

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
1030 Wien

Wien, 8. März 2010

Bewertung Portfolio CA Immobilien Anlagen AG 2009

An den Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG,

gemäß Ihrem Auftrag haben wir folgende Liegenschaften zu Zwecken des Jahresabschlusses mit Stichtag zum 31. Dezember 2009 bewertet.

AUSTRIA

1030 Wien, Erdberger Lände 26	1150 Wien, Sparkassaplatz 6
1030 Wien, Krieglergasse 2	1170 Wien, Comeniusgasse 9
1030 Wien, Rennweg 16	1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 66
1030 Wien, Rüdengasse 11	1190 Wien, Heiligenstädter Straße 51-53
1040 Wien, Grosse Neugasse 36	1200 Wien, Klosterneuburger Straße 23-27
1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 72	1230 Wien, Breitenfurter Straße 142-144
1040 Wien, Rilkeplatz 5	1230 Wien, Zetschegasse 17
1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 23-25	2201 Seyring, Brünner Bundesstraße 160
1090 Wien, Mariannengasse 14	4020 Linz, Schubertstraße 16-18
1100 Wien, Erlachgasse 92B+C	4614 Marchtrenk, Freilingen Straße 42
1120 Wien, Wolfganggasse 58-60	5020 Salzburg, Ferdinand-Hanusch-Platz 1
1130 Wien, Fleschgasse 34	5020 Salzburg, Ignaz-Harrer-Straße 59
1150 Wien, Hütteldorfer Straße 39-41	5020 Salzburg, Julius-Welser-Straße 15
1150 Wien, Markgraf-Rüdiger-Strasse 6-10	

27 Objekte

Die Liegenschaften sind uns bekannt und wurden allesamt im Zuge der Bewertung zwischen November 2009 und Jänner 2010 (ausgenommen Rennweg 16, am 17.08.2007) besichtigt. Wir haben vor Ort sachdienliche Recherchen angestellt und weitere Informationen eingeholt, falls wir diese für unsere Bewertung als nötig erachtet haben.

Wir bestätigen hiermit, die Bewertung als externe Sachverständige durchgeführt zu haben und dass diese Bewertung den von „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Standards entspricht. Die Bewertung spiegelt unsere Einschätzung des Marktwertes der oben genannten Liegenschaften zum 31. Dezember 2009 wider. Verkaufskosten, umsatzsteuerliche und sonstige steuerliche Aspekte sowie Rechts- und Vermittlungsspesen beim Verkauf der Liegenschaft wurden nicht berücksichtigt.

Unsere Bewertung wurde auf Basis von Verkehrswerten, wie sie von der „Royal Institution of Chartered Surveyors“ definiert sind, durchgeführt. Der Verkehrswert ist wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konzerninterne Vermietungen und Abkommen, sowie Pfandrechte, Obligationen und andere Belastungen wurden nicht berücksichtigt.

Gewährte oder mögliche innerstaatliche oder EU-weite Subventionen wurden nicht berücksichtigt.

Die oben genannten Definitionen des Verkehrswertes stimmen mit der Fair Value Definition im internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS 40 (revised 2004) überein.

Es wurde grundsätzlich die Ertragswertberechnung als relevante Bewertungsmethode herangezogen. In einem Fall (Erdberger Lände 26, 1030 Wien) wurde zusätzlich die Residualwertmethode verwendet.

Nicht umlegbare Instandhaltungskosten haben wir als Prozentsatz der Neuherstellungskosten kalkuliert. Dieser bewegt sich bei den oben angeführten Bewertungen zwischen 0,3% und 1,0%. Bei Instandhaltungsrückstau haben wir Grobschätzungen auf Basis der Informationen des Auftraggebers gemacht und diese vom kapitalisierten Wert abgezogen.

Des Weiteren wird angenommen, dass die Liegenschaften frei von Belastungen wie beispielsweise Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechten, Pfandrechten und anderen Eigentumsrestriktionen sind. Wir haben keine Verbindlichkeiten des Liegenschaftseigentümers in Bezug auf Steuern, einmalige oder wiederkehrende private oder öffentliche Abgaben, Gebühren, Gemeindesteuern und sonstige Kosten berücksichtigt.

Gemäß der Richtlinie 5 der RICS Valuation Standards (Guidance Note 5 of the RICS Valuation Standards), möchten wir ausdrücklich auf den folgenden Kommentar bezüglich der aktuellen Marktlage hinweisen.

Die Bewertungen von in Bau oder Sanierung befindlichen Liegenschaften zu Verkehrswerten wurden – soweit nicht im konkreten Fall abweichend behandelt – unter der Annahme durchgeführt, dass die Bau- und Sanierungsarbeiten abgeschlossen sind (wobei bereits abgeschlossene Mietverträge berücksichtigt wurden). Die geschätzten Kosten der Fertigstellung der Bau- und Sanierungsarbeiten wurden abgezogen.

Die Bewertungen von teilweise oder gänzlich leerstehenden Liegenschaften zu Verkehrswerten wurden unter der Annahme durchgeführt, dass die Wiedervermietung eine gewisse Zeitdauer in Anspruch nimmt. Dabei wurden angemessene und marktübliche Anreize an Neumieter, wie beispielsweise Mietaufreistellungen, berücksichtigt.

Grundsätzlich hat sich der österreichische Immobilienmarkt während der vergangenen 12 Monate stabilisiert. Daher konnten die Kapitalisierungszinssätze in den meisten Fällen gleich belassen werden. In drei Fällen wurden je nach Lage und Nutzung der einzelnen Immobilien die Kapitalisierungszinssätze um bis zu 50 Basispunkte angehoben, um marktübliche Netto-Anfangsrenditen und laufende Renditen für diese Liegenschaft im bestehenden Markt widerzuspiegeln. In zwei Fällen haben wir die Kapitalisierungszinssätze um 10 Basispunkt verringert. Aufgrund der Änderungen beim Liegenschaftszinssatz und Abschläge für längeren Leerstand bzw. größeres Vermietungsrisiko kam es teilweise zu höheren Renditen, die sich im Einzelfall um bis zu 90 Basispunkte erhöht haben.

Unter den vorangegangenen Annahmen ergibt die Summe der Einzelwerte der Verkehrswerte mit Stichtag 31. Dezember 2009 (exklusive USt.):

ÖSTERREICH **EUR 372.370.000**
(in Worten: dreihundertzweiundsiebzigmillionendreihundertsiebzigtausend)

Gemäß unserer Bewertungspraktiken ist dieses formelle Zertifikat lediglich für den Gebrauch durch den Auftraggeber der Bewertung bestimmt. Wir übernehmen keinerlei Haftung gegenüber Dritten für die Gesamtheit des Zertifikats oder Teile davon.

Wien, am 8. März 2010

CB Richard Ellis GmbH



Georg Fichtinger
Head of Valuations