
GESCHÄFTSBERICHT 2008
(KURZFASSUNG)

08

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

Tsd. €	2008	2007
Mieterlöse	38.659,6	38.109,9
Sonstige Umsatzerlöse	1.258,5	2.897,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.075,9	11.325,9
Umsatzerlöse (Gross Rental Income)	51.994,0	52.333,7
Betriebskostenaufwand	-12.310,8	-11.788,3
Sonstige den langfristigen Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.494,6	-4.222,1
Nettoergebnis (Net Operating Income)	37.188,6	36.323,3
NOI in % der Umsatzerlöse	71,5%	69,4%
Erlöse aus Immobilienverkauf	19.636,0	13.373,0
Buchwertabgang	-12.622,5	-9.433,6
Ergebnis aus Immobilienverkauf	7.013,5	3.939,4
Indirekte Aufwendungen	-13.654,3	-14.573,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.671,9	1.353,1
EBITDA	32.219,7	27.042,0
EBITDA in % der Umsatzerlöse	62,0%	51,7%
Abschreibungen Immobilienvermögen in Entwicklung und sonstiges Vermögen	-42.493,1	-1.718,5
Abschreibung zum Handel bestimmte Immobilien	-5.079,0	0,0
Abschreibungen	-47.572,1	-1.718,5
Neubewertungsgewinn	13.784,3	62.386,1
Neubewertungsverlust	-60.450,3	-4.813,4
Ergebnis aus Neubewertung	-46.666,0	57.572,7
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-62.018,4	82.896,2
EBIT in % der Umsatzerlöse	-119,3%	158,4%
Finanzierungsaufwand	-15.981,1	-13.449,5
Kursdifferenzen	-3.187,3	4.625,3
Erträge aus Finanzinvestitionen	9.337,3	6.849,1
Aufwendungen aus Finanzinvestitionen	-7.800,9	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-15.065,4	379,8
Finanzergebnis	-32.679,4	-1.595,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-94.715,8	81.300,9
Steuern vom Einkommen	-22.745,8	-14.060,3
davon aus der Gruppenbesteuerung	-2.148,0	-1.857,2
Konzernergebnis (Net Income)	-117.461,6	67.240,6
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-20.905,4	-1.246,2
davon Ergebnisanteil Muttergesellschaft	-96.556,2	68.486,8
Verlust/Gewinn pro Aktie in EUR (unverwässert entspricht verwässert)	-2,22	1,58
Operativer Cashflow pro Aktie in EUR	0,52	0,47
Cashflow aus Geschäftstätigkeit pro Aktie in EUR	0,46	0,48

B. KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

Tsd. €	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA		
Immobilienvermögen vermietet	588.187,0	598.972,0
Immobilienvermögen in Entwicklung	162.236,6	109.424,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung	228,7	3.878,6
Immaterielle Vermögenswerte	480,3	744,6
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	200,0	16.834,0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	45.978,4	59.683,2
Ausleihungen Gemeinschaftsunternehmen	25.389,4	14.721,8
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	6.499,8	3.066,6
Sonstige Ausleihungen	1.006,3	9.160,1
Steuerabgrenzung	4.881,1	4.725,9
davon gegenüber Gruppenträger	447,8	2.631,7
Langfristiges Vermögen	835.087,6	821.211,0
Lfr. Vermögen in % der Bilanzsumme	83,8 %	84,2 %
Zum Handel bestimmte Immobilien	1.247,2	0,0
Forderungen gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen	105,0	183,7
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	11.001,7	10.822,9
Liquide Mittel	148.802,2	143.586,5
Kurzfristiges Vermögen	161.156,1	154.593,1
Summe der Aktiva	996.243,7	975.804,1
PASSIVA		
Grundkapital	315.959,9	315.959,9
Kapitalrücklagen	145.356,2	145.205,0
Einbehaltene Ergebnisse	68.809,1	187.921,9
Anteile im Fremdbesitz	28.370,8	42.960,0
Eigenkapital	558.496,0	692.046,8
EK in % der Bilanzsumme	56,1 %	70,9 %
Rückstellungen	2,7	2,2
Finanzverbindlichkeiten	287.222,1	207.678,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152,0	40,9
Sonstige Verbindlichkeiten	14.993,1	3.510,7
Steuerabgrenzung	44.482,3	23.963,7
Langfristige Verbindlichkeiten	346.852,2	235.195,7
Steuerrückstellungen	50,5	6,3
Rückstellungen	37.700,5	6.038,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und Gemeinschaftsunternehmen	1.531,2	2.068,7
Finanzverbindlichkeiten	28.426,0	24.436,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.011,4	2.684,1
Sonstige Verbindlichkeiten	18.175,9	13.328,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	90.895,5	48.561,6
Summe der Passiva	996.243,7	975.804,1

C. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

Tsd. €	2007	2006
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	-94.715,7	81.300,9
Neubewertungsergebnisse	46.666,0	-57.572,7
Abschreibungen	47.572,0	1.718,5
Aufwendungen aus Finanzinvestitionen	7.800,9	0,0
Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-7.013,5	-3.939,4
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von Finanzanlagen	46,9	310,0
Gezahlte Steuern	-2.520,5	-3.084,8
Zinsensaldo	6.643,8	6.600,4
Unbare Beteiligungsergebnisse	15.065,2	-379,7
Kursgewinne/-verluste	3.187,3	-4.625,3
Operativer Cash-flow	22.732,4	20.327,9
Zum Handel bestimmte Immobilien	18,2	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	786,9	2.321,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3.789,5	-5.380,6
Rückstellungen	-600,5	3.571,6
Steuerabgrenzungen	2.119,3	1.718,4
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1.426,6	-1.263,4
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-2.892,2	967,2
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	19.840,2	21.295,0
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit		
Erwerb von Immobilienvermögen	-41.384,9	-49.442,0
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzüglich liquider Mittel: Tsd. € 2.986,6 (2007: Tsd. € 8.928,6)	-10.622,9	-75.024,5
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-826,5	-1.578,8
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	-476,3	-14.834,0
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	-1.096,0	0,0
Erwerb von Finanzanlagen	-21.529,1	-22.533,8
Veräußerung von Wertpapieren	0,0	202.136,8
Rückzahlung von Gemeinschaftsunternehmen	17.738,2	4.990,7
Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und sonstigen Vermögenswerten, abzüglich liquider Mittel: Tsd. € 2.286,6 (2007: Tsd. € 656,8)	17.232,5	13.053,4
Ausschüttungen von Beteiligungen	825,0	750,0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	6.436,2	2.880,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33.703,9	60.398,4
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	57.635,2	9.119,6
Einzahlungen an Minderheitsgesellschaften	645,2	45.795,7
Kapitalerhöhungskosten Sicar	0,0	-3.651,0
Ausschüttungen	-15.211,3	0,0
Geldzufluss aus Gemeinschaftsunternehmen	400,3	0,0
Tilgung von Finanzierungen	-8.688,4	-11.539,5
Gezahlte Zinsen	-13.681,3	-11.349,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.099,7	28.375,2
Nettoveränderung der liquiden Mittel	7.236,0	110.068,7
Liquide Mittel 1. Jänner	143.586,5	33.971,0
Fremdwährungskursänderungen	-2.020,3	-453,2
Nettoveränderung der liquiden Mittel	7.236,0	110.068,7
Liquide Mittel 31. Dezember	148.802,2	143.586,5

D. ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

Tsd. €

	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage Assoziierte Unternehmen	Anteile im Fremdbesitz	Eigenkapital (gesamt)
Stand am 1. Jänner 2007	315.959,9	147.257,2	119.629,1	-136,0	0,0	0,0	582.710,2
Bewertung Cash-flow-Hedge	0,0	0,0	0,0	-48,7	0,0	0,0	-48,7
Konzernergebnis 2007	0,0	0,0	68.486,8	0,0	0,0	-1.246,2	67.240,6
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	68.486,8	-48,7	0,0	-1.246,2	67.191,9
Kapitalerhöhung in Tochtergesellschaft	0,0	-2.052,2	0,0	0,0	0,0	44.200,2	42.148,0
Erwerb neuer Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,3	-3,3
Konzerninterner Verkauf	0,0	0,0	-9,3	0,0	0,0	9,3	0,0
Stand am 31. Dezember 2007	315.959,9	145.205,0	188.106,6	-184,7	0,0	42.960,0	692.046,8
Bewertung Cash-flow-Hedge	0,0	0,0	0,0	-6.962,3	0,0	-747,7	-7.710,0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	-383,1	0,0	-383,1
Konzernergebnis 2008	0,0	0,0	-96.556,2	0,0	0,0	-20.905,5	-117.461,6
Gesamtergebnis der Periode	0,0	0,0	-96.556,2	-6.962,3	-383,1	-21.653,1	-125.554,7
Ausschüttung	0,0	0,0	-15.211,3	0,0	0,0	0,0	-15.211,3
Erwerb neuer Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6.570,0	6.570,0
Einzahlungen Minderheitsgesellschafter und Erwerb von Minderheitenanteilen	0,0	151,3	0,0	0,0	0,0	493,9	0,0
Stand am 31. Dezember 2008	315.959,9	145.356,3	76.339,1	-7.147,0	-383,1	28.370,8	558.496,0

E. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

Segmentierung nach Bereichen

Tsd. €

				2008			2007
	Bestand	Trading	Development	Summe	Bestand	Development	Summe
Mieterlöse (Rental income)	38.658,9	0,0	0,7	38.659,6	38.109,9	0,0	38.109,9
Sonstige Umsatzerlöse	1.258,5	0,0	0,0	1.258,5	2.897,9	0,0	2.897,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.075,9	0,0	0,0	12.075,9	11.325,9	0,0	11.325,9
Bruttoumsatz (Gross income)	51.993,3	0,0	0,7	51.994,0	52.333,7	0,0	52.333,7
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	-12.310,8	0,0	-2.494,6	-14.805,4	-11.788,3	-4.222,1	-16.010,4
Nettoergebnis (Net Operating Income)	39.682,5	0,0	-2.493,9	37.188,6	40.545,4	-4.222,1	36.323,3
NOI in % der Umsatzerlöse	76,3 %			71,6 %	77,5 %		69,4 %
Ergebnis aus Immobilienverkauf	7.013,5	0,0	0,0	7.013,5	3.939,4	0,0	3.939,4
Indirekte Aufwendungen	-8.830,9	0,0	-4.823,4	-13.654,3	-10.993,3	-3.580,5	-14.573,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.487,3	0,0	184,6	1.671,9	1.250,3	102,8	1.353,1
EBITDA	39.352,4	0,0	-7.132,7	32.219,7	34.741,8	-7.699,8	27.042,0
EBITDA in % der Umsatzerlöse	75,7 %			62,0 %	66,4 %		51,7 %
Neubewertungsergebnis	-46.434,5	0,0	-231,5 ³⁾	-46.666,0	41.085,8	16.486,9	57.572,7
Abschreibungen	-2.006,8	-5.079,0	-40.486,3	-47.572,1	-1.556,6	-161,9	-1.718,5
EGT (EBIT)	-9.089,0	-5.079,0	-47.850,5	-62.018,4	74.271,0	8.625,2	82.896,2
EBIT in % der Umsatzerlöse					141,9 %		158,4 %
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-2.517,0	0,0	-4.126,9	-6.643,9	-3.397,8	-3.202,6	-6.600,4
Kursdifferenzen	-2.348,9	0,0	-838,3	-3.187,2	4.953,6	-328,3	4.625,3
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	-7.800,9	-7.800,9	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	-15.065,4	-15.065,4	-5,9	385,6	379,8
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-13.954,9	-5.079,0	-75.681,9	-94.715,8	75.821,0	5.479,9	81.300,9
Segmentimmobilienvermögen	588.187,0	1.247,2	162.236,6	751.670,9	598.972,0	109.424,2	708.396,2
Sonstiges Segmentvermögen	138.967,3	0,0	100.724,5	239.691,7	150.265,4	112.416,6	262.681,9
Steuerabgrenzungen (aktiv)	3.748,4	0,0	1.132,7	4.881,1	4.478,2	147,7	4.725,9
Bilanzsumme	730.902,7	1.247,2	264.093,8	996.243,7	753.815,6	221.988,4	975.804,1
Segmentverbindlichkeiten	247.867,9	0,0	145.346,8	393.214,7	227.426,2	32.361,1	259.787,3
Steuerabgrenzungen (passiv) und Steuerrückstellungen	38.305,4	0,0	6.227,4	44.532,8	21.573,7	2.396,3	23.970,0
Segmentschulden	286.173,3	0,0	151.574,2	437.747,5	248.999,9	34.757,4	283.757,3
Investitionen ohne Finanzvermögen ¹⁾	62.447,8	6.344,2	113.711,4	182.503,4	39.082,4	105.637,3	144.719,6
Mitarbeiter ²⁾							

¹⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in langfristiges Immobilienvermögen, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte.

²⁾ Stand per 31.12.2008 (2007), quotenkonsolidierte Unternehmen sind mit 100 % einbezogen.

³⁾ Betrifft die Bewertung von Projekten, die nach Fertigstellung zum 31.12.2008 in den Bestand umgegliedert wurden.

Segmentierung nach Regionen

				2008					2007
CEE	SEE	CIS	Holding	Summe	CEE	SEE	CIS	Holding	Summe
23.585,7	15.073,9	0,0	0,0	38.659,6	24.709,3	13.400,6	0,0	0,0	38.109,9
0,0	1.258,5	0,0	0,0	1.258,5	0,0	2.897,9	0,0	0,0	2.897,9
8.352,8	3.723,1	0,0	0,0	12.075,9	7.931,3	3.394,6	0,0	0,0	11.325,9
31.938,5	20.055,5	0,0	0,0	51.994,0	32.640,6	19.693,1	0,0	0,0	52.333,7
-10.144,5	-4.611,9	-49,0	0,0	-14.805,4	-10.572,1	-5.438,3	0,0	0,0	-16.010,4
21.794,0	15.443,6	-49,0	0,0	37.188,6	22.068,5	14.254,8	0,0	0,0	36.323,3
68,2%	77,0%			71,5%	67,6%	72,4%	0,0%	0,0%	69,4%
7.013,5	0,0	0,0	0,0	7.013,5	3.939,4	0,0	0,0	0,0	3.939,4
-4.048,4	-3.522,6	-1.247,5	-4.835,8	-13.654,3	-2.589,3	-3.156,3	-450,3	-8.377,8	-14.573,8
409,6	846,8	11,5	404,0	1.671,9	843,4	39,3	0,0	470,4	1.353,1
25.168,7	12.767,8	-1.285,0	-4.431,8	32.219,7	24.262,0	11.137,8	-450,3	-7.907,4	27.042,0
78,8%	63,7%			62,0%	74,3%	56,6%	0,0%	0,0%	51,7%
-24.368,3	-22.297,6	0,0	0,0	-46.666,0	40.587,7	16.985,0	0,0	0,0	57.572,7
-14.834,0	-11.625,8	-21.080,1	-32,2	-47.572,1	-849,8	-852,0	0,0	-16,7	-1.718,5
-14.033,6	-21.155,6	-22.365,1	-4.464,0	-62.018,4	63.999,9	27.270,8	-450,3	-7.924,1	82.896,2
-43,9%	-105,5%			-119,3%	196,1%	138,5%	0,0%	0,0%	158,4%
-10.655,7	-9.245,2	-4.541,2	17.798,2	-6.643,9	-10.195,4	-6.133,0	-2.704,7	12.432,7	-6.600,4
-1.293,8	-1.589,8	-323,2	19,5	-3.187,3	4.104,3	880,8	-152,8	-207,0	4.625,3
-7.800,9	0,0	0,0	0,0	-7.800,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	-17.064,4	1.999,0	-15.065,4	0,0	0,0	0,0	379,8	379,8
-33.784,0	-31.990,6	-44.293,9	15.352,7	-94.715,8	57.908,8	22.018,6	-3.307,8	4.681,4	81.300,9
431.953,1	293.345,9	26.371,9	0,0	751.670,9	437.011,6	248.371,5	23.013,1	0,0	708.396,2
23.351,7	29.635,5	21.075,2	165.629,30	239.691,7	20.559,1	17.094,9	864,7	224.163,3	262.682,0
49,5	1.359,7	0,0	3.471,9	4.881,1	45,0	381,1	0,0	4.299,8	4.725,9
455.354,3	324.341,1	47.447,1	169.101,2	996.243,7	457.615,7	265.847,5	23.877,8	228.463,1	975.804,1
192.223,4	154.748,8	32.861,5	13.381,2	393.214,7	154.702,4	86.168,3	2.587,4	16.329,2	259.787,3
25.879,7	13.685,2	4.870,5	97,5	44.532,8	17.591,0	4.746,4	1.630,7	1,9	23.970,0
218.103,0	168.434,0	37.732,0	13.478,7	437.747,5	172.293,4	90.914,7	4.218,1	16.331,1	283.757,3
80.359,0	77.609,3	24.438,8	96,3	182.503,4	64.896,2	56.732,7	23.013,3	77,4	144.719,6
53	12	0	25	90	58	70	0	23	151

Das Segment CEE (Central Eastern Europe) umfasst die Gesellschaften in Ungarn, Polen, Tschechien, Slowakei und Estland. Das Segment SEE (South Eastern Europe) enthält Gesellschaften in Rumänien, Bulgarien, Slowenien, Kroatien und Serbien. Das Segment CIS (Commonwealth of Independent States) beinhaltet Russland. Das Segment Holding umfasst die Holdinggesellschaften in Österreich, in den Niederlanden, in Luxemburg, in Ungarn und Zypern sowie die At-Equity-konsolidierte Gesellschaft in Österreich.

OBJEKTÜBERSICHT

Flächenangaben in Tsd. m² Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Straße	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück ¹⁾	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
IMMOBILIENVERMÖGEN VERMIETET					81,4	160,0	12,1	39,1
Bestandsobjekte								
BG	Sofia	Mladost Office Building	100%	03/03	5,7	3,9	0,0	0,0
BG	Sofia	Mladost II	100%	05/06	2,9	6,9	0,2	0,0
CZ	Prag	ECM Airport Center	100%	07/05	E	0,0	3,5	13,8
CZ	Prag	English International School	100%	10/07	24,0	0,0	0,0	0,0
H	Budapest	Víziváros Office Center	100%	09/05	4,0	11,7	0,3	0,0
H	Budapest	R70 Office Complex	100%	06/03	3,9	16,1	0,3	0,0
H	Budapest	Buda Business Center	100%	09/05	1,8	5,5	0,1	0,0
H	Budapest	Canada Square	100%	07/05	1,4	5,0	0,0	0,0
H	Budapest	Bártok Ház	100%	08/05	3,7	14,3	2,2	0,0
PL	Warschau	Wspolna	100%	11/01	E	6,2	0,7	0,0
PL	Warschau	Warschau Financial Center	50%	09/05	1,3	23,2	0,7	0,0
CZ	Pilsen	Hotel Diplomat	100%	08/08	2,9	3,9	0,0	10,0
RO	Bukarest	Opera Center 1	100%	09/03	2,6	10,3	0,7	0,0
RO	Bukarest	Opera Center 2	100%	03/04	0,8	3,2	0,0	0,0
RO	Bukarest	Bukarest Business Park	100%	10/05	15,7	23,8	0,1	0,0
SRB	Belgrad	Belgrad Office Park	100%	12/07	E	8,9	0,0	0,0
SRB	Belgrad	Belgrad Office Park 2 ⁶⁾	100%	12/07	E	9,8	0,0	0,0
SK	Bratislava	BBC	100%	01/00	7,9	7,3	0,8	0,0
SI	Laibach	Austria Trend Hotel	100%	04/05	2,9	0,0	2,6	15,4
Summe Bestandsobjekte					81,4	160,0	12,1	39,1
IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG					660,3	105,6	105,2	4,8
Grundstücksreserve								
RO	Arad	Arad	100%	12/07	31,7			
SRB	Belgrad	Log Center	50%	09/08	265,0			
CZ	Prag	ECM City Deco	100%	06/07	6,3			
Summe Grundstücksreserve					303,0			
Projekte in Umsetzung								
HU	Budapest	Capital Square (Vaci Ut 76)	100%	01/07	8,5	31,0	1,5	0,0
PL	Warschau	Poleczki Business Park Phase 1	50%	03/07	72,4	19,1	0,0	0,0
RO	Sibiu	Retail Centre Sibiu	100%	12/07	218,9	0,0	80,5	0,0
RU	Moskau	Maslov	50%	12/06	3,3	15,3	0,0	0,0
RU	St. Petersburg	Airport City St. Petersburg ⁵⁾	25%	12/07	15,6	7,8	0,0	4,8
RU	Moskau	Matryoshka	50%	06/08	7,5	0,0	12,1	0,0
SRB	Belgrad	Sava City	100%	02/07	E	16,8	0,0	0,0
HU	Győr	Pannonia Shopping Center	50%	09/08	21,2	0,0	8,2	0,0
SK	Bratislava	BBC Plus	100%	01/00	6,3	13,8	0,3	0,0
SK	Bratislava	Sekyra Tower	50%	09/08	3,7	1,8	2,5	0,0
Summe Projekte in Umsetzung					357,4	105,6	105,2	4,8

Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche ³⁾	Anschaf- fungswerte per 31.12.2008	IFRS- Bilanzwerte per 31.12.2008 ²⁾	IFRS- Bilanzwerte per 31.12.2007 ²⁾	Mieterlöse 2008 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % ⁴⁾
0,0	0,0	3,0	16,7	230,8	530.758	588.187	544.142	40.914	94 %	7,3 %
0,0	0,0	0,2	0,0	4,0	9.028	9.085	11.675	1.281	100 %	14,1 %
0,0	0,0	0,1	0,0	7,2	16.383	16.120	18.160	1.504	100 %	9,3 %
0,0	0,0	0,0	0,4	17,7	41.503	51.660	60.250	3.501	97 %	6,8 %
0,0	0,0	0,0	6,8	6,8	12.972	11.580	12.960	739	100 %	6,4 %
0,0	0,0	0,0	1,4	13,4	25.847	33.770	37.428	2.439	97 %	7,2 %
0,0	0,0	0,0	1,6	18,0	29.161	33.780	39.634	2.575	83 %	7,6 %
0,0	0,0	0,0	0,4	6,1	11.849	9.870	11.145	824	73 %	8,3 %
0,0	0,0	0,4	0,0	5,3	12.174	13.700	15.117	1.038	98 %	7,6 %
0,0	0,0	0,0	0,6	17,1	43.909	47.690	52.800	3.529	99 %	7,4 %
0,0	0,0	0,0	0,2	7,1	20.409	22.520	20.360	1.460	98 %	6,5 %
0,0	0,0	0,0	1,0	24,9	71.173	96.260	85.942	5.477	82 %	5,7 %
0,0	0,0	0,1	0,2	14,3	27.148	27.980	0	2.442	100 %	8,7 %
0,0	0,0	0,0	0,5	11,5	23.379	37.678	36.293	2.625	100 %	7,0 %
0,0	0,0	0,0	0,1	3,3	6.345	10.344	10.018	697	100 %	6,7 %
0,0	0,0	0,0	1,9	25,8	61.657	67.630	81.365	5.355	100 %	7,9 %
0,0	0,0	1,2	0,0	10,1	29.285	26.000	0	1.998	92 %	7,7 %
0,0	0,0	1,1	0,3	11,1	26.771	26.540	0	0		
0,0	0,0	0,0	1,1	9,3	19.414	12.870	16.525	1.278	91 %	9,9 %
0,0	0,0	0,0	0,0	17,9	42.351	33.110	34.470	2.154	100 %	6,5 %
0,0	0,0	3,0	16,7	230,8	530.758	588.187	544.142	40.914	94 %	7,3 %
0,0	2,9	3,8	0,0	222,3	219.801	162.237	109.424	0		
					2.890	2.890	251	0		
					1.780	1.780	0	0		
					0	0	0	0		
					4.670	4.670	251	0		
0,0	0,0	1,1	0,0	33,7	41.008	41.008	9.933	0		
0,0	1,7	1,4	0,0	22,2	25.470	21.499	14.420	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	80,5	27.510	23.519	23.681	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	15,3	33.611	18.087	23.013	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	0	0	0	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	12,1	20.243	8.285	0	0		
0,0	1,2	0,7	0,0	18,6	48.817	38.650	32.458	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	4.855	3.177	0	0		
0,0	0,0	0,6	0,0	14,7	10.552	2.095	5.668	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	3.065	1.247	0	0		
0,0	2,9	3,8	0,0	222,3	215.132	157.567	109.173	0		

Flächenangaben in Tsd. m² Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Straße	Anteile	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück ¹⁾	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche
ZUM HANDEL BESTIMMTE IMMOBILIEN								
Zum Handel bestimmte Immobilien Ost-/Südeuropa								
SK	Bratislava	Sekyra Tower	50%	09/08				
Summe zum Handel bestimmte Immobilien Ost-/Südeuropa								
Verkaufte Objekte in 2008								
PL	Warschau	Renaissance Tower Warschau	100%	05/02	E	16,8	0,5	0,0
Summe Verkaufte Objekte								
Immobilienvermögen vermietet								
Immobilienvermögen in Entwicklung								
Grundstücksreserve					303,0	0,0	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung					357,4	105,6	105,2	4,8
Zum Handel bestimmte Immobilien								
Verkaufte Objekte in 2008								
Total					741,8	265,6	117,3	43,9
Total (inkl. Verkaufte)					741,8	282,4	117,8	43,9

¹⁾ Wohnungseigentum (WE), Superädifikat (SÄ), Erbnießbrauchsrecht (E)²⁾ IFRS Werte: Immobilienvermögen vermietet & Trading wird AT FAIR MARKET VALUE bewertet, Immobilienvermögen in Entwicklung AT COST³⁾ Alle Flächenangaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo, der CA Immo International bzw. des CA Immo New Europe Property Fund an den Objektgesellschaften laut Spalte „Anteile“.⁴⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40⁵⁾ at equity Beteiligung⁶⁾ BOP 2: Fertigstellung Dezember 2008, in Rendite nicht enthalten

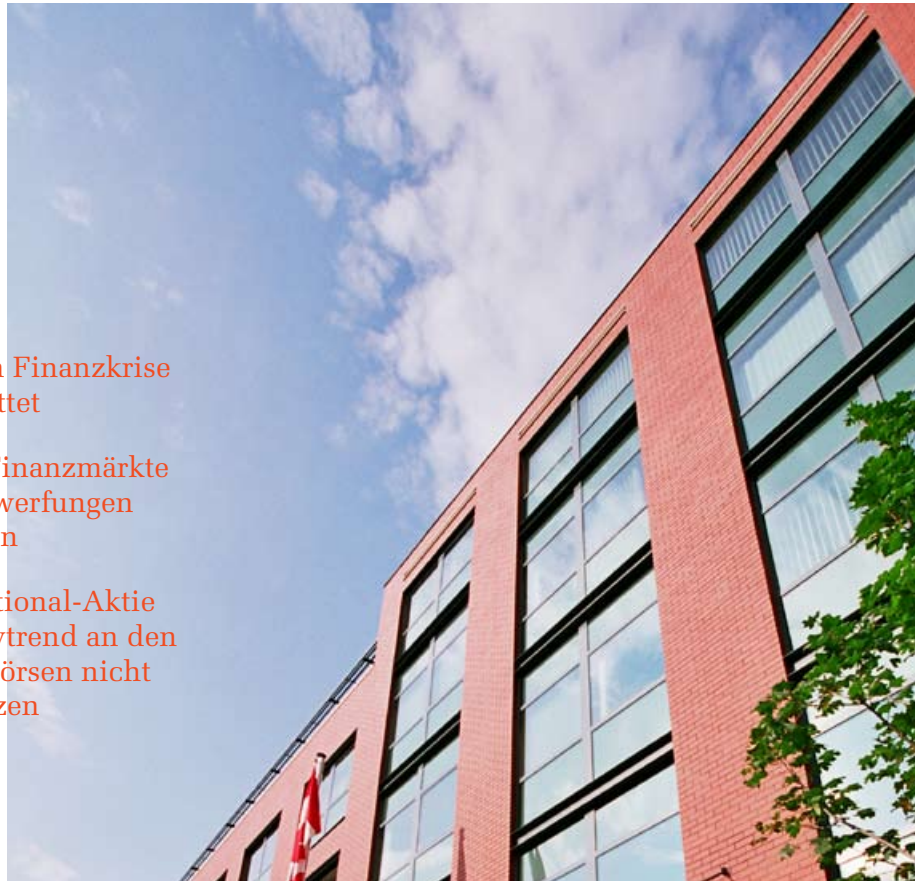
Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche ³⁾	Anschaf- fungswerte per 31.12.2008	IFRS- Bilanzwerte per 31.12.2008 ²⁾	IFRS- Bilanzwerte per 31.12.2007 ²⁾	Mieterlöse 2008 – annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungs- grad in %	Rendite in % ⁴⁾
					6.326	1.247	0	0		
					6.326	1.247	0	0		
					6.326	1.247	0	0		
0,0	0,0	0,2	0,0	17,5	0	0	54.830	0		
0,0	0,0	0,2	0,0	17,5	0	0	54.830	0		
0,0	0,0	3,0	16,7	230,8	530.758	588.187	544.142	40.914	94 %	7,3 %
0,0	2,9	3,8	0,0	222,3	219.801	162.237	109.424	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.670	4.670	251	0		
0,0	2,9	3,8	0,0	222,3	215.132	157.567	109.173	0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6.326,3	1.247,2	0,0	0,0		
0,0	0,0	0,2	0,0	17,5	0	0	54.830	0		
0,0	2,9	6,8	16,7	453,1	756.886	751.671	653.566	40.914		
0,0	2,9	7,0	16,7	470,6	756.886	751.671	708.396	40.914		

STRATEGIE DER CA IMMO INTERNATIONAL FÜR 2009

Börsejahr 2008 von Finanzkrise
überschattet

Immobilien- und Finanzmärkte
schwer von Verwerfungen
betroffen

CA Immo International-Aktie
konnte sich Negativtrend an den
internationalen Börsen nicht
widersetzen



Das Jahr 2009 stellt die Immobilienbranche weltweit vor große Herausforderungen. In Folge der anhaltenden Kreditverknappung wird insbesondere von dritter Seite (Banken, bzw. Kapitalmarkt) der Branche, bzw. den einzelnen Unternehmen zugeführte Liquidität zu einem knappen Gut. Dies wird sich entsprechend auf die Immobilien-Investmentmärkte in unseren Regionen auswirken, so dass wir auch für 2009 eine große Zurückhaltung bei Transaktionen erwarten, bzw. teilweise mit dem Auftreten von Notverkäufen zu rechnen ist. Angesichts der sich rapide verschlechternden realwirtschaftlichen Daten und der bestenfalls stagnierenden Wirtschaft wird es auch zu einem Rückgang bei der Flächen-Nachfrage kommen, bzw. wird der Bonitätslage von Mietern deutlich mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden müssen. Vor diesem Hintergrund gilt es für die CA Immo International unmittelbar konsequente Maßnahmen zu setzen, um das Unternehmen auf einem sicheren Pfad durch diese Konjunktur Phase zu steuern.

Gleichzeitig darf jedoch angesichts der inhärenten Zyklizität unserer Branche trotz des aktuell schwierigen

Umfelds nicht vergessen werden, bereits jetzt Grundlagen für die Nutzung von Chancen, die sich bei einer Erholung des Marktes ergeben werden, zu schaffen und so die langfristigen strategischen Stärken unseres Unternehmens zu festigen.

Für unsere Strategie bedeutet dies, dass nach der offensiven Expansion der letzten Jahre nunmehr der Fokus auf der Stabilisierung unseres Kerngeschäfts liegt. Die CA Immo International verfügt mit der umfassenden Erfahrung, der robusten Kapitalbasis und einem ausgeglichenen Portfolio über eine Vielzahl von Stärken, die es uns erlauben werden, unser Unternehmen nachhaltig abzusichern, bzw. auf organischem Wege zu wachsen.

Die strategischen und operativen Eckpfeiler für 2009 sind somit:

**STRATEGISCHES
ZIEL**
Erhalt und Stärkung des operativen Cash Flows
**OPERATIVE
MASSNAHMEN**
**Optimierung der Mieterlöse durch
pro-aktive Leerstandsvermeidung**

Die laufenden Mieteinnahmen sind die Basis der Geschäftstätigkeit der CA Immo International. Folglich hat gerade in Zeiten hoher wirtschaftlicher Unsicherheit die Sicherung der Mieteinnahmen oberste Priorität. Durch eine Intensivierung des Dialogs mit unseren Mietern soll eine umfassende Kenntnis über die wirtschaftliche Situation und über den künftigen Flächenbedarf der bestehenden Mieter gewonnen werden, so dass mögliche Änderungswünsche schon lange vor dem Auslaufen des Bestandsverhältnisses identifiziert werden. In Folge können rechtzeitig Schritte gesetzt werden, um entweder eine Verlängerung herbeizuführen, oder Nachnutzer zu gewinnen.

**Konsequente
Kostenreduktion**

Die CA Immo International verfügt durch ihre starke Plattform über umfassendes lokales Know-How. Angesichts des geänderten Expansionsstempos gilt es nun, dieses interne Know-How verstärkt zu nutzen und einerseits bisher an Dritte vergebene Aufgaben durch eigene Ressourcen abzudecken, als auch Dienstleistungen für Dritte zu erbringen. Es ist das Ziel, durch Nutzung dieses Potenzials Drittkosten zu reduzieren, bzw. die Verwaltungskosten nachhaltig zu senken.

**FINANZIELLE
ZIELE FÜR 2009**
**Stabilisierung der Mieterlöse (like-for-like)
auf Niveau von 2008**
**Senkung der Verwaltungskosten
um 5–10% im Vergleich zu 2008**
**STRATEGISCHES
ZIEL**
**Ausschöpfen des Potenzials der Entwicklungs-
projekte**
Beibehalten der robusten Kapitalbasis
**OPERATIVE
MASSNAHMEN**
**Sorgfältige Umsetzung
bereits gestarteter Projekte**

2009 liegt der Schwerpunkt klar auf der Umsetzung der bereits gestarteten Immobilienentwicklungen. Zusätzlich zu der bereits zu Beginn des Jahres 2008 erfolgten Reduktion der Projektvorhaben wird allerdings bei jenen Projekten, die eine Abwicklung in mehreren Phasen vorsehen, bzw. bei denen nach Erreichung der Genehmigungen nunmehr die Entscheidung über einen Baubeginn bevorsteht, nochmals eine Evaluierung bezüglich einer möglichen Verschiebung weiterer Investitionen erfolgen.

**Solide Finanzierung der
Entwicklungsprojekte**

Größte operative Herausforderung ist es, neben dem für die Durchführung der Entwicklungsprojekte bereits bereitstehenden Eigenkapital auch für sämtliche Projekte die Fremdfinanzierung sicherzustellen. Für den Großteil der Projekte bestehen auch bereits verbindliche Finanzierungszusagen, für die verbleibenden Projekte gilt es in finalen Verhandlungen eine langfristige Lösung zu erreichen.

**FINANZIELLE
ZIELE FÜR 2009**
**Investitionen in Projektentwicklungen von
rd. 100 Mio. € in Osteuropa**
**Beibehalten einer Eigenkapitalquote
von zumindest 50%**

IMMOBILIENBEWERTUNG

Der Bewertung des Immobilienbestandes kommt nicht ohne Grund hohe Aufmerksamkeit zu teil: Sie ist die substanzielle Basis für die Beurteilung des Immobilienunternehmens und wichtigster Parameter für die Ermittlung des Wertes der Aktie. Die CA Immo International hat ihr Immobilienvermögen im Jahr 2008 um rund 11 % abgewertet und weist ein dementsprechend negatives Konzernergebnis aus. So unerfreulich dieses Bewertungsergebnis ist, reflektiert es aus unserer Sicht eine realistische Betrachtung der Verhältnisse auf den Immobilienmärkten, wie sie sich zu Beginn des Jahres 2009 darstellen.

In allen unseren Märkten kam es zu einer generellen Erhöhung der von den Bewertern angenommenen Immobilienrenditen. Neben Ursachen, die die einzelne Immobilie bzw. den jeweiligen regionalen Markt betreffen, gibt es hierfür eine Reihe von allgemeinen Faktoren, die europaweit zutreffen:

Einbruch des Immobilieninvestmentmarktes: Insbesondere in Folge der restriktiveren Kreditvergabe der Banken sanken die Anzahl und das Volumen der Immobilientransaktionen in Europa. Dieser Umstand erhöht tendenziell die Bewertungsunsicherheit, da es im Vergleich zu den Vorjahren weniger Referenztransaktionen im Markt gibt, anhand welcher Immobilienwerte plausibilisiert werden können. Bewerter reagierten auf diese Situation in Form höherer Risikoaufschläge bzw. wurden Abschläge für mangelnde Liquidität angesetzt.

Negative Konjunkturerwartungen: Wirtschaftswachstum ist ein wichtiger Treiber sowohl für die Höhe künftiger Mieten als auch für die Entwicklung des Leerstandes. Die sich rapide verschlechternden Konjunkturprognosen führen somit zu einem Zurückschrauben der Annahmen der Bewerter hinsichtlich der erzielbaren Mieten bzw. dem Auslastungsgrad. Weiters führt auch ein Rückgang in der Inflationserwartung zu einer Reduktion des angenommenen Mietwachstums.

Steigende Risikoaufschläge bei Kapitalkosten: Zwar kam es in der zweiten Jahreshälfte 2008 zu einem Rückgang des Zinsniveaus, welcher prinzipiell positive Auswirkungen auf Immobilienwerte hat. Angesichts des zuletzt beobachtbaren Anstiegs der Risikoaufschläge kam es jedoch bisher nicht zu einer Verringerung der tatsächlichen Kosten für Fremdkapital. Weiter kam es in so gut wie allen Anlagekategorien spätestens seit Mitte 2008 Jahres zu einem Anstieg der kalkulatorischen bzw. implizierten Eigenkapitalkosten. Ursache dafür ist eine in fast allen Anlageklassen anzutreffende gestiegene Preis-Volatilität und ein allgemeiner Paradigmenwechsel in der Bepreisung von Risiko. Dieser Aspekt führt insbesondere zu Rückgängen bei der Bewertung von Entwicklungsprojekten (siehe unten).

BEWERTUNG BESTANDSOBJEKTE

Region	Anschaffungskosten (in Mio. €)	Fair Value (in Mio. €)	Neubewertung	Neubewertung	Brutto-Anfangsrendite	Brutto-Anfangsrendite
	31.12.2008	31.12.2008	in Mio. €	in %	31.12.2007	31.12.2008
Slowakei	19,4	12,9	-4,7	-27,0 %	7,5 %	9,9 %
Tschechien	81,6	91,2	-13,5	-12,9 %	5,7 %	7,3 %
Ungarn	122,9	138,8	-18,3	-11,6 %	6,6 %	7,5 %
Polen	91,6	118,8	12,1	11,3 %	6,7 %	5,8 %
CEE Gesamt	315,6	361,7	-24,4	-6,3 %	6,5 %	7,0 %
Bulgarien	25,4	25,2	-4,6	-15,5 %	9,1 %	11,0 %
Rumänien	91,4	115,7	-12,1	-9,5 %	7,0 %	7,5 %
Slowenien	42,4	33,1	-2,1	-5,9 %	5,2 %	6,5 %
Serbien	56,1	52,5	-3,5	-6,3 %	n. a.	7,7 %
SEE Gesamt	215,2	226,5	-22,3	-9,0 %	7,0 %	7,8 %
Gesamt	530,8	588,2	-46,7	-7,4 %	6,7 %	7,3 %



BUDAPEST R70 Office Complex

Bewertung Bestandsobjekte

In Ost- und Südosteuropa war der Einbruch des Immobilieninvestmentmarktes aufgrund des Mangels an ausländischem Kapital besonders prononciert. Auch die übrigen Faktoren, insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit bzw. der Kosten von Fremdkapital, waren noch ausgeprägter als in Westeuropa. Auch kam es durch die Erhöhung der Länder-Risikozuschläge zu einer Anhebung der maßgeblichen Referenzzinsen. Innerhalb der gesamten Region kam es jedoch zu deutlichen Unterschieden im Ausmaß der Marktkorrektur. So waren die Werte unseres Portfolios in Südosteuropa (SEE) mit einer Abwertung von rd. 9,0% deutlich stärker betroffen als unsere Liegenschaften in Osteuropa, welche um rd. 6,3% (CEE) abgewertet wurden. Dies lag insbesondere an den robusten Marktverhältnissen in Polen, die eine Aufwertung der Liegenschaften in Warschau zur Folge hatten, wodurch der Gesamteffekt der Abwertungen in den übrigen Ländern dieser Sub-Region gemildert wurde. In Südosteuropa entfiel in absoluten Beträgen mehr als die Hälfte der gesamten Wertänderung auf das Objekt Bukarest Business Park, welches um rd. 17% auf 67,6 Mio. € abgewertet wurde und nun eine Brutto-Anfangsrendite von 7,9% aufweist.

Bewertung Entwicklungsprojekte

Bei der Bewertung unserer Entwicklungsprojekte bzw. unserer Landreserven kommt das sogenannte Residualwertverfahren zur Anwendung. Hierbei wird im Wesentlichen

BEWERTUNG ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Region	Anschaffungskosten (in € Mio)	Bilanzwert (in € Mio)	Abschreibung	Abschreibung
	31.12.2008	31.12.2008	in € Mio	in %
CEE	85,0	69,0	-8,6	-28,2 %
SEE	81,0	66,8	-10,7	-3,9 %
CIS	53,9	26,4	-21,1	-21,9 %
Gesamt	219,8	162,2	-40,5	-8,2 %

von einem möglichen Wert bei Fertigstellung (für welchen die vorher für Bestandsimmobilien genannten Parameter die wesentlichen sind) jene Kosten abgezogen, die noch bis zur Fertigstellung zu erwarten sind. Neben den Bau- und sonstigen Nebenkosten wird dabei auch jener Profit in Abzug gebracht, den sich ein möglicher Käufer angesichts des jeweiligen Projektrisikos erwarten würde (üblicherweise 15–20 % bezogen auf die gesamten Investitionskosten für das Projekt). Der daraus resultierende Betrag stellt dann den festgestellten Wert des Projekts im zum Bilanzstichtag vorliegenden Projektstadium dar. Aus dieser Methodik ergibt sich zwangsläufig, dass es bei planmäßigem Abschluss des Projekts zur Realisierung eines signifikanten Entwicklungs-Gewinns kommt.

Die oben angesprochene generelle Erhöhung der angenommenen angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals führte für das Jahr 2008 zu einer Erhöhung dieses kalkulatorisch zumindest zu erreichenden künftigen Entwicklungsgewinns. Diese erhöhten Erwartungen an den Entwicklungsgewinn konnten durch gesunkene Baukosten nicht ausreichend kompensiert werden, so dass die Bewertungen der Projekte sanken.

Regional gesehen war Russland das am stärksten betroffene Land. Gegen Ende des Jahres kam es zu einer massiven Verknappung des Kreditangebots, die letztendlich auch zum Einstellen vieler Entwicklungsprojekte führte. In der Projektkalkulation wirkten sich weiters die im Vergleich

zum Jahresbeginn signifikant gesunkenen Mietansätze aus. Die Abschreibungen betrafen die beiden Moskauer Projekte Matryoshka (–12,0 Mio. €) und Maslov Tower (–9,1 Mio. €). Weiters wurde auch eine Wertberichtigung in Höhe von –17,1 Mio. € auf den unter den „Beteiligung an assoziierten Unternehmen“ ausgewiesenen über den CA Immo New Europe Property Fund gehaltenen 25 % Anteil an der Projektgesellschaft, die das Projekt am Flughafen St. Petersburg (Pulkovo) betreibt, vorgenommen.

Weitere wesentliche Abschreibungen fielen in Belgrad (Sava City) und Bratislava (BBC Plus und Sekyra Tower) an.

TRANSPARENZ

Die CA Immo Gruppe agiert auch hinsichtlich der Bewertung ihrer Liegenschaften transparent und veröffentlicht Jahr für Jahr den Wert jeder Liegenschaft samt den für die Bewertung maßgeblichen Parametern. Diese detaillierten Daten, die am Ende dieses Geschäftsberichts in tabellarischer Form aufgeführt sind, sollen es den Lesern des Geschäftsberichts ermöglichen, sich noch besser von der Marktkonformität unserer Immobilienwerte überzeugen zu können.

EXTERNE BEWERTUNG NACH INTERNATIONALEN STANDARDS

Ein wesentlicher Eckpfeiler unseres Commitments zu Transparenz und objektivierbarer Bewertung ist die Bestimmung der Immobilienwerte durch unabhängige Experten. Die Bewertung des Portfolios der CA Immo International wird Quartalsweise durch CB Richard Ellis vorgenommen. Sämtliche Bewertungen erfolgten gemäß den vom „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Standards. Kurzfassungen der Gutachten können auf unserer Homepage www.caimmointernational.com eingesehen werden.

RENDITEN BÜROIMMOBILIEN 4. QUARTAL 2008

Quelle: CA Immo International

Stadt	Renditen
Belgrad	8,2–9,0 %
Bratislava	7,0–9,0 %
Budapest	7,0–8,0 %
Bukarest	7,0–8,0 %
Moskau	10,0–11,0 %
Prag	6,2–7,0 %
Sofia	8,5–9,2 %
Warschau	6,2–7,0 %

ERGEBNISSE

Umsatzerlöse

Die Mieterlöse in 2008 betragen 38,7 Mio. € und lagen somit um rund 1 % über dem Wert der Vergleichsperiode in 2007. Dieser Anstieg reflektiert insbesondere die neu hinzugekommen Mieterlöse des im dritten Quartal 2008 erworbenen Hotels in Pilsen (Tschechien) sowie den ganzjährigen Beitrag von im Laufe des Vorjahres erworbenen Objekten. Diese Zugänge konnten den Wegfall der Mieterlöse des Renaissance Towers in Warschau, welcher zu Beginn des Jahres 2008 gewinnbringend verkauft wurde, überkompensieren.

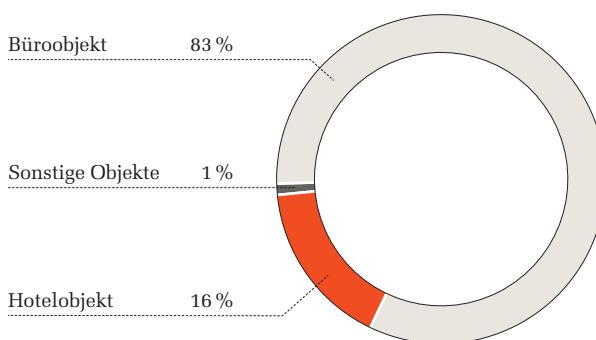
Nettoergebnis

Zum Anstieg des Nettoergebnisses (NOI) um 2 % auf 37,2 Mio. € hat zusätzlich ein Rückgang der den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen von 4,2 Mio. € auf 2,5 Mio. € beigetragen.

Ergebnis aus Immobilienverkauf

Das von 3,9 Mio € in 2007 auf 7,0 Mio € in 2008 gestiegene Ergebnis aus Immobilienverkauf reflektiert den zu Beginn des Jahres 2008 erfolgten Verkauf des Renaissance Towers in Warschau, dessen Verkaufspreis rd. 10 % über dem letzten Schätzwert zum 31. Dezember 2007 lag. Da die Transaktion als Verkauf der Anteile der Gesellschaft, in der die Liegenschaft gehalten wurde (Share-Deal) durchgeführt wurde, beziehen sich die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Beträge (Erlös von 19,6 Mio € und Buchwert von 12,6 Mio €) auf das

MIETERLÖSE NACH HAUPTNUTZUNGSART



Eigenkapital dieser Gesellschaft und nicht auf den Buchwert der zugrundeliegenden Liegenschaft.

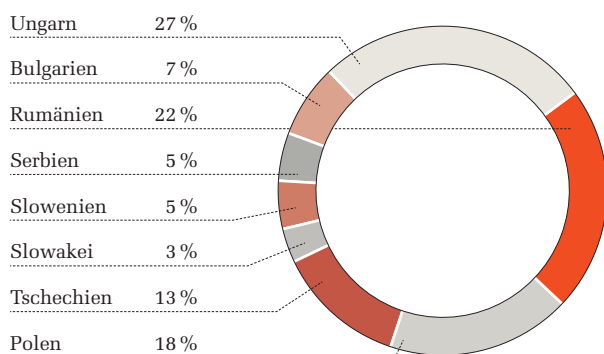
Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen, also jene Verwaltungsaufwendungen die nicht direkt Immobilien oder Projekten zuordenbar sind, konnten von 14,6 Mio. € auf 13,7 Mio. € gesenkt werden. Zu diesem Rückgang trug insbesondere eine Reduktion der Aufwendungen für von der Konzernmutter CA Immobilien Anlagen AG an die CA Immo International erbrachte Dienstleistungen (wie

NETTOERGEBNIS NACH REGIONEN BEZOGEN AUF VERMIETETE OBJEKTE (IMMOBILIENVERMÖGEN VERMIETET)

Mio. €	2008	2007	Veränderung
CEE			
Bilanzwert	361,7	407,0	-11 %
Umsatzerlöse	31,9	32,6	-2 %
Mieterlöse	23,6	24,7	-5 %
Nettoergebnis (Net operating income)	24,2	22,2	9 %
NOI-Marge	76 %	68 %	
Netto-Rendite	6,7 %	5,5 %	
SEE			
Bilanzwert	226,5	192,0	18 %
Umsatzerlöse	20,1	19,7	2 %
Mieterlöse	15,1	13,4	12 %
Nettoergebnis (Net operating income)	15,5	18,3	-15 %
NOI-Marge	77 %	93 %	
Netto-Rendite	6,8 %	9,5 %	

MIETERLÖSE NACH LÄNDERN



Rechnungswesen, Kommunikation und Investor Relations) von 2,8 Mio. € in 2007 auf 2,0 Mio. € in 2008 bei. Die Personalkosten blieben de-facto unverändert, da die höhere durchschnittliche Beschäftigtenanzahl in Folge von Neuaufnahmen während des Jahres 2007 durch den Wegfall von ergebnisabhängigen variablen Gehaltsbestandteilen kompensiert wurde.

Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Als Summe dieser Entwicklungen kam es zu einem Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen

(EBITDA) um 19%: Der Wert stieg von 27,0 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 32,2 Mio. €. Zu diesem Ergebnis trug das erste Quartal mit einem Wert von 13,6 Mio. €, das zweite Quartal mit 5,9 Mio. €, das dritte Quartal mit 6,6 Mio. € sowie das vierte Quartal mit 6,2 Mio. € bei. Der deutlich stärkere Beitrag des ersten Quartals erklärt sich in erster Linie aus dem in dieser Periode angefallenen Veräußerungsgewinn aus dem oben beschriebenen Verkauf des Renaissance Towers in Warschau.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung des EBITDA kam es zu keinen wesentlichen Verschiebungen – auf CEE entfielen 25,2 Mio. € sowie auf SEE 12,8 Mio. €. Das EBITDA des regionalen Segments CIS, in dem derzeit nur Entwicklungsprojekte und keine Bestandsimmobilien gehalten werden, betrug –1,3 Mio. €, das der Holding zugerechnete EBITDA –4,4 Mio. €.

Abschreibungen und Neubewertungsergebnis

Die CA Immo International war insbesondere am Ende des Jahres 2008 in allen Regionen mit einer deutlichen Abschwächung der Immobilienwerte konfrontiert (detaillierte Erläuterung: siehe Kapitel „Immobilienbewertung“). In der Gewinn- und Verlustrechnung wirkte sich dies in Bezug auf Immobilienvermögen in Entwicklung sowie in Bezug auf das Trading-Portfolio in der Form von außerplanmäßigen Abschreibungen (–45,5 Mio. €), und hinsichtlich des vermieteten Immobilienvermögens durch Neubewertungsverluste (–46,7 Mio. €) aus. Die einzelnen Segmente trugen wie folgt zu diesem Ergebnis bei:

WERTMINDERUNG UND NEUBEWERTUNGSERGEBNIS

Region	Bilanzwert (in Mio. €)	Wertminderung bzw. Neubewertung	
	31.12.2008	in Mio. €	in %
CEE vermietetes Immobilienvermögen	361,7	–24,4	–6,3 %
CEE zum Handel bestimmte Immobilien	1,2	–5,1	–80,3 %
CEE Immobilienvermögen in Entwicklung	69,0	–8,6	–28,2 %
CEE Gesamt	432,0	–38,1	–8,1 %
SEE vermietetes Immobilienvermögen	226,5	–22,3	–9,0 %
SEE Immobilienvermögen in Entwicklung	66,8	–10,7	–3,9 %
SEE Gesamt	293,3	–33,0	–10,1 %
CIS Immobilienvermögen in Entwicklung	26,4	–21,1	–21,9 %
Gesamt	751,7	–92,2	–10,9 %
davon Neubewertung vermietetes Immobilienvermögen		–46,7	–7,4 %
davon a. o. Abschreibung Immobilienvermögen in Entwicklung und Trading Portfolio		–45,5	–21,8 %

Das Neubewertungsergebnis von –46,7 Mio. € (2007: 57,6 Mio. €) setzt sich zusammen aus Neubewertungsgewinnen von 13,8 Mio. € (welche zum Großteil auf Polen entfielen) und Neubewertungsverlusten von 60,5 Mio. €.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Aufgrund dieser erheblichen Bewertungsverluste kam es zu einem Sinken des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 82,9 Mio. € in 2007 auf –62,0 Mio. € in 2008.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis erreichte in 2008 –32,7 Mio. € gegenüber –1,6 Mio. € in 2007. Der im Finanzergebnis enthaltene Finanzierungsaufwand erhöhte sich aufgrund des gestiegenen Finanzierungsvolumens im Periodenvergleich um 2,5 Mio. € auf –16,0 Mio. €. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen stieg deutlich von 6,8 Mio. € auf 9,3 Mio. €. Das Ergebnis aus Kursdifferenzen

(–3,2 Mio. € in 2008 gegenüber 4,6 Mio. € in 2007) reflektiert hauptsächlich einerseits nicht cash-wirksame Verluste aus der stichtagsbezogenen Bewertung der in USD denominierten Kredite aufgrund der Entwicklung des USD Kurses, andererseits den deutlichen Rückgang des Wechselkurses der meisten regionalen Währungen gegenüber dem Euro.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen (–7,8 Mio. €) sowie das Beteiligungsergebnis aus assoziierten Unternehmen (–15,1 Mio. €) resultieren aus Immobilienabwertungen in Gesellschaften, an denen die CA Immo International nur Minderheitseigentümer ist und die folglich nicht vollkonsolidiert werden, bzw. von Abschreibungen von in Form von Ausleihungen oder Anzahlungen an nicht vollkonsolidierte Gesellschaften getätigten Investitionen. Größter Einzelfaktor war hierbei die Wertberichtigung hinsichtlich des über den CA Immo New Europe Property Fund gehaltenen 25 % Anteils an der Projektgesellschaft, die das Projekt am Flughafen St. Petersburg (Pulkovo) betreibt.

ERGEBNIS VOR STEUERN

	Mio. €
EBT im Geschäftsjahr 2007	81,3
cash-wirksam	–2,7
Mieteinnahmen	0,5
Immobilienaufwand	2,0
Indirekter Aufwand	0,9
Ergebnis aus dem Immobilienverkauf	3,1
Zinsergebnis	–7,8
Sonstiges	–1,3
nicht cash-wirksam	–173,4
Neubewertungsergebnis	–104,2
Abschreibungen	–45,9
Ergebnis von assoziierten Unternehmen	–15,4
Kursdifferenzen	–7,8
EBT im Geschäftsjahr 2008	–94,7

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Steuern belief sich 2008 auf –94,7 Mio. € gegenüber 81,3 Mio. €. Wie der Tabelle links zu entnehmen ist, geht fast die gesamte Änderung auf nicht cash-wirksame Faktoren zurück.

Steuern vom Einkommen

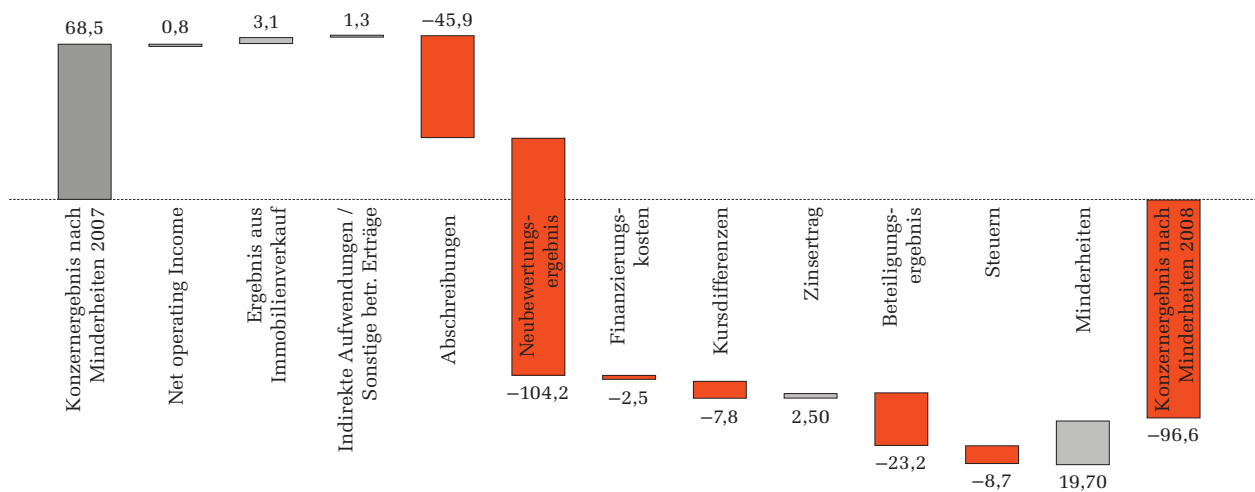
Trotz des negativen Ergebnis vor Steuern kam es zu einer Steigerung der Steuern vom Einkommen von –14,1 Mio. € in 2007 auf –22,7 Mio. € in 2008. Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung ist die Veränderung der Abgrenzung latenter Steuer (21,5 Mio € in 2008 gegenüber –12,5 Mio € in 2007), die sich im Wesentlichen aus einer Anpassung der Einschätzung hinsichtlich der Behaltdauer der Immobilien ergibt. Hinsichtlich der tatsächlichen Steuer kam es hingegen zu einem Rückgang von –1,7 Mio. € in 2007 auf –1,3 Mio. € in 2008.

Konzernergebnis

Der auf Minderheitsgesellschafter entfallende Ergebnisanteil stieg von –1,2 Mio. € in 2007 auf –20,9 Mio. € in 2008 und reflektiert zum Großteil den Anteil der Minderheitsgesellschafter an unserem auf Immobilienentwicklungen fokussierten CA Immo New Europe Property Fund.

Als Ergebnis der oben dargestellten Effekte kam es folglich auch zu einem Rückgang des Konzernergebnisses nach Berücksichtigung von Minderheiten, und zwar von 68,5 Mio. € auf –96,6 Mio. €.

ÜBERLEITUNG KONZERNERGEBNIS 2007 ZU 2008



Cash Flow

Da die wesentlichen negativen Faktoren, die zu dem oben dargestellten Rückgang des Konzern-Ergebnis führten, nicht zahlungswirksam waren, spiegelte sich der robuste operative Geschäftsverlauf in einer Steigerung des operativen Cash Flows um rd. 12 % auf 22,7 Mio. € wider.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit betrug –33,7 Mio. €, davon entfielen auf den direkten oder indirekten (Gesellschaften, Anzahlungen, Finanzanlagen) Erwerb von Immobilienvermögen –75,1 Mio. €. Ein weiterer wesentlicher Faktor für den Cash Flow aus der Investitionstätigkeit war der Netto-Mittelzufluß aus dem Verkauf des Renaissance Towers in Warschau.

Aufgrund der im Zusammenhang mit Investitionen in die Entwicklungsprojekte, bzw. den Zugängen zum Immobilienvermögen aufgenommenen Finanzierungen, denen insbesondere die Dividendenausschüttung sowie die laufenden Zinszahlungen gegenüberstanden, war der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit in 2008 mit 21,1 Mio. € positiv (2007: 28,4 Mio. €).

Die Funds from Operations (FFO) vor Steuern betragen 2008 18,6 Mio. € und lagen damit um 12 % unter dem Vorjahres-Wert von 21,2 Mio. €.

Bilanz – Aktivseite

Die Position „Immobilienvermögen vermietet“ verzeichnete einen Rückgang von 599,0 Mio. € um 10,8 Mio. € auf 588,2 Mio. €. Zu diesem Rückgang führte im Wesentlichen das negative Neubewertungsergebnis in Höhe von 46,7 Mio. €. Den im Jahr 2008 bilanzwirksamen Zugängen in Höhe von 59,8 Mio. € (ein Hotel in Pilsen sowie ein Büroobjekt in Belgrad) stand der Buchwertabgang aus dem Verkauf des Renaissance Towers in Warschau in Höhe von 55,0 Mio. € gegenüber.

In der Position „Immobilienvermögen in Entwicklung“ gab es einen deutlichen Anstieg um 52,8 Mio. € auf 162,2 Mio. €, der in erster Linie den Baufortschritt der einzelnen Projekte reflektiert, wodurch die durchgeführten Abschreibungen überkompensiert wurden.

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen im wesentlichen den Anteil an der UBM sowie den über den CA Immo New Europe Property Fund gehaltenen 25 % Anteil an der Projektgesellschaft, die das Bauvorhaben am Flughafen St. Petersburg (Pulkovo) betreibt. Die Wertänderung dieser Position von 59,7 Mio. € am 31. Dezember 2007 auf 46,0 Mio. € zum 31. Dezember 2008 resultiert aus der in Folge der schwierigen Situation am russischen Immobilienmarkt erforderlich gewordenen Wertberichtigung dieses Beteiligungsansatzes.

Die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2008 betragen 148,8 Mio. € und lagen damit um 4 % über dem Wert zu Beginn des Jahres.

CASH FLOW STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2008	2007	Veränderung
Cash Flow aus			
- Geschäftstätigkeit	19,8	21,3	-7 %
- Investitionstätigkeit	-33,7	60,4	n. a.
- Finanzierungstätigkeit	21,1	28,4	-26 %
Veränderung der liquiden Mittel	7,2	110,1	-93 %
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	143,6	34,0	
- Fremdwährungskursänderung	-2,0	-0,5	
- Ende des Geschäftsjahres	148,8	143,6	4 %

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	31.12. 2008	31.12. 2008	Veränderung
Ergebnis vor Steuern ¹⁾	-94,7	81,3	n. a.
Abschreibungen	47,6	1,7	>100 %
Neubewertungsergebnisse	46,7	-57,6	n. a.
Kursdifferenzen	3,2	-4,6	n. a.
Korr. At-Equity-Ertrag	15,9	0,4	>100 %
Funds from Operations vor Steuern	18,6	21,2	-12 %
Gezahlte Steuern	-2,5	-3,1	-18 %
Funds from Operations	16,1	18,1	-11 %

¹⁾ vor Minderheitenbeteiligungen

Bilanz – Passivseite

Die CA Immo International AG wird zu rund 62 % (per Jahresultimo) von der ebenfalls börsennotierten CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (direkte und indirekte Beteiligung) gehalten; die restlichen Anteile befinden sich im Streubesitz. Zum Bilanzstichtag beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 315.959.907,00 € und blieb somit im Vergleich zu 2007 unverändert. Es verteilte sich auf 43.460.785 Stück Inhaberaktien. Zum Stichtag 31. Dezember 2008 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 158,0 Mio €, das bis längstens 10. August 2012 in Anspruch genommen werden kann.

Das Eigenkapital (inklusive Anteile im Fremdbesitz) sank in 2008 von 692,0 Mio. € auf 558,5 Mio. €. Dieser Rückgang resultiert in erster Linie aus dem negativen Konzernergebnis. Aufgrund der den Minderheitsaktionären des CA Immo New Europe Property Fund anteilig zuzurechnenden Verlusten war das Konzernergebnis auch

der wesentliche Faktor für den Rückgang der Anteile im Fremdbesitz. Die im zweiten Quartal 2008 durchgeführte Dividenden-Ausschüttung für das Jahr 2007 in Höhe von 15,2 Mio. € führte ebenfalls zu einem Rückgang des Eigenkapitals. Darüber hinaus kam es zu einer Wertänderung der als Cash Flow Hedges klassifizierten Zinsabsicherungs-SWAPs von –0,2 Mio. € zum 31. Dezember 2007 auf –7,1 Mio. € zum 31. Dezember 2008. Diese Wertänderung resultiert aus dem starken Rückgang des allgemeinen Zinsniveaus im Laufe des zweiten Halbjahres 2008 – zum 30. Juni 2008 hatte diese Position noch +2,1 Mio. € betragen.

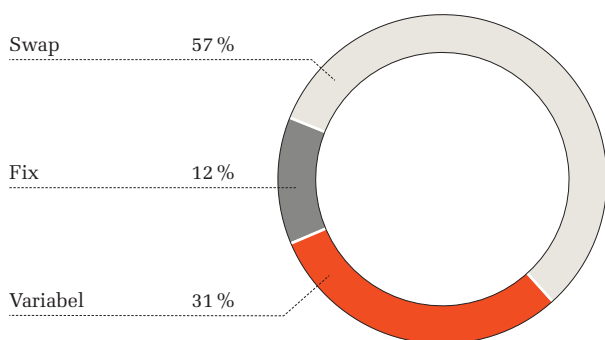
In Folge des Rückgangs des Eigenkapitals sank auch die Eigenkapitalquote von 71 % am 31. Dezember 2007 auf 56 % am 31. Dezember 2008.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten reflektiert insbesondere die Finanzierung des Anstieges des

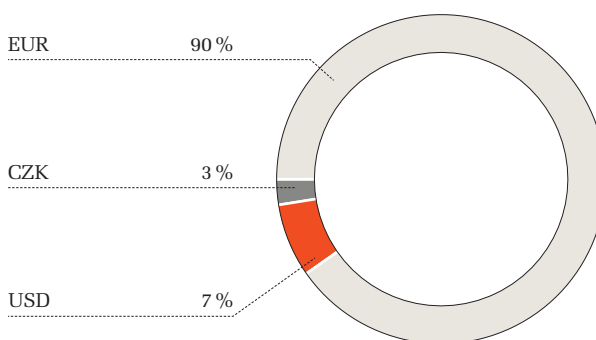
KONZERNBILANZ-KURZFASSUNG

	2008		2007		Veränderung
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	
Immobilienvermögen	750,4	75	708,4	73	6
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0,2	0	16,8	2	–99
Immaterielles Vermögen	0,5	0	0,7	0	–35
Finanzanlagen und Sonstiges	79,1	8	90,5	9	–13
Steuerabgrenzung	4,9	0	4,7	0	3
Langfristiges Vermögen	835,1	84	821,2	84	2
Forderungen	11,1	1	11,0	1	1
Zum Handel bestimmte Immobilien	1,2	0	0,0	0	
Liquide Mittel und Wertpapiere	148,8	15	143,6	15	4
Kurzfristiges Vermögen	161,2	16	154,6	16	4
Summe Aktiva	996,2	100	975,8	100	2
Eigenkapital	558,5	56	692,0	71	–19
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	56 %		71 %		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	287,2	29	207,7	21	38
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	28,4	3	24,4	3	16
Übrige Verbindlichkeiten	77,6	8	27,7	3	>100
Steuerabgrenzung	44,5	4	24,0	2	86
Summe Passiva	996,2	100	975,8	100	2

KREDITSTRUKTUR NACH ZINSABSICHERUNG



KREDITSTRUKTUR NACH WÄHRUNGEN



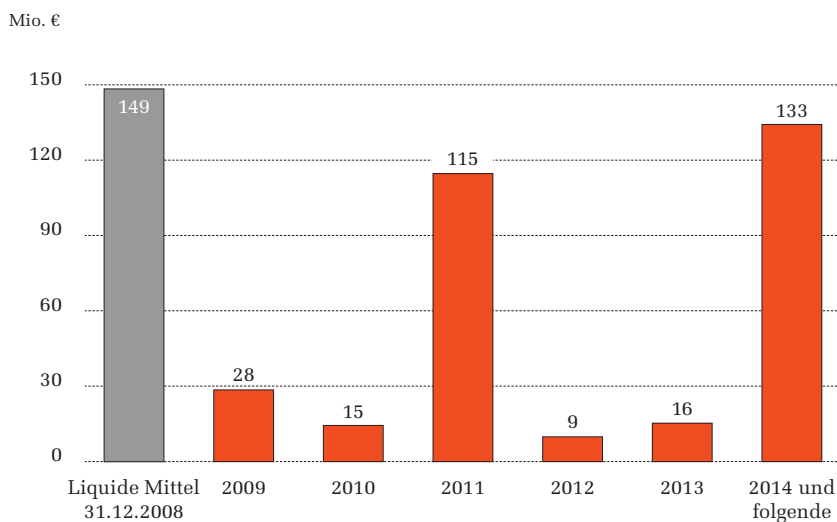
Immobilienvermögens in Entwicklung. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen um 79,5 Mio. € auf 287,2 Mio. €, die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von 24,4 Mio. € auf 28,4 Mio. €. Die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich Liquider Mittel) stieg somit seit Jahresbeginn von 88,5 Mio. € auf 166,8 Mio. €; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 13 % zum 31. Dezember 2007 auf 30 % zum 31. Dezember 2008.

Zum 31. Dezember 2008 stellte sich das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten gegliedert nach Jahren wie auf dem unten befindlichen Balkendiagramm dar.

Zinsbindungen und Fristigkeit der Finanzverbindlichkeiten werden grundsätzlich am Investitionsportfolio mit den typischen Laufzeiten für Immobilieninvestitionen ausgerichtet.

Rund 90 % aller Kredite sind EUR-Kredite. Die durchschnittliche Verzinsung der Kredite liegt (unter

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2008 bis 2014ff



Berücksichtigung der jeweiligen Zinsabsicherungen) bei 6,6 % (2007: 6,2 %) bei den EUR Krediten, bzw. bei 6,1 % bei den USD Krediten (2007: 6,8 %). Angesichts der Langfristigkeit der Finanzierungen ist es aus Vorsichtsgründen grundsätzliche Politik der CA Immo International, bei Abschluß eines Kreditvertrages das jeweilige Zinsniveau langfristig abzusichern. In den meisten Fällen geschieht dies in der Form von Zins-Swap Kontrakten. Zum 31. Dezember 2008 waren folglich bei 57 % der Finanzverbindlichkeiten die Zinsen durch Swap Kontrakte fixiert, bei 12 % sahen die Kreditverträge einen Fixzins vor und 31 % waren variabel verzinst.

Die Erhöhung der kurzfristigen Rückstellungen von 6,0 Mio. € zum 31. Dezember 2007 auf 37,7 Mio. € zum 31. Dezember 2008 resultiert im wesentlichen aus dem Projekt Capital Square in Budapest, für welches die CA Immo International eine Forward Purchase Vereinbarung eingegangen ist. Für dieses Projekt wird pro-rata gemäß dem Baufortschritt eine Rückstellung für den erwarteten Kaufpreis dotiert.

Net Asset Value

Der NAV (=Eigenkapital exklusive Minderheitsanteile) verringerte sich in Folge des Jahresverlustes, bzw. der weiteren oben beschriebenen Faktoren von 649,1 Mio. € zum 31. Dezember 2007 auf 530,1 Mio. € zum 31. Dezember 2008. Der NAV je Aktie sank um 18 % von 14,93 € zum 31. Dezember 2007 auf 12,20 € zum 31. Dezember 2008.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß der Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Wesentlicher Faktor dabei ist die Berücksichtigung eines Abzinsungseffekts bei den latenten Steuern. Angesichts der aktuell mit einer erhöhten Unsicherheit behafteten weiteren Entwicklung der Immobilienwerte werden im Gegensatz zum Vorjahr keine positiven Wertanpassungen für Projekte (stille Reserven) angesetzt. Der NNNAV per 31. Dezember 2008 lag somit bei 549,7 Mio. €, bzw. bei 12,65 € / Aktie.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

Mio. €	31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital (NAV)	530,1	649,1
NAV/Aktie in €	12,20	14,93
Überleitung zu NNNAV		
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	530,1	649,1
Wertanpassung für		
- Projekte auf IFRS-Fair Value	0,1	19,1
- Tenant Leases held as Finance Leases	0,0	0,0
- Immobilien im Umlaufvermögen	0,0	0,0
- Finanzinstrumente	7,1	0,2
Latente Steuern	39,6	19,2
NAV nach Anpassungen	577,0	687,6
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-7,1	-0,2
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Latente Steuern	-20,1	-12,2
EPRA NNNAV	549,7	675,2
EPRA NNNAV je Aktie in €	12,65	15,54
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	-18,6 %	13,8 %
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1	-77,63 %	-25,34 %

AUSBLICK AUF 2009

RAHMENBEDINGUNGEN

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

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

Ausblick für die CA Immo International

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

Konkret erwarten wir für 2009 hinsichtlich der Mieterlöse eine stabile Entwicklung, da aufgrund der Langfristigkeit der Mietverträge vom Rückgang der Realwirtschaft keine sofortigen Auswirkungen auf diese zu erwarten sind, bzw. durch pro-aktive Vermeidung von Leerstand entsprechende Gegenmaßnahmen gesetzt werden. Bei den indirekten Kosten wird eine Reduktion um 5–10 % 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 Fortführung der bereits in Umsetzung befindlichen Projektentwicklungen, bzw. der Übernahme in der Vergangenheit abgeschlossener Forward Purchase Vereinbarungen. Insgesamt ist ein bilanzwirksames Investitionsvolumen von rd. 100 Mio. € geplant. Wesentliche neue Akquisitionen von Immobilien sind für 2009 nicht vorgesehen.

Kapitalmarktausblick

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

**WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN
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 Ländern, in denen wir tätig sind.
- Die Entwicklung der Verfügbarkeit sowie der Kosten der Fremdfinanzierung.
- Weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt und damit zusammenhängend die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios.
- Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte, das insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital abhängig ist.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes, insbesondere in den Regionen SEE und CIS.
- Die Entwicklung des Wechselkurses des € zu den lokalen Währungen und dem USD.