

BEWERTUNGSBERICHT

FÜR

66 LIEGENSCHAFTEN

(64 NACHBEWERTUNGEN UND 2 NEUBEWERTUNGEN)

DER

CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

MECHELGASSE 1

A-1030 WIEN

INTERNATIONAL REAL ESTATE FINANCIAL ANALYSTS

MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH

A-1060 Wien - Gumpendorfer Strasse 72 - Tel +43 (0)11/597 50 60 - Fax +43 (0)11/597 50 60-25 - mrg@metzger-estate.com - www.metzger-estate.com - FN 271466 s - HG Wien - UID: ATU 62318129

PRÄAMBEL

Der Sachverständige wurde seitens der CA Immobilien Anlagen AG beauftragt Wertermittlungen betreffend 66 Liegenschaften durchzuführen. Hiervon wurden 64 Nachbewertungen sowie 2 Neubewertungen mit Stichtag 31. Dezember 2009 erstellt. Der Zweck der Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Liegenschaften.

1. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Zur Durchführung der Wertermittlungen wurden folgende Grundlagen und Unterlagen herangezogen:

- § Grundbuchsauszüge durch den Sachverständigen
- § Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- § Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern, Sachverständigenkollegen sowie anhand der hauseigenen Immobiliendatenbank
- § Umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
- § Landkarten und Stadtplanausschnitte
- § Von Seiten des Auftraggebers wurden dem Sachverständigen folgende Unterlagen übergeben: Mietzinslisten, Stand November 2009 und Flächenaufstellungen der geplanten Projekte in Kopie

Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr der Wertermittlungen:

1. Die vorliegenden Nachbewertungen wurden basierend auf den Wertermittlungen mit Stichtag 31. Dezember 2008 erstellt.
2. Die Liegenschaften wurden in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Von Seiten des Sachverständigen wurden die für die Wertermittlungen erforderlichen Daten und Unterlagen angefordert und von Seiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellt. Die darin enthaltenen Daten wurden auf Plausibilität überprüft. Angaben des Auftraggebers sowie die übermittelten Unterlagen sind in die Wertermittlungen eingeflossen.
4. Bei den Wertermittlungen wurde von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers gegenteiliges herausgestellt hat.
5. Detailprüfungen des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden.
6. Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand der Gutachten wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

7. Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dies war nicht Gegenstand seines Auftrages. Sollten sich hier neue, wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. Nicht erfüllte, öffentlich rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben.
8. Die Bonität der einzelnen Mieter wurde seitens des Sachverständigen nicht überprüft. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Mieter in der Lage sind ihrer finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vermieter nachzukommen, dass keine Mietrückstände bestehen, oder dass es Vertragsverletzungen irgendeiner Art gibt.
9. Die Nutzflächen wurden aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft, da eigene Vermessungen der Objekte durch den gefertigten Sachverständigen nicht Gegenstand des Auftrages waren und nicht durchgeführt wurden.
10. Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgefragt. Die Eintragung der Liegenschaften wird im jeweiligen Gutachten gegebenenfalls gesondert ausgewiesen.
11. Außerbüchliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.
12. Die Wertermittlungen erfolgten geldlastenfrei.
13. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlungen vor. Die vorliegenden Wertermittlungen sind auf die in den Gutachten angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Ergebnisses der Wertermittlungen führen können.
14. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
15. Umsatzsteuerliche Aspekte sowie Auswirkungen im Sinne des Budgetbegleitgesetzes 1998 sind nicht Gegenstand des Auftrages und finden in den Wertermittlungen keine Berücksichtigung.
16. Die Veröffentlichung und Vervielfältigung der Wertermittlungen oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.
17. Die Wertermittlungen haben nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
18. Der Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.

Die Wertermittlungen wurden im Auftrag und für die **CA Immobilien Anlagen AG** erstellt. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

2. BEWERTUNGSPROZEDERE

Die Wertermittlungen wurden nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150 durchgeführt, wobei je nach Objektart entweder der im gegenständlichen Gesetz dargestellte Vergleichswert oder Sachwert oder Ertragswert – bzw. eine Kombination daraus als Verkehrswert ermittelt wurde.

Für eine Liegenschaft wurde von Seiten des Sachverständigen das international gängige Residualwertverfahren herangezogen, da es sich dabei um eine Liegenschaft handelt, welche einer Entwicklung zugeführt werden soll.

Für drei Liegenschaften wurde von Seiten des Sachverständigen die international gängige Discounted Cash Flow Methode herangezogen, da für diese Liegenschaften ein Hotelprojekt zur Entwicklung ansteht.

Die Nachbewertungen basieren auf den seitens des Sachverständigen im Jahr 2005 bzw. 2007 (Portfolio Lenikus) erstellten Wertermittlungen. Die sich gegenüber den Wertermittlungen des vergangenen Jahres jeweils geänderten, wertbeeinflussende Daten und Fakten werden in den aktuellen Nachbewertungen angeführt.

Ziel der Wertermittlungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die gegenständlichen Wertermittlungen berücksichtigen neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen im Besonderen:

1. alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten hat,
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme,
3. den Bau- und Erhaltungszustand der Objekte,
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt.

Jede Liegenschaft wurde separat bewertet. Dementsprechend handelt es sich bei dem Gesamtwert um die Summe der Einzelbewertungen. Eine mögliche positive oder negative Wertveränderung die sich aus dem Abverkauf des Portfolios als Gesamtes am freien Markt ergeben könnte bleibt unberücksichtigt.

Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes. Der Reinertrag wird aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt. Sofern dem Sachverständigen nichts Gegenteiliges mitgeteilt wurde, wird davon ausgegangen, dass sämtliche Betriebs- und Verwaltungskosten seitens der Mieter getragen werden. Dieser Reinertrag fällt dem Liegenschaftseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu.

Es stellt sich die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Liegenschaftseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit einem Vervielfältiger multipliziert. Dieser Vervielfältiger ist von der Restnutzungsdauer und dem Kapitalisierungszinssatz abhängig.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Laut österreichischem Bewertungsstandard geht der Sachverständige nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer davon aus, dass die Immobilien ohne umfassende Sanierungen und Investitionen nicht weiter genutzt werden kann, und die Höhe der Sanierungskosten den Kosten einer Neuerrichtung gleich zu setzen sind. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Die **Ertragswertermittlung** geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben. Die Bewertung ist stichtagsbezogen und die Erträge sind als zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag. Die Abschreibung ist grundsätzlich bereits im Vervielfältiger berücksichtigt.

Im **Sachwertverfahren** wird der Wert einer Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauzeitwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Liegenschaft ermittelt. Der Bodenwert wird als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt. Für den Bauzeitwert des Gebäudes selbst werden Baukosten gemäß den Erhebungen und Recherchen des gefertigten Sachverständigen angenommen. Der Bau- und Erhaltungszustand sowie das Alter des Objekts werden mittels Abschlag von den Errichtungskosten berücksichtigt.

Das **Residualwertverfahren** beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert eines zur Entwicklung anstehenden Grundstücks zu ermitteln.

Das gegenständliche Bewertungsverfahren führt zur Ermittlung des Bodenwertes, welcher im Falle einer Verwertung eines Grundstückes durch eine bestimmungsgemäße Bebauung unter Abzug der Bau- und sonstigen Entwicklungskosten als „Residuum“ verbleibt.

Bei der Projektrechnung handelt es sich um eine Rohkalkulation zur Ermittlung der Größenordnung der angemessenen Grundstückskosten, sie beruht auf Prognosen. Die Nutzfläche des Projekts wird anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen als Basis herangezogen. Die Projektkosten setzen sich aus den Baukosten, den Baunebenkosten, einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes, den Bauzinsen und den Vermarktungskosten zusammen. Die Investitionskostenermittlung im Rahmen der Projektrechnungen beinhaltet vom gefertigten Sachverständigen recherchierte und gemäß seinen Erfahrungswerten entsprechende Werte. Da ein Projekt nur entwickelt wird wenn der Projektentwickler einen entsprechenden Gewinn erzielen kann, berücksichtigt der gefertigte Sachverständige einen marktüblichen Developergeinn.

Die Projektkosten werden dem Projekterlös, welcher nach Fertigstellung durch Vermietung oder Verkauf erzielt wird gegenübergestellt. Die Mieten und Verkaufspreise sind nachhaltig erzielbar und entsprechen dem derzeitigen Marktniveau.

Ergebnis der Kalkulation ist der Grundstückswert der Liegenschaft unter Berücksichtigung des Projekts. Der gefertigte Sachverständige stellt fest, dass sich im Zuge von Projektplanungen entsprechend den Nutzerwünschen andere Geschossflächenzahlen und Nutzflächendimensionen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen. Es wird jegliche Haftung von Seiten des gefertigten Sachverständigen für die tatsächlich erzielbaren Nutzflächen und Anzahl/ Flächen von Tiefgaragenstellplätzen, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.

Der Verkehrswert der Hotelliegenschaften wird mittels **Discounted Cash Flow Methode** basierend auf Pachteinnahmen abzüglich der Kosten, ermittelt. Um jedoch auch die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung aufweisen zu können, die für die Zahlung der Pacht erforderlich ist, werden zum besseren Verständnis der Berechnungen die Planungsprämissen erläutert. Diese betreffen im Wesentlichen den operativen Cash Flow, der sich aus den Deckungsbeiträgen (Profit Margins) der einzelnen Profit Center errechnet. Die angeführten Gesamtstudien berechnen eine detaillierte Prognose der Geschäftsentwicklung für 10 Geschäftsjahre.

Der Verkehrswert der mit **Superädifikaten** bebauten Liegenschaften ergibt sich aus dem Sachwert des Grundes unter Berücksichtigung der derzeitigen Vermietung der Liegenschaft. Der Ertrag aus der Vermietung wird als Barwert einer nachschüssigen Rente, welche die Differenz zwischen angemessener und derzeit gezahlter Grundstücksrente darstellt, errechnet. Entspricht die derzeit gezahlte Grundstücksrente nicht der marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Verzinsung des Bodenwerts, so berechnet sich der Barwert wie folgt: angemessene Verzinsung des Bodenwerts abzüglich derzeitiger Grundstücksrente entspricht der Mehr-/Minderleistung des Mieters. Die Mehr-/Minderleistung wird mittels eines Faktors multipliziert um den Barwert zu errechnen, welcher sich in Abhängigkeit von einer ewigen Rente mit einer marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Verzinsung errechnet.

3. INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Eine Aufstellung der tatsächlich notwendigen Instandhaltungen sowie der damit verbundenen tatsächlich angefallenen Instandhaltungskosten wurde seitens des Auftraggebers nicht zur Verfügung gestellt.

Nicht auf die Mieter umlegbare Instandhaltungskosten werden seitens des Sachverständigen in seinen Bewertungen mittels eines Abschlags in der Höhe von 3 % bis 9 % je nach Objektart und Bau- und Erhaltungszustand berücksichtigt. Inwieweit der Eigentümer diesen Verpflichtungen nachkommt obliegt diesem selbst. Sofern dem Sachverständigen nichts Gegenteiliges mitgeteilt wurde, wird davon ausgegangen, dass sämtliche Betriebs- und Verwaltungskosten seitens der Mieter getragen werden.

Es wird keine Haftung für die tatsächlich anfallenden Instandhaltungskosten übernommen.

4. ERGEBNIS DER WERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert der 66 gegenständlichen Liegenschaften wurde vom gefertigten Sachverständigen aufgrund der von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der Beschreibungen und Ausführungen in den einzelnen Wertermittlungen selbst, zum Stichtag 31.12.2009 insgesamt mit gerundet

€ 329.855.000,--

(In Worten: Euro Dreihundertneunundzwanzigmillionenachthundertfünfundfünfzigtausend)

festgestellt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor, Counselor of Real Estate
Wien, im März 2010