital | | Anteil am Kapital in % | Jahres- ergebnis 2008 | | Eigenkapital 31.12.2008 | | Jahres- ergebnis 2007 | | Eigenkapital 31.12.2007 | |
|---|----------------|-----|------------------------------|-----------------------------|------|----------------------------|------|-----------------------------|------|----------------------------|------|
| Kapas Center Kft, Budapest | 772.560.000 | HUF | 61,74 | 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 | 61,74 | -33.622 | THUF | 462.920 | THUF | 47.957 | THUF | 496.543 | THUF |
| Canada Square Kft, Budapest | 113.500.000 | HUF | 61,74 | 25.143 | THUF | 221.953 | THUF | 72.625 | THUF | 269.353 | THUF |
| Pannonia Shopping Center Kft, Győr | 380.000.000 | HUF | 18,52 | 2.162 | THUF | 507.958 | THUF | gegründet 2008 | | | |
| CA Immo S.a.r.l., Luxemburg | 33.000 | EUR | 61,74 | -12 | TEUR | -22 | TEUR | -36 | TEUR | -9 | TEUR |
| CAINE S.à.r.l., Luxemburg | 12.500 | EUR | 37,04 | 998 | TEUR | -13 | TEUR | -1.024 | TEUR | -1.011 | TEUR |
| CAINE B.V., Hoofddorp | 18.151 | EUR | 37,04 | -23.194 | TEUR | -21.197 | TEUR | -952 | TEUR | -834 | TEUR |
| Pulkovo B.V., Hoofddorp | 25.000 | EUR | 37,04 | -19 | TEUR | -5 | TEUR | -11 | TEUR | 14 | TEUR |
| CEE Development B.V., Hoofddorp | 25.000 | EUR | 30,87 | -15 | TEUR | 10 | TEUR | gegründet 2008 | | | |
| Astrakhan Hotelinvest B.V., Hoofddorp | 25.000 | EUR | 30,87 | -13 | TEUR | 12 | TEUR | gegründet 2008 | | | |
| Doratus Sp. z o.o., Warschau | 2.000.000 | PLN | 61,74 | -6.987 | TPLN | 8.678 | TPLN | 1.867 | TPLN | 16.348 | TPLN |
| Warsaw Financial Center Sp.z.o.o., Warschau | 100.634.600 | PLN | 30,87 | -17.259 | TPLN | 84.977 | TPLN | 18.297 | TPLN | 112.620 | TPLN |
| CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau | 50.000 | PLN | 30,87 | -15.795 | TPLN | -20.104 | TPLN | 7.835 | TPLN | 8.776 | TPLN |
| Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau | 3.936.000 | PLN | 18,52 | -20.011 | TPLN | -13.144 | TPLN | 2.098 | TPLN | 6.867 | TPLN |
| Opera Center One S.R.L., Bukarest | 2.531.150 | RON | 61,74 | -1.501 | TRON | 25.667 | TRON | 11.049 | TRON | 27.168 | TRON |
| Opera Center Two S.R.L., Bukarest | 4.700.400 | RON | 61,74 | -792 | TRON | 5.936 | TRON | 1.772 | TRON | 6.728 | TRON |
| S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest | 14.637.711 | RON | 61,74 | -4.551 | TRON | 14.170 | TRON | -2.405 | TRON | 20.575 | TRON |
| K&K Investments Sibiu SRL, Sibiu | 15.000 | RON | 37,04 | -11.471 | TRON | 6.184 | TRON | -3.954 | TRON | -3.953 | TRON |
| TC Investments Arad SRL, Bukarest | 4.018.560 | RON | 35,52 | -1.352 | TRON | 2.662 | TRON | -5 | TRON | -5 | TRON |
| TC Investments Turda SRL, Bukarest | 200 | RON | 25,93 | -40 | TRON | -39 | TRON | 0 | TRON | 0 | TRON |
| OOO Business Center Maslovka, Moskau | 23.500.000 | RUB | 30,87 | -139.400 | TRUB | -150.790 | TRUB | -34.719 | TRUB | -11.390 | TRUB |
| OOO BBM, Moskau | 10.000 | RUB | 30,87 | -499.133 | TRUB | -775.746 | TRUB | -238.238 | TRUB | -276.613 | TRUB |
| OOO BB Invest, Moskau | 10.000 | RUB | 30,87 | -233.309 | TRUB | -274.053 | TRUB | gekauft 2008 | | | |
| OOO BBV, Moskau | 7.987.787 | RUB | 9,8 | -11.693 | TRUB | 3.165 | TRUB | gekauft 2008 | | | |

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

Indirekte Beteiligungen 1)

| Name und Sitz | Nominalkapital | Anteil am Kapital in % | Jahres- ergebnis 2008 | Eigenkapital 31.12.2008 | Jahres- ergebnis 2007 | Eigenkapital 31.12.2007 |
|---|-----------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad | 6.100.000 EUR | 37,04 | -1.018.905 TRSD | -759.993 TRSD | -57.841 TRSD | 226.164 TRSD |
| CA Immo Office Park d.o.o., Belgrad | 500 EUR | 37,04 | 5 TRSD | 45 TRSD | 0 TRSD | 40 TRSD |
| TM Immo d.o.o., Belgrad | 367.466.398 RSD | 61,74 | -199.780 TRSD | 150.848 TRSD | gekauft 2008 | |
| BA Business Center a.s., Bratislava | 226.000.000 SKK | 61,74 | 5.499 TSKK | 247.709 TSKK | -10.536 TSKK | 242.210 TSKK |
| Triastron Investments Limited., Nicosia | 1.737 EUR | 30,87 | -1.419 TEUR | -2.185 TEUR | -1.724 TEUR | -1.786 TEUR |
| Tavero Enterprises Limited, Nicosia | 1.710 EUR | 18,52 | -25 TEUR | -184 TEUR | gekauft 2008 | |
| Kornelco Holdings Limited, Nicosia | 1.741 EUR | 18,52 | -8 TEUR | -17 TEUR | gekauft 2008 | |
| H1 Hotelentwicklungs GmbH | 35.000 EUR | 20,58 | 497 TEUR | 306 TEUR | -152 TEUR | -191 TEUR |
| UBM Realitätenentwicklung AG 2) | 5.450.463 EUR | 15,44 | 3.314 TEUR | 73.755 TEUR | 2.998 TEUR | 71.172 TEUR |
| OAO Avielen AG, St. Petersburg | 370.000.000 RUB | 9,26 | -148.365 TRUB | 222.444 TRUB | 261 TRUB | -8.079 TRUB |
| Soravia Center OÜ, Tallinn | 100.000 EEK | 24,7 | Nicht veröffentl. | Nicht veröffentl. | -2.456 TEEK | -2.357 TEEK |

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

2) zuletzt veröffentlichte Jahresabschlüsse (31.12.2007 bzw. 31.12.2006)

CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT

L A G E B E R I C H T

ALLGEMEIN

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, den Niederlanden, der Slowakei, Tschechien, Polen, Rumänien, Bulgarien, Ungarn, Slowenien, Kroatien, Luxemburg, Serbien, Zypern, Russland und Estland. Zum 31.12.2008 besitzt die CA Immo Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Niederlande, Kroatien, Zypern, Luxemburg und Estland). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht im Wesentlichen in der Verwaltung und Finanzierung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft besitzt zudem 37 Immobilien in Österreich.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist eine reine Publikumsgesellschaft. Rund 90 % der Anteile stehen im Streubesitz, die restlichen 10 % werden von UniCredit Bank Austria AG gehalten. Zum Bilanzstichtag beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 634.370.022,- € und blieb somit im Vergleich zu 2007 unverändert. Es ist in vier nennwertlose Namensaktien und 87.258.596 Inhaberaktien zerlegt, wovon zu Jahresende 1.494.076 Aktien aufgrund der Durchführung eines Aktienrückkaufprogramms in den Bestand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft fallen. Die CA Immo-Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

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 Wirtschaft des Euroraums schrumpfte sowohl im zweiten als auch im dritten Quartal 2008 um 0,2% und erfüllte damit erstmals die technische Definition einer Rezession. 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 der starke Euro stellten für die Eurozone externe Nachfrage- und Angebotsschocks dar. Insbesondere kam es durch die gesunkene Auslandsnachfrage zu einer Schrumpfung der Nettoexporte (-0,6%). Beim privaten Konsum kam es zu einer weitgehenden Stagnation, positive Impulse für die Inlandsnachfrage kamen einzig durch die Ausgaben von staatlicher Seite.

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.

Österreich

Mit einer erwarteten realen Wachstumsrate von 1,7% für 2008 liegt Österreich deutlich über dem Durchschnitt der Eurozone, allerdings kam es bereits im dritten Quartal zu einer Stagnation des Wachstums und ab dem vierten Quartal wird mit Rückgängen gerechnet. Als export-orientierte kleine Volkswirtschaft ist die weitere Entwicklung weitgehend von externen Faktoren abhängig, positive Impulse könnten von einer durch staatliche Maßnahmen sowie durch Kaufkrafteffekte in Folge der geringeren Inflation wieder anspringenden Inlandsnachfrage kommen.

Deutschland

Das reale BIP Wachstum in Deutschland für das Jahr 2008 wird von der Europäischen Kommission mit 1,25% angenommen – allerdings kam es im Laufe des Jahres zu einem deutlichen Rückgang des Wachstums. Im Quartalsvergleich kam es seit dem zweiten Quartal zu Rückgängen, für das vierte Quartal 2008 belief sich die Abschwächung auf -2,1%, Deutschland befindet sich somit in einer deutlichen Rezession. Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung war ein starker Rückgang bei den Exporten, bisher immer Motor des deutschen Wirtschaftswachstums.

Osteuropa

Die Länder Ost- und Südosteuropas, die in den letzten Jahren noch deutlich höhere Wachstumsraten als Westeuropa verzeichnen konnten, wurden 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.

IMMOBILIENMARKT

Österreich

Die Ereignisse des Jahres 2008 sind auch am österreichischen Immobilienmarkt nicht spurlos vorbei gegangen. Zu Beginn des Jahres zeigte sich der Markt noch robust mit guten Entwicklungsmöglichkeiten, doch zur Jahresmitte hin wandelte sich die Stimmung aufgrund konjunktureller Prognosen zu einer abwartend vorsichtigen. Vor allem der kapitalintensive Immobilieninvestmentmarkt spürte gegen Jahresende die Krise bereits besonders stark, wohingegen am Vermietungsmarkt ganzjährig noch relativ gute Verhältnisse vorherrschten.

Deutschland

Nach einer langen und kräftigen Expansionsphase mit Höhepunkt in 2007 war das Jahr 2008 geprägt vom wirtschaftlichen Abschwung. Das Zusammentreffen der Finanzmarktkrise mit dem generell zyklischen Abschwung der konjunkturellen Entwicklung hat zur zweiten Jahreshälfte 2008 in Deutschland zu deutlichen Umsatzeinbrüchen bei Immobilientransaktionen und steigenden Renditen geführt. Die Gesamtkonjunktur erreichte laut Ifo-Institut im Dezember 2008 das Niveau von 2002/2003.

Osteuropa

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

Die Portfoliostrategie der CA Immo Gruppe ist auf die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Märkte sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugeschnitten. Schon Anfang des Jahres 2008 hat die Gruppe auf die durch die Subprimekrise ausgelösten Entwicklungen auf den Immobilien- und Finanzmärkten reagiert, indem sie sich auf die möglichst effiziente Umsetzung der bestehenden Projektpipeline sowie die nachhaltige Sicherung der Ertragskraft ihrer Bestandsimmobilien konzentrierte. Die Absicherung bestehender Mietverhältnisse der Bestandsimmobilien war somit 2008 deutlicher Fokus der operativen Geschäftstätigkeit. Neue Projekte werden ausschließlich mit abgesicherter Finanzierung sowie einem hohen Grad an Vorvermietungen gestartet.

Generell liegt der Schwerpunkt auf Ertragsimmobilien und Projektentwicklungen im Bürosegment mit starker Orientierung an Spitzenlagen. Regional blieb die CA Immo Gruppe 2008 in ihren Kernregionen in Österreich, Deutschland und Ost- und Südosteuropa und setzte keine weiteren Expansionsschritte - diese Konsolidierungsphase wird sich 2009 fortsetzen. Darüber hinaus sieht die Portfoliostrategie vor, dass zwischen 10 bis 15 % der bestehenden Ertragsobjekte pro Jahr veräußert werden, um Eigenmittel für die Umsetzung der 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.

Die CA Immo Gruppe investiert im zentraleuropäischen Raum in gewerblich genutzte Immobilien mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Regional ist die Gruppe in Österreich mit der Muttergesellschaft CA Immobilien Anlagen AG und in Deutschland mit den zu 100 % im Eigentum stehenden Tochtergesellschaften Vivico Real Estate GmbH und Vivico AG aktiv. Das Osteuropaportfolio der Gruppe ist im Tochterunternehmen CA Immo International gebündelt. Die Kernkompetenz der Gruppe ist in zwei Geschäftsfeldern konzentriert: Portfoliomanagement mit dem Fokus auf renditenoptimale Bewirtschaftung der Bestandimmobilien sowie Projektentwicklung.

Die CA Immo Gruppe weist in der Konzernbilanz 2008 ein Immobilienvermögen von rund 3,8 Mrd. € aus (2007: 2,5 Mrd. €) welches sich wie folgt verteilt:

- Immobilienvermögen vermietet inklusive selbst genutzter und zum Handel bestimmter Immobilien 2,7 Mrd. € (71 % des Gesamtportfolios)
- Immobilienvermögen in Entwicklung inklusive geleisteter Anzahlungen auf Immobilien 1,1 Mrd. € (29 % des Gesamtportfolios)

Das Bestandsportfolio der Gruppe (exkl. zum Handel bestimmter Immobilien) umfasst zum Bilanzstichtag eine Gesamtnutzfläche von 1.390 Mio. m², wovon rund 57 % auf Büro- und 18 % auf Lagerflächen

entfallen. Nach Schätzwert liegen die Bestandsimmobilien zu 47 % in Deutschland, 30 % entfallen auf Österreich und 23 % sind Ertragsimmobilien der CA Immo International in den osteuropäischen Ländern.

Von den Projektentwicklungen mit einem Wert von insgesamt 1,1 Mrd. € entfallen ca. 4 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 82 % auf Deutschland und die restlichen 14 % auf Projekte der CA Immo International in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS.

Die Gruppe erwirtschaftete 2008 Mieterlöse in Höhe von 175,3 Mio. € (2007: 123,3 Mio. €), womit das Bestandsportfolio gemessen am Bilanzwert 2008 mit rund 6,3 % (2007: 5,8 %) rentiert. Die durchschnittliche wirtschaftliche Leerstandsrate (gemessen am Jahressollmietertrag) lag 2008 bei 5,1 % (2007: 3,8 %), der Leerstand zum Stichtag betrug 3,1 % (2007: 4,5 %)

Die CA Immobilien Anlagen AG hält aus dem Gesamtportfolio insgesamt 37 Liegenschaften mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rd. 247.954 m² und einem (Buch-)Wert von 308,5 Mio. € (2007: 341,4 Mio. €). Insgesamt investierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2008 rund 6,3 Mio. € (2007: 0,5 Mio. €) in Liegenschaften.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2008 von 27,6 Mio. € im Vorjahr auf 28,1 Mio. € zum 31.12.2008. Der Personalaufwand konnte um rund 20 % auf 4,8 Mio. € (2007: 6,0 Mio. €) reduziert werden. Die Position „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ erhöhten sich auf 32,0 Mio. € (2007: 11,2 Mio. €). Hiervon entfallen 22,5 Mio. € (2007: 1,7 Mio. €) auf außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch (UGB) infolge der zum Bilanzstichtag durchgeführten externen Bewertung der Objekte. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 58 % von 47,5 Mio. € im Vorjahr auf 20,0 Mio. €, da im Geschäftsjahr 2008 keine Kosten für Kapitalerhöhungen anfielen und sich die Marketing- und Vertriebsvergütungen (Bestandsprovision) wesentlich verringerten. Daraus resultiert ein Betriebsergebnis in Höhe von - 25,6 Mio. € (2007: -16,1 Mio. €).

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 1,0 Mio. € resultieren ausschließlich aus der 2008 erstmals geflossenen Dividendenzahlung der Tochtergesellschaft CA Immo International AG. Aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind Erträge von 8,4 Mio. € (2007: 5,8 Mio. €) zugeflossen. Die Zinserträge blieben mit 5,5 Mio. € (2007: 5,9 Mio. €) nahezu unverändert und resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens sanken von 1,8 Mio. € im Vorjahr auf 0,04 Mio. € zum Bilanzstichtag und stammen ausschließlich aus der Veräußerung von Wertpapieren, deren Performance massiv unter der Kapitalmarktkrise gelitten hat. Die Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens beliefen sich auf 78,7 Mio. € (Vorjahr: 8,2 Mio. €) und resultieren – bedingt durch die allgemeine negative Situation an den Kapitalmärkten – aus Bewertungen und Verlusten aus dem zuvor angeführten Verkauf von Wertpapieren (10,1 Mio. €) sowie aus Abschreibungen von Beteiligungen und Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 68,8 Mio. €. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen

betragen 99,0 Mio. € (2007: 19,2 Mio. €). Die Steigerung dieser Position ist auf die Finanzierung des zum Jahreswechsel 2007/2008 erfolgten Erwerbs der Vivico Real Estate GmbH zurückzuführen. Durch die zuvor angeführten Faktoren erreichte das Finanzergebnis zum Bilanzstichtag -162,9 Mio. € gegenüber -13,9 Mio. € im Vergleichszeitraum 2007; das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit -188,5 Mio. € (2007: -30,0 Mio. €). Nach Abzug der Steuern vom Einkommen in Höhe von 6,8 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €) verbleibt ein Jahresfehlbetrag von -181,7 Mio. € (2007: -24,5 Mio. €) bzw. nach Berücksichtigung der Auflösung der gebundenen Kapitalrücklagen ein Bilanzergebnis von 0,0 Mio. € (2007: 0,0 Mio. €).

Der Cash-Flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-Flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) für das Jahr 2008 lag bei -16,7 Mio. € (2007: -10,2 Mio. €). Aus Finanzierungstätigkeit sind CA Immo 2008 224,8 Mio. € (2007: 1.118,3 Mio. €) zugeflossen. Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit betrug -214,2 Mio. € (2007: 1.167,0 Mio. €).

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG beträgt zum Bilanzstichtag 2,5 Mrd. € (Vorjahr: 2,5 Mrd. €). Zum Stichtag 31.12.2008 umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 37 Liegenschaften in Österreich mit einem Marktwert von 353,9 Mio. € (2007: 402,4 Mio. €). Die Gesamtnutzfläche beträgt 247.954 m². Die immateriellen Vermögenswerte betragen per Ultimo 0,7 Mio. € (2007: 0,9 Mio. €) und umfassen Rechte, EDV-Software und vor allem einen Firmenwert, der sich infolge laufender Abschreibungen von 0,9 Mio. im Vorjahr auf 0,6 Mio. € per 31.12.2008 reduzierte. Die Sachanlagen verringerten sich auf 312,9 Mio. € (2007: 343,2 Mio. €). Die Veränderung umfasst im Wesentlichen Investitionen, insbesondere den Lagerhallenbau in der Brünnerstraße, Planungsleistungen am Handelskai, die Aufstockung in der Zetschegasse und Umbauarbeiten in der Wolfganggasse und Storchengasse und den Zugang des Grundstücks Marchtrenk. Weiters wurde der ECO Park in Graz veräußert. Die Anteile an verbundenen Unternehmen erhöhten sich durch Gesellschafterzuschüsse an die CA Immo International Holding GmbH bzw. deren Tochtergesellschaften sowie an die CA Immo Projektentwicklungs GmbH und die CA Immo Rennweg 16 GmbH auf rd. 2.046,1 Mio. € (Vorjahr: 1.488,2 Mio. €). Weiters erhöhte CA Immo AG ihren Anteil an der Tochtergesellschaft CA Immo International von 53,85 % auf 61,74 % (per Ultimo) durch den Ankauf weiterer Aktien. Das Anlagevermögen stieg im Vorjahresvergleich von 2,0 Mrd. € auf rd. 2,5 Mrd. €. Das Umlaufvermögen reduzierte sich auf 70,4 Mio. € (2007: 479,1). Die Veränderung ist insbesondere auf den Verkauf von Wertpapieren zurückzuführen. Das Eigenkapital betrug zum Stichtag 31.12.2008 rd. 1,5 Mrd. € nach 1,7 Mrd. € per 31.12.2007. Die Eigenkapitalquote betrug rund 60 %.

EIGENKAPITALSITUATION

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft führte im Geschäftsjahr 2008 keine Kapitalmaßnahmen durch. Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich somit wie folgt dar:

| Entwicklung in Mio. € | 31.12.2007 | Auflösung Kapital-RL | Umgliederung Gewinn-RL | Jahres- ergebnis | 31.12.2008 |
|---------------------------|------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------|
| Grundkapital | 634,4 | | | | 634,4 |
| Gebundene Kapitalrücklage | 1.030,4 | -161,8 | | | 868,6 |

| | | | | | |
|-----------------------------|----------------|------------|------------|---------------|----------------|
| Rücklagen für eigene Aktien | 0,0 | | 6,3 | | 6,3 |
| Gewinnrücklagen | 26,1 | -19,8 | -6,3 | | 0,0 |
| Bilanzgewinn | 0,0 | 181,6 | | -181,6 | 0,0 |
| Summe Eigenkapital | 1.690,9 | 0,0 | 0,0 | -181,6 | 1.509,3 |

| | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Entwicklung Aktien in Stk. | 31.12.2007 | Kapitalerhöhung | 31.12.2008 |
| Namensaktien | 4 | 0 | 4 |
| Inhaberaktien | 87.258.596 | 0 | 87.258.596 |
| Nennwertlose Stückaktien | 87.258.600 | 0,0 | 87.258.600 |

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist eine reine Publikumsgesellschaft. Rund 90 % der Anteile stehen im Streubesitz, die restlichen 10 % werden von UniCredit Bank Austria AG gehalten. Zum Bilanzstichtag beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 634.370.022,- € und blieb somit im Vergleich zu 2007 unverändert. Es ist in vier nennwertlose Namensaktien und 87.258.596 Inhaberaktien zerlegt, wovon zu Jahresende 1.494.076 Aktien in den Bestand der CA Immo fallen. Die vier Namensaktien werden von der UniCredit gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde nicht ausgenützt. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Die UniCredit Bank Austria AG hält zum 31.12.2008 als einziger Aktionär eine Beteiligung von rund 10 % am Kapital.

Mit Vorstandsbeschluss vom 25.2.2009 wurde die gesetzliche Gewinnrücklage (23,3 Tsd. €) und von der gebundenen Kapitalrücklage ein Teilbetrag von 161,8 Mio. € aufgelöst. Der verbleibende Betrag der ausgewiesenen gebundenen Kapitalrücklage darf gemäß § 130 Abs. 4 Aktiengesetz nur zum Ausgleich eines ansonsten auszuweisenden Bilanzverlustes aufgelöst werden. Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des ausgewiesenen Bilanzgewinnes erfolgen.

Zum Stichtag 31.12.2008 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. €, das bis längstens 8. August 2012 gegen Bar- oder Sacheinlage in Anspruch genommen werden kann.

Weiters wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 13. Mai 2008 ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. € beschlossen.

In der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2008 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 Aktiengesetz (AktG) ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Von dieser Ermächtigung machte der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates ab Anfang Juli 2008 Gebrauch: Die Genehmigung sieht den Rückkauf von bis zu 2,7 Mio. Stück Aktien - dies entspricht bis zu 3,09 % des aktuellen Grundkapitals - über die Wiener Börse vor. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Mai 2008 erlaubten Zweck, insbesondere zur Schaffung einer Akquisitionswährung für den Kauf von Unternehmen und Liegenschaften sowie für eine Nachfrageverbesserung für die CA Immo Aktie an der Wiener Börse, wobei jedoch der Handel mit eigenen Aktien als Erwerbszweck ausgeschlossen ist.

Das Rückkaufprogramm begann am 14. Juli 2008 und wurde für die Dauer von einem Jahr angesetzt; es endet somit spätestens am 14. Juli 2009. Bis zum Bilanzstichtag wurden insgesamt 1.494.076 Stück Aktien (1,71 % des Grundkapitals) zu einem Durchschnittspreis von 9,18 € durch CA Immo börslich erworben, wobei der Höchstpreis bei 12,26 € und der Tiefstpreis bei 4,50 € lag. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug im Jahr 2008 rund 13,7 Mio. €.

Weitere Angaben zum Rückkaufprogramm:

- Tag der Veröffentlichung des Hauptversammlungsbeschlusses im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ war der 14. Juni 2008.
- Das Rückkaufprogramm bezieht sich auf die auf Inhaber lautenden Stammaktien der CA Immobilien Anlagen AG.
- Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Mai 2008 darf der niedrigste beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert nicht niedriger als maximal 20 % unter und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage betragen.
- Die Gesellschaft behält sich vor, erworbene eigene Aktien über die Wiener Börse oder auf eine andere durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Mai 2008 gedeckte Art (somit auch außerhalb der Börse) wieder zu veräußern oder die Aktien einzuziehen.
- Allfällige Auswirkungen des Rückerwerbsprogramms auf die Börsenzulassung der Aktien des Emittenten ergeben sich keine.
- Die Veröffentlichungspflichten gemäß §§ 6 und 7 der Veröffentlichungs-Verordnung werden durch die Veröffentlichung von Angaben über die Website der CA Immo unter www.caimmoag.com erfüllt. Hier finden Sie eine detaillierte Aufstellung zu den einzelnen Transaktionen.

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

FINANZINSTRUMENTE

Die CA Immo AG verwendet Zinscaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Weiters hat die CA Immo AG Zinsswaps abgeschlossen, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegen zu steuern. Der Wertansatz der Zinscaps erfolgt zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag, die Zinsswaps werden gemäß dem imparitätischen Realisationsprinzip nur bei einem am Bilanzstichtag sich rechnerisch ergebendem Verlust zum beizulegenden Zeitwert in den Rückstellungen angesetzt. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Der Nominalbetrag und der beizulegende Wert zum 31.12.2008 ist im Anhang ersichtlich. Ermittelt wurde dieser Wert vom jeweiligen Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden.

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen nur aus der langfristigen Fremdfinanzierung.

Unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen hat die CA Immo AG Aufwendungen aus Derivatgeschäften (Zinsen inkl. Bewertung) in Höhe von 35,1 Mio. € (Vorjahr 1,8 Mio. €) ausgewiesen.

BETEILIGUNGEN UND FONDS

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“ mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, den Niederlanden, der Slowakei, Tschechien, Polen, Rumänien, Bulgarien, Ungarn, Slowenien, Kroatien, Luxemburg, Serbien, Zypern, Russland und Estland.

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

CA Immo International

In der Tochtergesellschaft CA Immo International bündelt die CA Immo Gruppe ihr Osteuropa-Portfolio. Per 31.12.2008 hielt CA Immo direkt und indirekt rund 62 % an CA Immo International. Die Aktie der Gesellschaft notiert im Prime Segment der Wiener Börse, die Börsenkapitalisierung betrug per 31.12.2008 rund 123,0 Mio. €. Die Beteiligung der CA Immo an der CA Immo International, welche nach dem Börsengang 51 % betragen hatte, wurde wie bereits 2007 auch im Jahr 2008 kontinuierlich aufgestockt und betrug zum Bilanzstichtag 62 %. Das Portfolio der CA Immo International weist zum Bilanzstichtag einen Marktwert von rund 751,7 Mio. € auf, die Gesellschaft ist in neun Staaten – Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Slowenien, Serbien und Russland – investiert. Nach Asset-Klassen besteht das Portfolio schwerpunktmäßig aus Büroflächen, wobei mittel- bis längerfristig ein höherer Anteil anderer gewerblicher Nutzungsarten wie Retail-, Logistik- und Hotelflächen angestrebt wird.

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 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-, dafür 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.

Vivico Real Estate GmbH

Ende 2007/Anfang 2008 hat die CA Immo Gruppe den deutschen Stadtquartier-Entwickler Vivico Real Estate GmbH zu einem Preis von rund € 1,03 Mrd. erworben und damit ihre Position am deutschen Markt markant und nachhaltig gestärkt. Seitdem baute CA Immo ihre deutsche Tochter zur operativen Plattform des gesamten Deutschlandgeschäftes der Gruppe für Projektentwicklungen und Asset Management aus. Die Vivico - bis dahin die im deutschen Staatsbesitz stehende Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien - verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung vormals industriell oder zu Bahnzwecken verwendeter innerstädtischer Liegenschaften. Das Immobilienvermögen der Vivico besteht aus hochwertigen Ertragsimmobilien (Bilanzwert 31.12. 2008: 206,6 Mio. €), unbebauten Grundstücken oder in Bau befindlichen Immobilien (Bilanzwert 31.12.2008: 858,0 Mio. €) sowie einem zum Verkauf bestimmten Portfolio an weiteren Liegenschaften (Bilanzwert 31.12.2008: 167,1 Mio. €). Die qualitativ hochwertigsten Liegenschaftsreserven werden nun angepasst an die aktuellen Rahmenbedingungen Schritt für Schritt entwickelt, andere Grundstücke oder fertig gestellte Objekte zielgerichtet verkauft.

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 Poleczki Business Park gestartet und ist UBM auch in St. Petersburg beim Projekt „Pulkovo“ sowohl mit Kapital, vor allem aber mit ihrem Know How als Projektentwickler beteiligt. Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo International 2008 eine Dividende für das Jahr 2007 in Höhe von 825,0 Tsd. € zugeflossen, das entspricht 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 AG ist in mehrere Rechtsverfahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit involviert. Je nach Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt.

FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist hierbei der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (welche wir mittelfristig mit rd. 7,5% 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 Gruppe

| | | 2008 | 2007 | 2006 |
|-------------------------|--------|---------|------|------|
| NAV/Aktie | | 18,9 | 22,0 | 20,6 |
| Veränderung NAV / Aktie | % | -14,1 | 6,1 | 6,4 |
| Operativer CF / Aktie | € | 1,32 | 1,07 | 0,93 |
| RoE ¹⁾ in % | % | -13,4 | 3,3 | 5,9 |
| ROCE ²⁾ in % | % | Negativ | 5,2 | 5,8 |
| EVA ³⁾ | Mio. € | Negativ | 2,7 | 11,3 |

- 1) Return On Equity (Eigenkapitalrentabilität) = Konzernergebnis nach Minderheiten / Ø Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)
2) Return On Capital Employed (ROCE) = Nettorendite auf das eingesetzte Kapital: ROCE= Net Operating Profit After Tax (NOPAT) / Capital Employed
3) EVA (Economic Value Added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital Employed * (ROCE – WACC); WACC 2008 = 5,3 % = Ø gewichtete Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital

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

Value Kennzahlen der CA Immobilien Anlagen AG

| | | 2008 | 2007 | 2006 |
|---------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Eigenkapitalquote | % | 59,5 | 68,8 | 76,3 |
| Nettoverschuldung ¹⁾ | Mio. € | 367,5 | 439,7 | 185,2 |
| Anlagendeckung | % | 61,3 | 85,4 | 103,0 |

1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich liquider Mittel

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, den wir in unserem operativen Immobiliengeschäft erzielen, sind diesen Kennzahlen eine Reihe von 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 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 31.12.2008 beschäftigte die CA Immo Gruppe insgesamt 330 (31.12.2007: 203) Mitarbeiter, bestehend aus 295 (31.12.2007: 158) Angestellten und 35 (31.12.2007: 45) Arbeitern. Von den Angestellten entfallen in Wien 48 (31.12.2007: 42) auf die CA Immobilien Anlagen AG, 22 (31.12.2007: 23) auf die CA Immo International AG und 4 (31.12.2007: 2) auf die H1 Hotelentwicklungs GmbH. Auf die Tochtergesellschaften in den CEE/SEE/CIS Ländern entfallen 39 (31.12.2007: 94) Angestellte, die für die Aufgaben Asset Management sowie die kaufmännische und technische Hausverwaltung zuständig sind. Die nach dem Jahreswechsel erworbene Vivico GmbH beschäftigt inklusive der im Sommer erworbenen OmniCon Gruppe 182 (31.12.2007: 134) Angestellte. Von den Arbeitern entfallen 10 (31.12.2007: 12) auf Tochtergesellschaften in Österreich und 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 makroökonomischen Prognosen ist nicht mit einer kurzfristigen Entspannung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu rechnen. Die globale Immobilienwirtschaft 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 werden. Eine nachhaltige Beruhigung ist erst dann zu erwarten, wenn die Versorgung des Sektors mit Kapital, insbesondere von Bankenseite, wieder hergestellt sein wird.

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

Die CA Immo 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 von strategisch wichtigen Projektentwicklungen legen. 2009 wird somit ein Jahr der Konsolidierung für die CA Immo Gruppe 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 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 der Schwerpunkt auf der selektiven Implementierung von strategisch wichtigen Projektentwicklungen. Hierfür ist aus Konzernsicht ein bilanzwirksames Investitionsvolumen von rd. 300 – 350 Mio. € geplant, davon rund 2/3 in Deutschland. Dem stehen geplante Deinvestitionen in einem ähnlichen Ausmaß gegenüber, welche einen positiven Liquiditätsbeitrag sowie einen neutralen- bis leicht positiven Ergebnisbeitrag bringen sollen.

Wesentliche neue Akquisitionen von Immobilien sind für 2009 nicht geplant. Als Ergebnis der Investitionstätigkeit kann eine kurzfristige Unterschreitung der Konzern-Ziel-Eigenkapitalquote von 40% nicht ausgeschlossen werden, mittelfristig soll jedoch durch das Eingehen von Partnerschaften auf Ebene einzelner Projekte sowie durch Immobilienverkäufe diese Eigenkapital-Quote jedenfalls wieder überschritten werden.

Kapitalmarktausblick

Trotz milliardenschwerer Rettungspakete für die Banken- und Autoindustrie sowie auf nationaler Ebene gestarteter Konjunkturprogramme lassen sich Dauer und Intensität der Auswirkungen der Finanzkrise auf die weltweite Realwirtschaft schwer einschätzen. Daher rechnen Börsenexperten auch 2009 mit einem schwierigen Jahr an den Aktienmärkten. Auch für die CA Immo-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 Mietpreisniveaus in den einzelnen Regionen.
- Die Entwicklung der Verfügbarkeit sowie der Kosten der Fremdfinanzierung.
- Weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt und damit zusammenhängend die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios.
- Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte, das insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital abhängig ist.

- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes, insbesondere in den Regionen SEE und GUS.
- Die Entwicklung des 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, 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 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 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-Gruppe 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 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 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 auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und –sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich CA Immo als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt CA Immo neben ihrer Hausbank UniCredit verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden.

- **Geopolitische Risiken:** Aufgrund der Gesellschaftsstruktur betreffen diese Risiken im Wesentlichen die Tochtergesellschaft CA Immo International. 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, die Integration ganzheitlich übernommener Immobilienpakete oder Immobilienunternehmen und nicht zuletzt der erhöhte Projektentwicklungsanteil stellen hohe Herausforderungen für das Unternehmen und seine Mitarbeiter dar.

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

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

- **Markt- und Verwertungsrisiko:** Als Investor ist CA Immo 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 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 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 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:** Aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen, zum Beispiel steigende oder fallende Zinsen, einer stärker oder schwächer wachsenden Wirtschaft, dem Ungleichgewicht von Immobilienangebot und -nachfrage und anderen Faktoren, sind Immobilienpreise deutlichen Schwankungen ausgesetzt. CA Immo hat sich wie die Mehrheit der Branche bei der Umstellung der Bilanzierung auf 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. Wertreduktionen schmälern aber nicht nur das Ergebnis sondern reduzieren das Eigenkapital und belasten damit die Kreditwürdigkeit, da unter Umständen Loan-to-Value Convenants nicht mehr aufrecht erhalten werden können.

CA Immo lässt ihre Immobilien einmal jährlich – in Osteuropa wegen der deutlich höheren Volatilität der Immobilienpreise quartalsweise – extern bewerten. Aufgrund der 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 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 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 Gruppe den Anteil der Projektentwicklungen am Immobilienvermögen deutlich erhöht. Mit dem Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Deutschland gewinnt das Projektentwicklungsgeschäft weiter an Bedeutung. Ziel ist es, durch die mit der Projektentwicklung einhergehende erhöhte Wertschöpfung zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Im Osteuropageschäft sind diese Aktivitäten 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 überwiegend durch die Tochtergesellschaft 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.

Die CA Immo Gruppe 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. Mit Vivico hat CA Immo ein starkes und erfahrenes Projektentwicklungsunternehmen in die Gruppe bekommen. 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 trägt der geänderten Situation mit entsprechenden Anpassungen der Bilanzwerte in erkennbarem 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 dem 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 potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird laufend nach seinem Ist- und Sollertrag überprüft und strukturierten Qualitätskontrollen unterzogen. Bei der Ansprache neuer Mieter setzt die Gesellschaft auf die Kooperation mit bewährten Maklern. Im Einzelfall hat CA Immo mit dem Verkauf eines Objektes einem zukünftig zu erwartenden Risiko vorgebeugt; eine Maßnahme, die derzeit nur beschränkt gesetzt werden kann.

- Bewirtschaftungsrisiko: Die bauliche Substanz der Immobilien hat 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 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 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 Leerstands bzw. Brachliegens.

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

Allgemeine Geschäftsrisiken

- **Finanzrisiken:** Die wesentlichsten finanziellen Risiken sind Liquiditäts-, Zinsänderungs- und Währungsrisiken.

- **Zinsänderungsrisiko:** *Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt CA Immo einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivate Finanzinstrumente (Zinscaps, 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 fällt der Großteil der von CA Immo verwendeten Swaps) werden Wertänderungen im Eigenkapital des Konzernabschlusses abgebildet. Bei den als Fair Value Swaps klassifizierten Kontrakten werden Wertänderungen als Aufwand oder Ertrag direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Als Referenzwert für die Zinssatz-Swaps gilt der Euribor, der jedoch in der zweiten Jahreshälfte 2008 deutlich zurückging, sodass die Barwerte der Swap Kontrakte negativ wurden und sich damit auch auf das Finanzergebnis auswirkten. Es handelt sich dabei zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis.*

CA Immo veranlagt zum 31.12.2008 liquide Mittel hauptsächlich als Taggeld oder in Geldmarktpapieren. Letztere unterliegen einem Bonitäts- und Liquiditätsrisiko, weitere Wertschwankungen sind daher auch in Zukunft nicht auszuschließen. Um dieses Risiko zu minimieren wurde der Bestand an geldmarktnahen Fonds, deren Performance unter der Kapitalmarktkrise massiv gelitten hat, von 376 Mio. € zu Beginn des Jahres auf 11,3 Mio. € zum Bilanzstichtag sukzessive reduziert. Ende 2008 wurde das noch verbliebene in einem geldmarktnahen Fonds gehaltene Investment aufgelöst, sodass einerseits die veranlagten Gelder in Termineinlagen umgeschichtet wurden, andererseits bis dahin in dem geldmarktnahen Fonds gehaltene Anteile an einem ABS Fonds nunmehr direkt gehalten werden und somit die einzige verbliebene Wertpapierposition darstellen.

Risiken, die für CA Immo 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, Tschechischer Krone und Schweizer Franken ergebniswirksam werden. Nicht

zahlungswirksame Auswirkungen auf das Konzernergebnis können aus der Umrechnung der in lokaler Währung geführten Einzelabschlüsse von Gesellschaften resultieren, die nicht im Euro-Raum ansässig sind.

Darum besteht die Tochtergesellschaft CA Immo International beim Erwerb von Immobilien in Ost- und Südosteuropa auf der Bindung der Mieten an eine Hartwährung. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Aufgrund der stark 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 Gruppe sind laufenden Änderungen unterworfen.

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

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG

In der CA Immo Gruppe fokussiert sich Forschung und Entwicklung auf ein zentrales Thema: Die nachhaltige Entwicklung von Liegenschaften. Dieser Fokus wurde durch die Eingliederung der deutschen Vivico, die auf die Umwandlung vormals industriell oder zu Bahnzwecken verwendeter innerstädtischer Liegenschaften spezialisiert ist, zusätzlich intensiviert. Qualitätsorientierte Projektentwicklung ist eine der Säulen der CA Immo Gruppe und orientiert sich neben der Wahl des Standorts, der Architektur und Ausstattungsqualität auch an der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Bauweise – mit dem Ziel, den Wert der Immobilien langfristig zu sichern.

Mitarbeit bei der Entwicklung des Gütesiegels für Nachhaltigkeit

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

Zertifikat für Nachhaltigkeit mal drei

Auch im operativen Geschäft setzte die CA Immo Gruppe deutliche Signale in Richtung Nachhaltigkeit: Gleich drei Projekte der CA Immo-Tochter Vivico wurden auf der Bau 2009 durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert. Die Bürogebäude ATMOS und Laim290 in München sowie das gerade im Bau befindliche Hochhaus Tower 185 in Frankfurt am Main sind damit als umweltfreundliche, Ressourcen sparende und wirtschaftlich effiziente Projektentwicklungen ausgezeichnet worden.

NACHTRAGSBERICHT

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
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