
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2011

11

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

Beilage

- I Jahresabschluss zum 31.12.2011
 - Bilanz zum 31.12.2011
 - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011
 - Anhang für das Geschäftsjahr 2011
- II Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Kontakt

DISCLAIMER

IMPRESSUM

BILANZ ZUM 31.12.2011

Aktiva	31.12.2011	31.12.2010
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. EDV-Software	41.336,14	71
2. Firmenwert	0,00	214
	41.336,14	285
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	248.555.451,61	263.896
davon Grundwert: 51.058.279,43 €; 31.12.2010: 52.092 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.342.896,21	1.189
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	12.281.422,15	617
	262.179.769,97	265.702
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.741.906.941,08	1.753.501
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	217.874.578,91	194.630
3. Anzahlung auf Anteile an verbundenen Unternehmen	1.900.000,00	200
4. Beteiligungen	57.533,69	125
5. Sonstige Ausleihungen	14.343.679,35	4.147
	1.976.082.733,03	1.952.603
	2.238.303.839,14	2.218.590
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	455.288,03	330
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	66.323.956,48	28.630
3. Sonstige Forderungen	5.270.368,59	3.074
	72.049.613,10	32.034
II. Sonstige Wertpapiere und Anteile	33.055.300,00	3.854
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	44.934.505,56	43.554
	150.039.418,66	79.442
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.067.285,40	1.418
	2.389.410.543,20	2.299.450

Passiva	31.12.2011	31.12.2010
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	638.713.556,20	638.714
II. Gebundene Kapitalrücklagen	820.184.324,63	820.184
III. Bilanzgewinn	98.747.939,27	0
davon Gewinnvortrag: 0,00 €; 31.12.2010: 5.897 Tsd. €		
	1.557.645.820,10	1.458.898
B. Unversteuerte Rücklagen		
Sonstige unversteuerte Rücklagen		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	278,88	79
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	696.706,00	612
2. Steuerrückstellungen	216.150,00	378
3. Sonstige Rückstellungen	62.915.513,80	74.655
	63.828.369,80	75.645
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	485.000.000,00	485.000
davon konvertibel: 135.000.000,00 €; 31.12.2010: 135.000,0 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.880.870,52	144.499
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	607.023,03	297
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	137.308.285,94	125.369
5. Sonstige Verbindlichkeiten	6.993.783,80	8.454
davon aus Steuern: 420.572,02 €; 31.12.2010: 263 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 99.199,56 €; 31.12.2010: 88 Tsd. €		
	766.789.963,29	763.619
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.146.111,13	1.209
	2.389.410.543,20	2.299.450
Haftungsverhältnisse	353.317.651,00	259.596

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

	€	2011 €	Tsd. €	2010 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		20.998.339,50		23.933
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	8.132.070,43		104	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	244.986,40		286	
c) Übrige	4.644.220,80	13.021.277,63	4.729	5.119
3. Personalaufwand				
a) Löhne	- 13.560,65		- 14	
b) Gehälter	- 6.975.583,51		- 6.270	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	- 175.283,75		- 222	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	- 160.498,36		- 153	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	- 1.160.985,40		- 1.166	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	- 91.064,07	- 8.576.975,74	- 29	- 7.854
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 7.846.332,00		- 18.223
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 0,00 €; 2010: 10.052 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 344.391,93		- 588	
b) Übrige	- 14.918.591,33	- 15.262.983,26	- 19.748	- 20.336
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		2.333.326,13		- 17.361
7. Erträge aus Beteiligungen		163.526.306,21		1.970
davon aus verbundenen Unternehmen: 163.526.306,21 €; 2010: 1.970 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10.476.573,08		10.458
davon aus verbundenen Unternehmen: 9.333.129,33 €; 2010: 8.107 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33.611.309,50		9.194
davon aus verbundenen Unternehmen: 4.201.735,07 €; 2010: 7.999 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		18.033.969,51		37.065
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		- 60.789.006,70		- 55.634
a) Abschreibungen: 58.267.065,15 €; 2010: 54.769 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 56.540.804,70 €; 2010: 52.410 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 74.003.900,79		- 56.297
davon betreffend verbundene Unternehmen: 19.021.199,05 €; 2010: 4.061 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		90.855.250,81		- 53.244
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		93.188.576,94		- 70.605
15. Außerordentliche Erträge		0,00		5.465
16. Außerordentliche Aufwendungen		0,00		- 5.813
17. Außerordentliches Ergebnis		0,00		- 348
18. Steuern vom Einkommen		5.481.013,90		5.731
19. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		98.669.590,84		- 65.222
20. Auflösung unverteilter Rücklagen				
Sonderposten für Investitionszuschüsse		78.348,43		2
21. Auflösung gebundene Kapitalrücklage		0,00		53.046
22. Auflösung von Gewinnrücklagen		0,00		6.277
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00		5.897
24. Bilanzgewinn		98.747.939,27		0

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) aufgestellt.

I. 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. Bei Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, bei Zugängen in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung berücksichtigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (2010: 10.052 Tsd. €) vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde das Bilanzierungswahlrecht, mögliche Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen gemäß § 208 Abs. 2 UGB zu unterlassen, erstmals nicht ausgeübt und Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 2.511 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) vorgenommen sowie ein Betrag in Höhe von 64 Tsd. € (2010: 3.905 Tsd. €) unterlassen.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen inklusive Anzahlungen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und sonstige Ausleihungen sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßigen Abschreibungen angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Im Geschäftsjahr 2011 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 58.267 Tsd. € (2010: 54.769 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 15.919 Tsd. € (2010: 34.011 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen.

II. Umlaufvermögen

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

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

III. 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.

IV. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 103,41 % (31.12.2010: 103,52 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungspflichten. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4,75 % (31.12.2010: 4,5 %)

und künftiger Bezugssteigerungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 0,25 % erhöht, 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 feststehenden Verbindlichkeiten.

Derivate Finanzinstrumente werden mit dem beizulegenden Zeitwert erfasst. Die gehaltenen derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) werden, soweit im Einzelfall möglich, als Sicherungsinstrument designiert. Im Jahr 2011 erfolgte die erstmalige Anwendung der AFRAC-Stellungnahme. „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten.“ Gemäß dieser Stellungnahme stellen die als Sicherungsinstrument designierten Derivate ab 2011 eine Bewertungseinheit dar und werden bei negativen beizulegenden Zeitwert nicht als Drohverlustrückstellung in der Bilanz gesetzt. Die zum 31. Dezember 2010 angesetzten Rückstellungen in Höhe von 24.935 Tsd. € wurden demzufolge aufgelöst. Gleichzeitig wurden die im Vorjahr bilanzierten Forderungen an verbundene Unternehmen aus gleichlautenden (back-to-back) derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von 15.191 Tsd. € ausgebucht bzw. aufgelöst. Die Auflösung der Drohverlustrückstellungen wird unter sonstigen Zinsen und Ähnlichen Erträgen dargestellt. Die Ausbuchung der Forderung in Höhe von 15.191 Tsd. € als Zinsen und ähnliche Aufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Für die Ermittlung der prospektiven Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird der „Critical Term Match“, für die Ermittlung der retrospektiven Wirksamkeit wird die „hypothetische Derivate Methode“ herangezogen. Soweit keine Bewertungseinheiten gebildet werden können, erfolgt im Falle von negativen Marktwerten der derivativen Finanzinstrumente weiterhin die Bildung von Drohverlustrückstellungen.

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

V. 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.

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VI. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel in Anlage 1 zu entnehmen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Der Firmenwert resultiert aus der im Geschäftsjahr 2002 stattgefundenen Verschmelzung mit der CA Immo Beteiligungen und Leasing GmbH und wird entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben. Aufgrund der vollständigen Abschreibung zum 31.12.2011 wurde der Firmenwert als Abgang im Anlagenspiegel dargestellt.

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten sowie Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände. Der Abgang betrifft den Verkauf von 5 Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 23 Objekte (31.12.2010: 28 Objekte).

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.741.907 Tsd. € (31.12.2010: 1.753.501 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 18.630 Tsd. € an

Gesellschaften in Osteuropa, sowie dem Erwerb der restlichen 50 % einer Managementgesellschaft in Polen. Die Abgänge resultieren aus dem Verkauf von zwei Managementgesellschaften in Osteuropa an andere Konzernunternehmen. Im Jahr 2011 wurden Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 53.017 Tsd. € und Zuschreibungen in Höhe von 14.219 Tsd. € durchgeführt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	86.767	117.416
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	29.190	0
Kapas Center Kft, Budapest	13.480	0
R70 Invest Budapest Kft, Budapest	12.704	18.004
BA Business Center a.s., Bratislava	11.000	11.000
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	7.900	0
S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest	7.590	7.590
sonstige unter 7.500 Tsd. €	49.244	40.620
	217.875	194.630

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 134.044 Tsd. € (31.12.2010: 194.630 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Anzahlung auf Anteile an verbundenen Unternehmen wurde in Höhe von 1.700 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) zugeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden bei Beteiligungen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 15 Tsd. € (2010: 7 Tsd. €) vorgenommen.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen im Wesentlichen langfristige Darlehen an nicht verbundene Konzernunternehmen sowie an Joint-Venture-Partner.

b) Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 455 Tsd. € (31.12.2010: 330 Tsd. €) beinhalten noch ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	49.815	0
Forderungen aus Zinsen	7.192	5.340
Forderungen aus Steuerumlagen	5.399	6.210
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	1.068	1.889
Forderungen aus der Verrechnung von Derivaten	0	15.191
Übrige sonstige Forderungen	2.850	0
	66.324	28.630

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 5.270 Tsd. € (31.12.2010: 3.074 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf von einer Liegenschaft, kurzfristigen Barvorlagen bzw. Forderungen aus Weiterverrechnungen ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2011 beträgt 190 Tsd. € (2010: 6 Tsd. €).

Sämtliche Forderungen haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene vom Markt zurückgekaufte Anleihen 2006-2016 mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. € und Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert in Höhe von 19.397 Tsd. € und einem Nominale von 20.500 Tsd. € (31.12.2010: 433 Stück ABS Dynamic Cash Anteile 3.854 Tsd. €). Die Wandelschuldverschreibung notiert im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse. Die börslichen Handelsvolumina sind jedoch äußerst gering und es finden nur sporadisch Transaktionen statt. Aufgrund dieses geringen Handelsvolumens spiegeln die an der Börse beobachtbaren Kurse nicht den Marktpreis dieses Papiers wider, so dass für die Bewertung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Wandelschuldverschreibung auf interne Bewertungsmodelle abgestellt wurde.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.067 Tsd. € (31.12.2010: 1.418 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 1.059 Tsd. € (31.12.2010: 1.341 Tsd. €) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000 Tsd. € im Jahr 2006 sowie einer im Geschäftsjahr 2009 begebenen Anleihe in Höhe von 150.000 Tsd. €.

d) Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital mit 638.713.556,20 € (31.12.2010: 638.713.556,20 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2010: 87.856.056) Inhaberaktien sowie 4 Stück nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde nicht ausgenutzt. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

In der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185 Tsd. € einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück Inhaberaktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei 11,5802 € (dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis zum Zeitpunkt der Emission) festgesetzt. Damit können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stück Inhaberaktien ausgegeben werden. Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Gläubiger das Recht, jederzeit (also auch vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe im Jahr 2014) ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umzuwandeln. Zum Bilanzstichtag 31.12.2011 lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 8,29 € unter dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag bzw. bis zur Bilanzerstellung wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht.

Zum Stichtag 31.12.2011 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 312.841.476,80 €, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 317.185.011,00 €.

Im Bilanzgewinn 2011 sind Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 18.431 Tsd € enthalten. In dieser Höhe besteht für den Bilanzgewinn gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

e) Unversteuerte Rücklagen

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse betrifft einen Baukostenzuschuß der Wiener Landesregierung für das Objekt Wien 9, Zimmermannplatz 1. Der Zuschuß wird, entsprechend der Restnutzungsdauer der damit finanzierten Investitionen, erfolgswirksam aufgelöst.

f) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 697 Tsd. € (31.12.2010: 612 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 216 Tsd. € (31.12.2010: 378 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für deutsche Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Derivatgeschäfte	37.812	54.012
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	17.114	15.452
Bauleistungen	2.503	82
Prämien	2.370	1.743
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.367	1.217
Personal (Urlaube und Überstunden)	591	332
Rechts-, Prüfung- und Beratungsaufwand	412	663
Publikationen und Gutachten	220	251
sonstige	527	903
	62.916	74.655

Im Geschäftsjahr 2010 wurde dem Vorstand erstmals die Möglichkeit geboten, an einem LTI-(Long Term Incentive) - Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren zu partizipieren. Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe mit 50 % des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Dieses Eigeninvestment wurde mit dem Schlusskurs zum 31.12.2009 bewertet und damit die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Coverage Ratio) und TSR (Total Shareholder Return). Die Teilnahme am LTI-Programm wurde auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert. Im Geschäftsjahr 2011 wurde das LTI-Programm fortgesetzt und dem Vorstand und den Mitarbeitern der ersten Managementebene wieder die Möglichkeit zur Teilnahme geboten. Als Parameter wurden analog zum LTI-Programm 2010 die Kennzahlen NAV-Wachstum, ISCR und TSR herangezogen, wobei aber einerseits die Gewichtung geändert und andererseits die Zielwerte erhöht wurden.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

g) Verbindlichkeiten

31.12.2011 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	485.000	0	485.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.510	52.581	48.790	136.881
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	430	177	0	607
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.293	6.040	4.975	137.308
Sonstige Verbindlichkeiten	6.994	0	0	6.994
Summe	169.227	543.798	53.765	766.790

31.12.2010 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	285.000	200.000	485.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.699	51.900	58.900	144.499
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228	69	0	297
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.627	6.040	6.702	125.369
Sonstige Verbindlichkeiten	8.454	0	0	8.454
Summe	155.008	343.009	265.602	763.619

Der Posten Anleihen umfasst folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz
Anleihe 2006-2016	200.000	5.125%
Anleihe 2009-2014	150.000	6.125%
Wandelschuldverschreibung 2009-2014	135.000	4.125%
	485.000	

Die Zuordnung der Fristigkeit der Wandelschuldverschreibung wurde auf Basis des Laufzeitendes vorgenommen.

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst im Wesentlichen grundbücherlich sichergestellte Investitionskredite in Höhe von 136.881 Tsd. € (31.12.2010: 144.499 Tsd. €).

In dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Bauleistungen und Hafrücklässe enthalten sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen.

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen konzerninterne Barvorlagen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen (5.503 Tsd. €), die erst im Frühjahr bzw. Herbst 2012 zahlungswirksam werden, offene Kaufpreise für Anteile an verbundenen Unternehmen (684 Tsd. €) und Finanzamtsverrechnungen aus der Umsatzsteuervoranmeldung November und Dezember 2011.

h) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
erhaltene Mietzinsvorauszahlungen für diverse Objekte	846	891
Investitionszuschuss der Gemeinde Wien	300	318
	1.146	1.209

i) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2011 Tsd.		Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2011 Tsd. €	Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2010 Tsd. €
Bürgschaft für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	25.000	€	25.000	19.065
Garantie für an die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OG und CA Immo Deutschland GmbH gewährte Kredite	192.479	€	97.792	122.460
Garantie für den Erwerb der Europolis AG gegenüber den Verkäufern für die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	136.884	€	136.884	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Vaci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600	€	35.445	36.000
Garantie für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	34.000	€	33.333	19.065
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150	€	16.156	18.310
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft, Budapest, gewährten Kredit	21.000	€	13.579	14.345
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien, gewährten Kredit	10.900	€	6.800	8.900
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Doratus Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500	€	7.157	7.549
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft., Budapest, gewährten Kredit	8.200	€	6.172	6.319
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien, gewährten Kredit	0	€	0	4.016
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Starohorska Development s.r.o., Bratislava, gewährten Kredit	0	€	0	1.905
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kapas Kft., Budapest, gewährten Kredit	0	€	0	888
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Officecenter Mladost EOOD, Sofia, gewährten Kredit	0	€	0	444
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Opera Center Two S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	0	USD	0	330
			378.318	259.596

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien, haben mit 1.1.2011 die Anteile an der Europolis AG, Wien, erworben. Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft haftet gegenüber dem Verkäufer für den zum 31.12.2011 offenen Kaufpreis von 136 Mio. €. Der offene Kaufpreis ist bis 31.12.2015 gestundet.

Weiters sind die Gesellschaftsanteile der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an folgenden Gesellschaften zugunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditgeber verpfändet:

Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien
CA Immo-RI-Resi.Prop.Holding GmbH, Wien
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
CA Immo International Holding GmbH, Wien
Canada Square Kft., Budapest
Kilb Kft., Budapest
Vaci 76 Kft., Budapest
BBP Leasing S.R.L. , Bukarest
2P s.r.o., Pilsen
FCL Property a.s., Prag
Office Center Mladost II EOOD, Sofia

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen für Tochtergesellschaften gegenüber diese finanzierende Kreditinstitute abgegeben:

BIL S Superädifikationsverwaltungs GmbH, Wien
 Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien
 CA Immobilien Anlagen d.o.o., Laibach
 2P s.r.o., Pilsen
 FCL Property a.s., Prag

Der Partner aus einem russischen Projekt hat eine schiedgerichtliche Klage in Höhe von 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht (zum 31.12.2010 angekündigt). Deren Erfolgsaussichten werden aber als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

j) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 746 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.723 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 738 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.692 Tsd. €.

k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Tsd. €			fixierter Zinssatz per	Referenz-	Marktwert Derivate	Buchwert Derivate	nicht gebuchte Derivate	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	Nominale	31.12.2011	zinssatz	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
12/2007	12/2012	58.438	4,25%	3M-EURIBOR	- 1.865	- 1.865	0	0
12/2007	12/2017	116.875	4,41%	3M-EURIBOR	- 17.383	- 5.828	- 11.555	- 469
12/2007	12/2017	65.000	4,82%	3M-EURIBOR	- 11.648	- 11.648	0	0
12/2007	12/2022	58.438	4,55%	3M-EURIBOR	- 12.076	- 5	- 12.071	- 10.774
01/2008	12/2017	42.525	4,41%	3M-EURIBOR	- 6.288	- 6.288	0	0
01/2008	12/2022	59.063	4,55%	3M-EURIBOR	- 12.178	- 12.178	0	0
12/2008	12/2017	75.200	4,41%	3M-EURIBOR	- 11.167	0	- 11.167	- 11.167
		475.539			- 72.605	- 37.812	- 34.793	- 22.410

Tsd. €			fixierter Zinssatz per	Referenz-	Marktwert Derivate	Buchwert Derivate	nicht gebuchte Derivate	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	Nominale	31.12.2010	zinssatz	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010
09/2004	12/2011	14.741	2,99%	3M-EURIBOR	- 289	- 289	0	0
09/2004	12/2011	14.741	3,87%	3M-EURIBOR	- 408	- 408	0	0
06/2005	12/2011	7.371	2,90%	3M-EURIBOR	- 132	- 132	0	0
12/2007	12/2012	59.688	4,25%	3M-EURIBOR	- 3.369	- 3.369	0	0
12/2007	12/2017	119.375	4,41%	3M-EURIBOR	- 12.867	- 12.867	0	- 347
12/2007	12/2017	65.000	4,82%	3M-EURIBOR	- 9.044	- 9.044	0	0
12/2007	12/2022	59.688	4,55%	3M-EURIBOR	- 7.383	- 7.383	0	- 6.587
12/2008	12/2017	76.800	4,41%	3M-EURIBOR	- 8.257	- 8.257	0	- 8.257
01/2008	12/2017	43.200	4,41%	3M-EURIBOR	- 4.629	- 4.629	0	0
01/2008	12/2022	60.000	4,55%	3M-EURIBOR	- 7.332	- 7.332	0	0
10/2009	12/2015	43.200	2,73%	3M-EURIBOR	951	0	951	0
10/2009	12/2020	60.000	3,29%	3M-EURIBOR	1.224	0	1.224	0
12/2010	12/2013	65.000	1,53%	3M-EURIBOR	- 302	- 302	0	0
		688.804			- 51.837	- 54.012	2.175	- 15.191

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.

Die negativen Marktwerte jener Derivate, die nicht in der Bilanz erfasst wurden, belaufen sich auf 34.793 Tsd. € (1.1.2011: 24.935 Tsd. €). Weiters wurden aufgrund der Bildung einer Bewertungseinheit Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 22.410 Tsd. € (1.1.2011: 15.191 Tsd. €) nicht erfasst.

l) Sicherungsbeziehung

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten Zinsswaps beläuft sich zum Bilanzstichtag auf - 34.982 Tsd. € (1.1.2011: - 25.061), wovon ein Betrag von 189 Tsd. € (1.1.2011: 126 Tsd. €) als ineffektiver Teil als Rückstellung erfasst wurde. Der beizulegende Zeitwert der als Grundgeschäft designierten Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beläuft sich auf 22.410 Tsd. € (1.1.2011: 15.191 Tsd. €).

Die Absicherungszeiträume sind je Zinsswap unterschiedlich beziehen sich auf die Zeiträume von 12/2007 bis 12/2022.

Die in der Bilanz nicht erfassten Verluste aus Derivaten, welche im Rahmen einer Sicherungsbeziehung zukünftiger Zahlungsströme stehen, belaufen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 34.793 Tsd. € (1.1.2011: 24.935 Tsd. €). Die in der Bilanz nicht erfassten Gewinne aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, welche im Rahmen einer Sicherungsbeziehung zukünftiger Zahlungsströme stehen, belaufen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 22.410 Tsd. € (1.1.2011: 15.191 Tsd. €).

VII. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen zur Gänze im Inland gelegene Immobilien und setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2011	2010
Mieterträge Immobilien	16.404	19.323
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.594	4.610
	20.998	23.933

Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betriebliche Erträge von 4.644 Tsd. € (2010: 4.729 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 4.131 Tsd. € (2010: 2.972 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 8.577 Tsd. € (2010: 7.854 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 60 Dienstnehmer (2010: 60) ausgewiesen.

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

Tsd. €	2011	2010
Dotierung Abfertigungsrückstellung Vorstände u. leitende Angestellte	81	118
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	4	5
Beiträge Mitarbeitervereinigungen Vorstände und leitende Angestellte	44	54
Beiträge Mitarbeitervereinigungen übrige Mitarbeiter	46	46
	175	223

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2011	2010
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	123	123
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	37	30
	160	153

Abschreibungen

Tsd. €	2011	2010
Abschreibung immaterielles Vermögen	244	249
planmäßige Abschreibung Gebäude	7.134	7.474
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	0	10.052
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	468	437
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0	11
	7.846	18.223

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 344 Tsd. € (2010: 588 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen die nicht abzugsfähige Vorsteuer des laufenden Jahres sowie an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 330 Tsd. € (2010: 331 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2011	2010
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.247	4.262
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	1.815	1.393
Instandhaltungsaufwendungen	1.659	2.500
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	227	436
Sonstige	194	129
Zwischensumme	8.142	8.720
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.307	2.650
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	862	904
Büromiete inklusive Betriebskosten	820	732
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	348	4.372
laufende Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung	297	281
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	128	147
Verwaltungs und Managementkosten	35	522
Sonstige	1.980	1.420
Zwischensumme	6.777	11.028
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	14.919	19.748

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen aus Österreich in Höhe von 102.340 Tsd. € (2010: 120 Tsd. €) sowie aus Osteuropa bzw. Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa in Höhe von 61.187 Tsd. € (2010: 1.850 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen und an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie aus sonstigen Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Festgeldveranlagungen, Veranlagungen in Wertpapieren und Bankguthaben sowie Barvorlagen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen. Im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten wurden Drohverlustrückstellungen zum 1.1.2011 in Höhe von insgesamt 24.935 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) aufgelöst.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 14.219 Tsd. € (2010: 34.011 Tsd. €) sowie im Vorjahr auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 1.304 Tsd. € vorgenommen. Darüber hinaus wurden Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 815 Tsd. € (2010: 1.722 Tsd. €) erzielt.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Tsd. €	2011	2010
Abschreibung von Finanzanlagen	58.267	54.769
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	2.522	824
Verlust aus dem Abgang von Anteile an verbundenen Unternehmen	0	41
	60.789	55.634
davon ausschüttungsbedingt	21.695	603

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2011	2010
Zinsaufwendungen Anleihen	25.006	25.006
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	26.090	24.115
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.879	3.100
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	19.021	4.061
sonstiges	8	15
	74.004	56.297

Im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten wurden Swap-Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zum 1.1.2011 in Höhe von 15.191 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) ausgebucht.

Steuern vom Einkommen

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 5.409 Tsd. € (2010: 5.734 Tsd. €) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2011 über Verlustvorträge in Höhe von 283.810 Tsd. € (31.12.2010: 254.260 Tsd. €), für die gemäß den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches keine latenten Steuern im Jahresabschluss angesetzt wurden. Darüber hinaus wurden für steuerlich noch nicht geltend gemachte Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 30.569 Tsd. € (31.12.2010: 32.208 Tsd. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

SONSTIGE ANGABEN**VIII. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

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.

IX. 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 in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das

Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe.

Im Jahr 2011 sind die folgenden Gesellschaften Gruppenmitglieder:

- BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, Wien
- CA Immo Beratungs- und Beteiligungs GmbH, Wien
- CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
- CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien
- CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
- CA Immo Germany Holding GmbH, Wien
- CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien
- CA Immo International Holding GmbH, Wien
- CA Immo Investment Management GmbH, Wien
- CA Immo LP GmbH, Wien
- CA Immo ProjektentwicklungsgmbH, Wien
- CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien
- CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH, Wien
- Europolis AG, Wien
- Europolis CE Alpha Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Amber Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Gamma Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Istros Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Kappa Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Lambda Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Ledum Holding GmbH, Wien
- Europolis CE My Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Omikron Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Pi Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Rho Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Sigma Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Tau Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Tilia Holding GmbH, Wien
- Europolis PHEME Holding GmbH, Wien
- Europolis Real Estate Asset Management GmbH, Wien
- Europolis Sarisu Holding GmbH, Wien
- omniCon Baumanagement GmbH, Wien
- Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien
- SQUARE S Holding GmbH, Wien

X. Organe und Arbeitnehmer

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Rutenstorfer, Vorsitzender
Mag. Helmut Bernkopf, Stellvertreter des Vorsitzenden
O.Univ.-Prof.DDr.Waldemar Jud
Barbara A. Knoflach
Mag. Reinhard Madlencnik
Mag. Franz Zwickl
Detlef Bierbaum (bis 10.5.2011)
Mag. DDr. Regina Prehofer (bis 10.5.2011)

Zum 31.12.2011 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates von der Hauptversammlung gewählt.

Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer
Mag. Wolfhard Fromwald
Bernhard H. Hansen

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Vorstandsbezüge in Höhe von insgesamt 1.186 Tsd. € (2010: 667 Tsd. €) ausbezahlt. Die Vorstandsvergütung enthielt 2011 584 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) an variablen Gehaltsbestandteilen für das Vorjahr. Darüber hinaus wurden Rückstellungen für variable Vergütung/Prämien inkl. Gehaltsnebenkosten in Höhe von 622 Tsd. € (2010: 609 Tsd. €) sowie für ein LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 281 Tsd. € (2010: 105 Tsd. €) als Aufwand im Geschäftsjahr erfasst, die erst in Folgejahren zahlungswirksam werden. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Die Gesamtvergütungen an die Aufsichtsräte für das Geschäftsjahr 2011 (Auszahlung in 2012) betragen vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung 115 Tsd. € (2010: 113 Tsd. € für die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 60 Angestellte (2010: 60).

XI. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

XII. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 98.747.939,27 € eine Dividende von 0,38 € je Aktie, somit insgesamt 33.385.302,80 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 65.362.636,47 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, am 6. März 2012

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Bernhard H. Hansen

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2011	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert am 31.12.2011	Abschrei- bungen im Geschäftsjahr 2011	Zuschrei- bungen im Geschäftsjahr 2011	Bilanzwert am 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	Tsd. €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Rechte, EDV-Software	233.595,34	0,00	0,00	0,00	233.595,34	192.259,20	41.336,14	29.362,78	0,00	71
2. Firmenwert	2.144.798,13	0,00	2.144.798,13	0,00	0,00	0,00	0,00	214.479,75	0,00	214
	2.378.393,47	0,00	2.144.798,13	0,00	233.595,34	192.259,20	41.336,14	243.842,53	0,00	285
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten										
a) Grundanteil	71.009.925,13	0,00	2.572.269,07	0,00	68.437.656,06	17.379.376,63	51.058.279,43	0,00	952.992,00	52.092
b) Gebäudewert	323.304.561,70	792.439,58	15.895.070,62	0,00	308.201.930,66	110.704.758,48	197.497.172,18	7.134.071,77	1.558.240,09	211.804
	394.314.486,83	792.439,58	18.467.339,69	0,00	376.639.586,72	128.084.135,11	248.555.451,61	7.134.071,77	2.511.232,09	263.896
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	3.526.595,37	646.005,29	110.888,43	0,00	4.061.712,23	2.718.816,02	1.342.896,21	467.978,45	0,00	1.189
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	439,25	439,25	0,00	0,00	0,00	0,00	439,25	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	716.650,66	11.664.771,49	0,00	0,00	12.381.422,15	100.000,00	12.281.422,15	0,00	0,00	617
	398.557.732,86	13.103.655,61	18.578.667,37	0,00	393.082.721,10	130.902.951,13	262.179.769,97	7.602.489,47	2.511.232,09	265.702
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.348.811.206,63	23.521.176,65	1.021.176,80	4.703.873,43	2.376.015.079,91	634.108.138,83	1.741.906.941,08	53.016.864,15	14.219.369,53	1.753.501
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	194.630.490,34	92.563.873,43	64.615.912,43	-3.701.873,43	218.876.577,91	1.001.999,00	217.874.578,91	1.001.999,00	0,00	194.630
3. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	5.413.882,39	0,00	0,00	0,00	5.413.882,39	3.513.882,39	1.900.000,00	0,00	1.700.000,00	200
4. Beteiligungen	6.260.196,09	50.506,22	3.577.469,62	0,00	2.733.232,69	2.675.699,00	57.533,69	14.600,00	0,00	125
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.079.373,07	0,00	2.079.373,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
6. Sonstige Ausleihungen	31.166.769,00	14.131.509,35	4.150.000,00	2.398.000,00	43.546.278,35	29.202.599,00	14.343.679,35	4.233.602,00	0,00	4.147
	2.588.361.917,52	130.267.065,65	75.443.931,92	3.400.000,00	2.646.585.051,25	670.502.318,22	1.976.082.733,03	58.267.065,15	15.919.369,53	1.952.603
	2.989.298.043,85	143.370.721,26	96.167.397,42	3.400.000,00	3.039.901.367,69	801.597.528,55	2.238.303.839,14	66.113.397,15	18.430.601,62	2.218.590

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	-3.135	TRSD	229	TRSD	-2.385	TRSD	3.364	TRSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	17.023	THUF	854.163	THUF	122.300	THUF	2.979.449	THUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	-377.999	THUF	-334.281	THUF	30.188	THUF	161.053	THUF
Casa Property Kft.	Budapest	51.310.000	HUF	100	-17.048	THUF	63.767	THUF	72.744	THUF	186.515	THUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	-651.934	THUF	-18.506	THUF	341.857	THUF	761.694	THUF
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.250.000	HUF	100	-471.204	THUF	552.126	THUF	210.693	THUF	1.287.580	THUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	100	-249.949	THUF	417.261	THUF	-72.294	THUF	667.210	THUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	-1.431.650	THUF	3.028.085	THUF	-799.302	THUF	4.459.735	THUF
CA Immobilien S.R.L.	Bukarest	947.100	RON	100	-27	TRON	415	TRON	133	TRON	443	TRON
CA Immo AG	Frankfurt	50.000	EUR	100	2.052	TEUR	297.022	TEUR	-9.112	TEUR	294.969	TEUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 ²⁾	-72	TEUR	428	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	4.235	TEUR	59.046	TEUR	-13.882	TEUR	104.626	TEUR
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	-2.251	TEUR	-10.650	TEUR	-4.529	TEUR	-11.133	TEUR
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000	EUR	70	1.044	TEUR	67.767	TEUR	-28.435	TEUR	52.824	TEUR
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	-14	TEUR	-14	TEUR	-5	TEUR	0	TEUR
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	-60.934	TCZK	30.565	TCZK	-86.623	TCZK	85.097	TCZK
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	-107.693	TCZK	-31.793	TCZK	-120.830	TCZK	47.902	TCZK
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	100	8.887	TCZK	19.169	TCZK	-200	TCZK	7.683	TCZK
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	117	TBGN	937	TBGN	916	TBGN	678	TBGN
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	-301	TBGN	6.193	TBGN	586	TBGN	6.574	TBGN
Mahler Property Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	100	-129	TPLN	-78	TPLN	126	TPLN	635	TPLN
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	-9	TPLN	10	TPLN	-30	TPLN	20	TPLN
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	1.235	TEUR	5.370	TEUR	-318	TEUR	4.347	TEUR
CA Immo CEE Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	15.130	TEUR	151.165	TEUR	3.072	TEUR	139.107	TEUR
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	767	TEUR	20.439	TEUR	625	TEUR	20.333	TEUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	70.539	TEUR	1.332.718	TEUR	25.104	TEUR	1.340.574	TEUR
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	279	TEUR	388	TEUR	407	TEUR	660	TEUR
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH	Wien	72.500	EUR	100	-1.346	TEUR	443	TEUR	-1.887	TEUR	-1.011	TEUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	487	TEUR	1.816	TEUR	-2.299	TEUR	1.329	TEUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	2.537.600	EUR	100	-95	TEUR	2.201	TEUR	-32	TEUR	2.295	TEUR
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-1.579	TEUR	209	TEUR	-8.297	TEUR	1.788	TEUR
CEE Hotel Development GmbH	Wien	70.000	EUR	50	-3	TEUR	68	TEUR	-1	TEUR	94	TEUR
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	50	-3	TEUR	32	TEUR	-10	TEUR	46	TEUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	-2	TEUR	88	TEUR	-16	TEUR	91	TEUR

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

²⁾ gemeinschaftliche Führung

Indirekte Beteiligungen¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	33.620.000	EUR	100	-242.374	TRSD	-121.441	TRSD	-892.387	TRSD	-869.267	TRSD
Phönix Logistics d.o.o.	Belgrad	241.605.375	RSD	100	-3.855	TRSD	236.384	TRSD			erworben	2011
TM Immo d.o.o.	Belgrad	13.750.000	EUR	100	110.192	TRSD	672.940	TRSD	-293.911	TRSD	-305.764	TRSD
Flottwellpromenade Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	100.000	EUR	50	-44	TEUR	356	TEUR			gegründet	2011
Flottwellpromenade Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	50	0	TEUR	25	TEUR			erworben	2011
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	-29	TEUR	4.382	TEUR	-2.629	TEUR	-5.415	TEUR
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.325.000	EUR	100	-32	TEUR	4.744	TEUR			erworben	2011
Europolis Harbour City s.r.o.	Bratislava	23.629.211	EUR	65	-37	TEUR	8.386	TEUR			erworben	2011
CA Immo Real Estate Management Hungary K.f.t.	Budapest	3.100.000	HUF	100	-21.644	THUF	-10.831	THUF			erworben	2011
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.000.000	HUF	65	-947.997	THUF	484.686	THUF			erworben	2011
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft	Budapest	21.410.000	HUF	51	-71.098	THUF	8.268.506	THUF			erworben	2011
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.000.000	HUF	65	21.530	THUF	3.758.468	THUF			erworben	2011
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	5.240.000	HUF	51	-77.803	THUF	3.852.187	THUF			erworben	2011
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	50.200.000	HUF	65	4.955	THUF	1.005.884	THUF			erworben	2011
EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft	Budapest	55.020.000	HUF	51	-345.592	THUF	4.010.367	THUF			erworben	2011
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	-50.736	THUF	426.805	THUF			erworben	2011
Europolis Tárnok Ingatlanberuházási Kft	Budapest	5.400.000	HUF	65	-304.010	THUF	407.790	THUF			erworben	2011
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	-484.041	THUF	824.732	THUF	144.257	THUF	1.601.862	THUF
Terminál Közép-Európai Ingatlan-fejlesztő Kft	Budapest	3.400.000	HUF	75	-484.052	THUF	65.595	THUF			erworben	2011
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	985.000	RON	100	147	TRON	2.772	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS BV DEVELOPMENT S.R.L.	Bukarest	43.853.900	RON	65	-1.605	TRON	35.864	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L.	Bukarest	91.389.960	RON	65	-10.452	TRON	36.066	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L.	Bukarest	54.064.790	RON	65	-173	TRON	75.178	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L.	Bukarest	6.481.000	RON	65	-682	TRON	8.933	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST DELTA S.R.L.	Bukarest	1.000	RON	65	-3.989	TRON	-11.879	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST GAMMA S.R.L.	Bukarest	8.601.000	RON	65	-2.399	TRON	5.221	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST INFRASTRUCTURA S.R.L.	Bukarest	8.640.036	RON	65	-250	TRON	3.162	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	107.680.000	RON	65	-4.351	TRON	85.155	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS SP S.R.L.	Bukarest	169.840	RON	65	-24	TRON	11	TRON			erworben	2011
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	330	RON	65	17.040	TRON	168.199	TRON			erworben	2011

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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	2.719	TRON	39.998	TRON	7.540	TRON	41.084	TRON
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	1.338	TRON	9.300	TRON	820	TRON	8.212	TRON
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	9.898	TRON	25.752	TRON	-3.036	TRON	14.857	TRON
TC Investments Arad S.R.L.	Bukarest	4.018.560	RON	95,9	-1.442	TRON	-4.812	TRON	-2.498	TRON	-3.371	TRON
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	65	6.024	TRON	123.350	TRON			erworben	2011
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-1	TEUR	27	TEUR	-5	TEUR	27	TEUR
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-3	TEUR	50	TEUR	-7	TEUR	53	TEUR
CA Immo 13 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-3	TEUR	22	TEUR			gegründet	2011
CA Immo 14 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-2	TEUR	23	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Acht GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.635	EUR	100	198	TEUR	5.524	TEUR	1.043	TEUR	3.792	TEUR
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-2.053	TEUR	-2.216	TEUR	-87	TEUR	-163	TEUR
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-1	TEUR	16	TEUR	-4	TEUR	17	TEUR
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	306	TEUR	-741	TEUR	393	TEUR	-1.048	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	39	TEUR	3.370	TEUR	196	TEUR	3.332	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-2.275	TEUR	-2.752	TEUR	-238	TEUR	-477	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-111	TEUR	-70	TEUR	-176	TEUR	41	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	2.831	TEUR	1.292	TEUR	475	TEUR	-1.539	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-287	TEUR	-1.123	TEUR	-268	TEUR	-836	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-127	TEUR	860	TEUR	-176	TEUR	987	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-310	TEUR	-3.426	TEUR	-2.085	TEUR	-3.116	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	10	TEUR	64	TEUR	6	TEUR	55	TEUR
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	20	TEUR	-4	TEUR	21	TEUR
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	16	TEUR	4	TEUR	-17	TEUR	-12	TEUR
CA Immo Berlin MBVD Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-231	TEUR	-226	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Berlin MBVD Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-3	TEUR	22	TEUR			erworben	2011
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	17.617	TEUR	0	TEUR	17.617	TEUR
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	1.978	TEUR	6.715	TEUR	-3.807	TEUR	4.736	TEUR
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	16	TEUR	0	TEUR	16	TEUR
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	-74	TEUR	17.931	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	-3	TEUR	22	TEUR			erworben	2011

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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	73.800	TEUR	681.172	TEUR	53.640	TEUR	662.094	TEUR
CA Immo Drei GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.937	EUR	100	-309	TEUR	19.584	TEUR	-540	TEUR	17.054	TEUR
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-10	TEUR	-5	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-7	TEUR	-2	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	25	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	22.927	EUR	100	167	TEUR	41.845	TEUR	2.805	TEUR	43.905	TEUR
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	112	TEUR	2.928	TEUR	159	TEUR	2.817	TEUR
CA Immo Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	3.250	TEUR	16.477	TEUR	-325	TEUR	12.945	TEUR
CA Immo Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	13	TEUR	0	TEUR	13	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	66	TEUR	3.504	TEUR	-116	TEUR	3.438	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	179	TEUR	1.272	TEUR	7.213	TEUR	1.102	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-1	TEUR	14	TEUR	-3	TEUR	14	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	246	TEUR	-193	TEUR	-550	TEUR	-439	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-1	TEUR	14	TEUR	-6	TEUR	15	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-53	TEUR	3.275	TEUR	-87	TEUR	3.328	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	4.971	TEUR	78.372	TEUR	8.112	TEUR	73.421	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	14	TEUR	-3	TEUR	14	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower-2-Besitz GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-56	TEUR	-136	TEUR	-53	TEUR	-80	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower-2-Betriebsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-5	TEUR	13	TEUR	-3	TEUR	18	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower-2-Geschäftsführungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-5	TEUR	-4	TEUR	-3	TEUR	1	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower-2-Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-5	TEUR	14	TEUR	-1	TEUR	18	TEUR
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.684	EUR	100	155	TEUR	5.166	TEUR	395	TEUR	5.711	TEUR
CA Immo Fünfzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	-2	TEUR	23	TEUR			gegründet	2011
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	-7	TEUR	1.234	TEUR	-14	TEUR	1.241	TEUR
CA Immo GB GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-3	TEUR	3.853	TEUR	-65	TEUR	3.856	TEUR
CA Immo Köln K 1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	-703	TEUR	0	TEUR	-703	TEUR
CA Immo Köln K 2 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	4.252	TEUR	0	TEUR	4.252	TEUR
CA Immo Köln K 3 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	1.097	TEUR	0	TEUR	1.097	TEUR
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-960	TEUR	-1.483	TEUR	-242	TEUR	-523	TEUR
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	13	TEUR	0	TEUR	13	TEUR

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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011	Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0 TEUR	1.301	TEUR	-638	TEUR	1.301	TEUR
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0 TEUR	9.006	TEUR	0	TEUR	9.006	TEUR
CA Immo Neun GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.514	EUR	100	1.191 TEUR	30.382	TEUR	1.922	TEUR	21.392	TEUR
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	19 TEUR	69	TEUR	8	TEUR	51	TEUR
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.581	EUR	100	1.031 TEUR	29.531	TEUR	1.399	TEUR	31.327	TEUR
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	-2 TEUR	23	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.529	EUR	100	50 TEUR	35.495	TEUR	2.169	TEUR	37.896	TEUR
CA Immo Vier GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.793	EUR	100	136 TEUR	3.238	TEUR	438	TEUR	847	TEUR
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	280 TEUR	12.841	TEUR	-534	TEUR	12.561	TEUR
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG	Frankfurt	21.795	EUR	100	1.286 TEUR	57.786	TEUR	8.232	TEUR	59.277	TEUR
CEREP Allermöhe GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	99,7	267 TEUR	23.240	TEUR	824	TEUR	22.973	TEUR
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	-3 TEUR	36.395	TEUR	64	TEUR	38.610	TEUR
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	121 TEUR	579	TEUR	62	TEUR	396	TEUR
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-43 TEUR	65	TEUR	-5	TEUR	104	TEUR
VIADOR GmbH	Frankfurt	100.000	EUR	70	117 TEUR	462	TEUR	-13	TEUR	344	TEUR
CA Immo München Eggartensiedlung GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	-5 TEUR	0	TEUR			gegründet	2011
CA Immo München Eggartensiedlung Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	-1 TEUR	24	TEUR			gegründet	2011
CA Immo München Moosach Projekt GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	-30 TEUR	8.975	TEUR			gegründet	2011
CA Immo München Moosach Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	-1 TEUR	24	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	-269 TEUR	13.887	TEUR	-18	TEUR	559	TEUR
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	-2 TEUR	26	TEUR	-14	TEUR	29	TEUR
CA Immo Stuttgart Heilbronner Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	-878 TEUR	14.427	TEUR			gegründet	2011
CONCEPT BAU - PREMIER CA Immo Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ²⁾	6.815 TEUR	3.319	TEUR	-903	TEUR	-965	TEUR
CONCEPT BAU - PREMIER CA Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ²⁾	2 TEUR	29	TEUR	2	TEUR	27	TEUR
Isargärten Bauträger GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ²⁾	4.592 TEUR	3.989	TEUR	-384	TEUR	437	TEUR
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ²⁾	-17 TEUR	23	TEUR	1	TEUR	23	TEUR
Isargärten Thalkirchen Verwaltungs GmbH	Grünwald	30.000	EUR	33,3	2 TEUR	88	TEUR	5	TEUR	54	TEUR
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	-3.174 TEUR	190	TEUR	-460	TEUR	3.364	TEUR
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	0 TEUR	15	TEUR	-1	TEUR	14	TEUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	380.000.000	HUF	100	-688.433 THUF	-540.256	THUF	-220.205	THUF	148.176	THUF

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

²⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	-1	TEUR	24	TEUR			gegründet	2011
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	1	TEUR	25	TEUR	-1	TEUR	24	TEUR
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	-150	TEUR	-142	TEUR	-12	TEUR	1	TEUR
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG	Hamburg	100.000	EUR	50	-4.846	TEUR	-8.448	TEUR	-1.597	TEUR	-2.095	TEUR
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	-1	TEUR	12	TEUR	-1	TEUR	13	TEUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	-540	TEUR	-11.845	TEUR	-28.727	TEUR	-11.305	TEUR
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	-12	TEUR	-10	TEUR	-7	TEUR	2	TEUR
Private Enterprise "Margolia Ukraine"	Kiew	1.000	UAH	65	-30	TUAH	-40	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Logistics Park I"	Kiew	2.232.296	UAH	100	-302	TUAH	271	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	122.456.333	UAH	100	-639	TUAH	41.953	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Logistics Park III"	Kiew	40.000	UAH	100	100	TUAH	0	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	193.984.834	UAH	65,1	-25.252	TUAH	-39.477	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Real Estate AM"	Kiew	4.247.565	UAH	100	-2.589	TUAH	621	TUAH			erworben	2011
TzoV "Logistyk-Tsentr "A"	Kiew	13.512.117	UAH	65,1	386	TUAH	-13.041	TUAH			erworben	2011
TzoV"Corma Development II"	Kiew	1.000.000	UAH	65	-375	TUAH	612	TUAH			erworben	2011
TzoV"Corma Development"	Kiew	928.688	UAH	65	-100	TUAH	747	TUAH			erworben	2011
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	11.491	EUR	65	-35	TEUR	12.069	TEUR			erworben	2011
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	11.185	EUR	100	-24	TEUR	59.638	TEUR			erworben	2011
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	457.083	EUR	75	-12.538	TEUR	-831	TEUR			erworben	2011
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	11.799	EUR	100	-769	TEUR	44.448	TEUR			erworben	2011
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	55.575	EUR	65	-12.446	TEUR	22.609	TEUR			erworben	2011
EPC PI LIMITED	Limassol	1.910	EUR	65	-8.462	TEUR	1.499	TEUR			erworben	2011
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.335	EUR	100	-3.644	TEUR	57.969	TEUR			erworben	2011
EPC RHO LIMITED	Limassol	1.790	EUR	65	-2.694	TEUR	471	TEUR			erworben	2011
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.220	EUR	65	-10.879	TEUR	40.606	TEUR			erworben	2011
EPC TWO LIMITED	Limassol	969.057	EUR	65	-8.409	TEUR	28.077	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.490	EUR	100	18	TEUR	170	TEUR			erworben	2011
MOCASANRA HOLDINGS LIMITED	Limassol	2.300	EUR	100	-12	TEUR	2	TEUR			erworben	2011
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	2.700	EUR	100	-6	TEUR	21.275	TEUR			erworben	2011
CAINE S.à.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	-23	TEUR	-22	TEUR	-37	TEUR	2	TEUR

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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	3	TEUR	32	TEUR	4	TEUR	29	TEUR
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ²⁾	-497	TEUR	-1.016	TEUR	-515	TEUR	-519	TEUR
Europolis Real Estate Asset Management LLC	Moskau	26.350.886	RUB	100	-736	TRUB	20.387	TRUB			erworben	2011
OOO Saimir (in Liquidation)	Moskau	10.000	RUB	100	-998	TRUB	1.018	TRUB	-3.718	TRUB	-189	TRUB
CORMA HOLDINGS LIMITED	Nikosia	6	EUR	65	-64	TEUR	37	TEUR			erworben	2011
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	100	-102	TEUR	16	TEUR			erworben	2011
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	100	-21	TEUR	9	TEUR			erworben	2011
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Oberhaching	100.000	EUR	50	-112	TEUR	14.061	TEUR	-57	TEUR	11.868	TEUR
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Oberhaching	25.000	EUR	50	-2	TEUR	22	TEUR	-3	TEUR	23	TEUR
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	14	TEUR	33	TEUR			gegründet	2011
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	-2	TEUR	23	TEUR			gegründet	2011
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	75	52.714	TCZK	445.542	TCZK			erworben	2011
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	568	TCZK	3.837	TCZK			erworben	2011
EUROPOLIS 6 Holding s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	-81	TCZK	308	TCZK			erworben	2011
EUROPOLIS Technopark s.r.o.	Prag	200.000	CZK	51	-963	TCZK	96.159	TCZK			erworben	2011
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	51	10.712	TCZK	525.957	TCZK			erworben	2011
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	-113.870	TCZK	42.326	TCZK			erworben	2011
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	65	-1.365	TCZK	31.240	TCZK			erworben	2011
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	52.998	TCZK	340.729	TCZK			erworben	2011
RCP Epsilon, s.r.o. (in Liquidation)	Prag	200.000	CZK	65	-230	TCZK	328	TCZK			erworben	2011
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	65	-921	TCZK	58.066	TCZK			erworben	2011
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	2.927	TCZK	3.200	TCZK			erworben	2011
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	-790	TCZK	78.161	TCZK			erworben	2011
TK Czech Development IX s.r.o.	Prag	100.000	CZK	100	2.037	TCZK	426.303	TCZK			erworben	2011
K&K Investments S.R.L.	Sibiu	21.609.000	RON	90	-442	TRON	-6.343	TRON	-7.714	TRON	-5.902	TRON
Megapark o.o.d.	Sofia	5.000	BGN	35 ²⁾	-8.655	TBGN	-36.416	TBGN	-10.058	TBGN	-27.761	TBGN
OAo Avielen AG	St. Petersburg	370.000.000	RUB	25	-214.139	TRUB	35.501	TRUB	-98.707	TRUB	315.365	TRUB
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	370	TEUR	770	TEUR	3.890	TEUR	790	TEUR
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	0	TEUR	7	TEUR	-3	TEUR	7	TEUR
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o.	Warschau	971.925	PLN	64,97	-3	TPLN	546	TPLN			erworben	2011

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

²⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital	
							31.12.2011				31.12.2010	
Amsterdam Office Sp.z.o.o.	Warschau	2.700.000	PLN	50	-10.180	TPLN	-8.031	TPLN			gegründet	2011
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	500.000	PLN	100	322	TPLN	2.269	TPLN			erworben	2011
CENTER PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	65	-1.722	TPLN	13.086	TPLN			erworben	2011
Doratus Sp.z.o.o.	Warschau	2.000.000	PLN	100	-2.914	TPLN	8.553	TPLN	3.638	TPLN	14.666	TPLN
EUROPOLIS BITWY WARSZAWSKIEJ Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	-9.578	TPLN	42.248	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS LIPOWY OFFICE PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	100	-25.309	TPLN	56.704	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.091.400	PLN	65	-23.562	TPLN	32.060	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS SASKI CRESCENT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	-13.240	TPLN	75.972	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS SASKI POINT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	-6.091	TPLN	41.537	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS SIENNA CENTER Sp.z o.o.	Warschau	4.580.000	PLN	51	-15.289	TPLN	48.662	TPLN			erworben	2011
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Warschau	11.800.000	PLN	75	-17.508	TPLN	-18.410	TPLN			erworben	2011
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	7.936.000	PLN	50	-35.019	TPLN	-27.208	TPLN	-6.061	TPLN	-2.980	TPLN
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	-4.898	TPLN	-10.608	TPLN			erworben	2011
Vienna Office Sp.z.o.o.	Warschau	3.300.000	PLN	50	-7.173	TPLN	616	TPLN			gegründet	2011
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o.	Warschau	218.032.000	PLN	50	-93.276	TPLN	201.932	TPLN	12.487	TPLN	303.469	TPLN
WARSAW TOWERS Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	-8.327	TPLN	93.816	TPLN			erworben	2011
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	8.294	TEUR	592	TEUR	-2.203	TEUR	-7.702	TEUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	9.312	TEUR	41.487	TEUR	17.009	TEUR	86.175	TEUR
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	1.573	TEUR	26.179	TEUR	-7.967	TEUR	24.607	TEUR
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	61.590	TEUR	946.521	TEUR	32.746	TEUR	945.832	TEUR
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	3.089	TEUR	34.519	TEUR	1.862	TEUR	45.931	TEUR
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	6.901	TEUR	216.427	TEUR	-6.366	TEUR	262.529	TEUR
CAII Projektbeteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-1.570	TEUR	207	TEUR	-8.291	TEUR	1.777	TEUR
EUROPOLIS AG	Wien	5.000.000	EUR	100	1.213	TEUR	248.906	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	65	-9.590	TEUR	-8.731	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Amber Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	24.843	TEUR	34.043	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Gamma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-829	TEUR	-614	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Istros Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-4.101	TEUR	-31.838	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Kappa Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-668	TEUR	5.485	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Lambda Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	-10.144	TEUR	533	TEUR			erworben	2011

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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
EUROPOLIS CE Ledum Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	185	TEUR	47.016	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE My Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	-890	TEUR	-595	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Omikron Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-8.065	TEUR	25.343	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Pi Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-3.055	TEUR	-1.394	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-3.072	TEUR	-1.604	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Sigma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-6.500	TEUR	-7.041	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Tau Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-5.117	TEUR	6.789	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Tilia Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-7.142	TEUR	26.431	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS Duat Holding GmbH & Co OG	Wien	2.906.913	EUR	100	-7.843	TEUR	563	TEUR			erworben	2011
Europolis Pheme Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	-4.848	TEUR	25.780	TEUR			erworben	2011
Europolis Real Estate Asset Management GmbH	Wien	35.000	EUR	100	1.603	TEUR	7.035	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS Sarisu Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	333	TEUR	12.500	TEUR			erworben	2011
I.N.A. Handels GmbH	Wien	37.000	EUR	100	-1.420	TEUR	145	TEUR	-137	TEUR	65	TEUR
Parkring 10 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	100	1.629	TEUR	26.551	TEUR	-3.137	TEUR	24.922	TEUR
SQUARE S Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-2	TEUR	30.901	TEUR	-3	TEUR	30.903	TEUR
UBM Realitätenentwicklung AG ²⁾	Wien	5.450.463	EUR	25	8.544	TEUR	139.063	TEUR	14.328	TEUR	133.567	TEUR
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	65	8.194	THRK	130.779	THRK			erworben	2011

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

²⁾ auf Basis der IFRS

LAGEBERICHT

LAGEBERICHT DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DEN ZEITRAUM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2011

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo“) ist die 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 Bulgarien, Deutschland, Estland, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, der Slowakei, Slowenien, Tschechien, der Ukraine, Ungarn und Zypern. Zum 31.12.2011 besitzt die CA Immo Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Estland, Luxemburg, den Niederlanden und Zypern). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht in der Verwaltung und Finanzierung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft besitzt zudem 23 Immobilien in Österreich (Stand: 31.12.2011).

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTUR

Für die Immobilienwirtschaft ist vor allem das Wirtschaftswachstum als Kriterium für die Büronachfrage sowie die Liquidität und Zinsentwicklung in den Märkten von großer Bedeutung für die operative Geschäftsentwicklung.

Mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 1,6 % (2010: 1,7 %) hat sich die zu Jahresbeginn noch deutliche Dynamik an den meisten Märkten innerhalb der EU gegen Jahresende hin deutlich abgekühlt. Das Auseinanderdriften der europäischen Konjunkturen blieb weiterhin aufrecht. Die Kernmärkte der CA Immo haben sich 2011 in diesem Spannungsfeld mit vergleichsweise stabilen Konjunkturdaten behauptet. Vor allem Deutschland (3 % BIP-Wachstum) und auch Polen (4 % BIP-Wachstum) traten mit überdurchschnittlichem Wachstum in den Vordergrund, Ungarns Wirtschaft (1,4 % BIP-Wachstum) zeigte sich vom unsicheren politischen Klima belastet.

GELDMARKT UND ZINSENTWICKLUNG ¹

Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt 2011 innerhalb der Eurozone bei 2,7 % und somit deutlich über der von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebten Marke von unter zwei Prozent. Preistreiber waren erneut Energie und sonstige Rohstoffe. Die EZB reagierte auf die im ersten Halbjahr fortschreitende Teuerung mit einer Anhebung des Leitzinses von 1,0 % auf 1,5 %. Im vierten Quartal senkte sie den Leitzins wieder um 50 Basispunkte auf das ursprüngliche Niveau von 1,0 %.

Die Volatilität der Geldmarktsätze nahm 2011 – hauptsächlich im letzten Quartal – mit deutlichen Unterschieden beim besicherten und unbesicherten Geldmarkt zu. Der durchschnittliche monatliche Zinssatz für Termingelder im Interbankengeschäft (Drei-Monats-Euribor), der als Basis für variable Finanzierungen herangezogen wird, lag zum Jahresende bei 1,35 % und fiel seitdem weiter Richtung 1,0 %. Trotz dieses niedrigen Zinsniveaus sind die Gesamtfinanzierungskosten auf Grund höherer Bankmargen auf gleichem bzw. höherem Niveau als in den Vorjahren. Ursache dafür ist vor allem das zurückhaltende Interbankengeschäft sowie höherer Eigenkapitalbedarf der Banken (siehe auch Absatz Ausblick).

WÄHRUNGEN ²

Der weitere Verlauf der Staatsschuldenkrise innerhalb der peripheren Euroländer bewirkte einen weiterhin volatilen Kursverlauf des Euro. Seit Ende August zeigte der Euro gegenüber den Währungen der 20 wichtigsten Handelspartner einen deutlichen Abwärtstrend. Gegenüber dem US Dollar kam es zu einer Abschwächung des Wechselkurses bis Jahresende um 1,9 % zum Vorjahreswert auf durchschnittlich 1,3920 US-Dollar. Da sämtliche Mietverträge der CA Immo in Euro abgeschlossen wurden, wirkt sich dieser Effekt aber nicht unmittelbar auf die Höhe der Mieterträge aus.

AUSBLICK

Die ökonomische Entwicklung Europas wird 2012 deutlich von der europäischen Staatsschuldenkrise, einem zunehmend schwächeren makroökonomischen Umfeld

¹ Quellen: Eurostat 2012, Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2012

² Quellen: Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2012, www.finanzen.net; Schlusskurs zum 30.12.2011.

und daraus resultierend von einem schwindenden Verbrauchervertrauen geprägt sein. Die wirtschaftliche Stabilität Europas steht und fällt mit dem Spar- und Reformverhalten der hochverschuldeten Mitgliedstaaten Griechenland, Italien, Spanien und Portugal.

Tendenziell wird im Jahresverlauf die Abschwächung der Weltkonjunktur in den meisten Ländern zu Investitionsrückgängen der Unternehmen und einer geringeren Exportquote führen. Dieses Szenario könnte den gewerblichen Immobilienmarkt in Form von vermindertem Büroflächenbedarf negativ beeinflussen. Allein langfristig vermietete Core Objekte sollten durch die erhöhte Risikoaversion der Anleger profitieren.

Stabilität des Bankensektors als Hebel für Wirtschaftsdynamik

Die im Dezember von der EZB beschlossene Herabsetzung des Bonitätsschwellenwerts für bestimmte Asset-Backed Securities (ABS) ist mit möglichen Kreditausfallrisiken behaftet. Ferner lösen sie das eigentliche Problem des zurückhaltenden Interbankengeschäftes aufgrund des Misstrauens der Banken untereinander nicht. Durchgreifende Reformen am Geld- und Kapitalmarkt sind daher unvermeidbar.

Denn vor allem die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen wird nicht ohne – zumindest vorübergehende – Einbußen bei der wirtschaftlichen Dynamik bleiben. Europäische Banken müssen bis zur Jahresmitte den Anforderungen der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde gerecht werden und ihren Kernkapitalstock auf mindestens 9% erhöhen. Welchen Weg dabei die einzelnen Banken gehen werden, ist noch unklar, ebenso die Auswirkungen auf Kreditvergaben an die Realwirtschaft. Insofern wird es ein Balanceakt, einerseits die mittelfristige Widerstandsfähigkeit der Banken innerhalb der Eurozone zu gewährleisten und andererseits die konjunkturelle Entwicklung durch Kreditvergaben an die Realwirtschaft aufrechtzuerhalten.

Fremdfinanzierung wird limitierender Faktor

Da auch für die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren Fremdkapital entsprechend limitiert sein wird, ergeben sich besondere Herausforderung in Rahmen der Finanzierung von Projektentwicklungen und sonstigen Transaktionen. Alternative Finanzierungsformen und Finanzierungspartner werden mittelfristig an Bedeutung gewinnen, zum Beispiel Kapitalmarktfinanzierung in Form von Anleihen. Inwiefern Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen dabei eine größere

Rolle spielen werden, wird sicherlich auch abhängig vom weiteren Sparverhalten privater Haushalte sowie der weiteren Form der Geldvermögensbildung institutioneller Anleger sein.

IMMOBILIENMÄRKTE

Die Kernmärkte der CA Immo Gruppe haben sich 2011 nicht nur mit überdurchschnittlichen Konjunkturdaten, sondern auch mit stabilen bis wachsenden Kennzahlen in den Immobilieninvestment- bzw. Vermietungsmärkten behauptet. Vor allem Deutschland hat sich mit beständigem Wachstum sowie großen und liquiden Immobilienmärkten 2011 als sicherer Hafen erwiesen und sich besser entwickelt als manch anderer international bedeutende Markt. Auch die osteuropäischen Kernmärkte der CA Immo Gruppe performten 2011 weitgehend stabil bis überdurchschnittlich, wobei sich die Investment- und Vermietungsaktivitäten im zweiten Halbjahr spürbar einbremsen.

Für Investoren standen auch 2011 die Faktoren Sicherheit und Core im Mittelpunkt ihrer Kaufentscheidungen. Dadurch ging die Schere zwischen hochwertigen Qualitätssimmobilien in den Hauptstädten und älteren, nicht mehr dem technischen Standard entsprechenden Immobilien in B-Lagen weiter auf. Diese Tendenz wird sich voraussichtlich auch 2012 weiter fortsetzen.

ÖSTERREICH ³

Investmentmarkt

2011 wurden ca. 1,7 Mrd. € in österreichische Immobilien investiert, was einer Steigerung von 7,0% gegenüber dem Transaktionsvolumen 2010 entspricht. Im Fokus der Investoren standen Qualitätssimmobilien mit Schwerpunkt auf Büro (27%) und Hotel (24%). Die Spitzenrendite gab im Jahresschnitt um 5 Basispunkte nach und lag zum Jahreswechsel bei 5,20%. Für das Jahr 2012 werden stagnierende Renditen erwartet.

Büroimmobilienmarkt

Im Jahr 2011 wurden in Wien 260.000 m² Bürofläche vermietet, da sind rund 5,4% weniger als im Vorjahr und der niedrigste Wert seit Anfang der Krise 2008. Kleinteilige Neuvermietungen werden auch 2012 das Marktgeschehen in Wien prägen. Der stagnierenden Nachfrage

³ Quellen: CBRE, Wiener Büromarkt Q4 2011; EHL Market Research, 2012.

stand 2011 ein Anstieg der Flächenproduktion um 14 % (Büro) gegenüber. 2012 werden mit diversen Projektfertigstellungen (exkl. Generalsanierungen) zusätzliche 178.000 m² Bürofläche erwartet. Darüber hinaus kommen immer mehr Generalsanierungen auf den Markt, da ältere Objekte vor einer Neuverwertung einer kompletten Sanierung unterzogen werden müssen, um ein gewisses Mietniveau zu erreichen – ein Trend, der sich noch weiter verstärken wird. Auch CA Immo bringt 2012 ein Revitalisierungsprojekt am Areal Lände 3 mit rund 18.800 m² neuwertiger Bürofläche auf den Markt. Dadurch wird 2012 sowohl der Wettbewerb um Mieter als auch der Leerstand – vor allem in Zweitbezugsflächen, die nicht dem neuesten Standard entsprechen – weiter zunehmen.

Die Spitzenmiete pendelte sich Ende 2011 auf einem Niveau von 23,75 €/m² ein. Für 2012 ist in Spitzenlagen voraussichtlich mit einem leichten Mietpreisanstieg zu rechnen. In den übrigen Lagen ist wegen des Angebotsüberschusses eine Stagnation zu erwarten.

DEUTSCHLAND ⁴

Investmentmarkt

Wirtschaftliche Stabilität, polyzentrale Struktur sowie große, liquide Immobilienmärkte machen Deutschland für Investoren attraktiv. 2011 wurden bundesweit rund 23,5 Mrd. € in den Kauf von Immobilien investiert. Damit wurde das Vorjahresergebnis um fast 20 % übertroffen. Die Werte der Spitzenrenditen blieben bis zum Jahresende an den meisten Standorten stabil. Deutsche Immobilien werden trotz Finanzmarktkrise weiter hoch im Kurs bleiben, sodass für 2012 ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen erwartet wird. Stark nachgefragt waren weiterhin hochwertige, gut vermietete Immobilien (Core-Segment), und hier vor allem die Nutzungsklassen Einzelhandelsimmobilien (46 % am Gesamtinvestitionsvolumen) und Büroimmobilien (30 %). Diese Nachfrage wird aus heutiger Sicht auch 2012 anhalten und zu weiteren Wertzuwächsen in diesem Segment führen.

Frankfurt war mit einem Transaktionsvolumen von 2,96 Mrd. € (plus 58 %) einmal mehr umsatzführender deutscher Investmentmarkt, gefolgt von München (2,88 Mrd. €), das mit einer Steigerung des Investitionsvolumens von 70 % im Vergleich zum Vorjahr einen wahren Boom erlebte. In Berlin ging das Transaktionsvo-

lumen um 26 % auf 2,34 Mrd. € zurück. Dies liegt jedoch nicht an der mangelnden Nachfrage der Anleger, sondern ist vielmehr auf ein fehlendes adäquates Angebot zurückzuführen.

Büroimmobilienmarkt

Auf dem deutschen Büovermietungsmarkt wurden in den CA Immo -Kernmärkten München, Berlin und Frankfurt 2011 insgesamt 1,75 Mio. m² Bürofläche vermietet (2010: 1,52 Mio. m²). Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina werden die Leerstände im Qualitätssegment 2012 weiter sinken. Gleichzeitig wird sich der Leerstand in Class-B-Immobilien, die nicht den neuesten Standards entsprechen, weiter erhöhen.

OSTEUROPA ⁵

Investmentmarkt

Das Investmentgeschehen in Osteuropa war 2011 von der Suche nach sicheren Anlageklassen – vornehmlich in den Hauptstädten – geprägt. Das Büro-Transaktionsvolumen erreichte – inklusive der Akquisition des Euro-polis-Portfolios durch CA Immo – in Summe mehr als 4 Mrd. € (+ 60 % zum Vorjahr). Russland (42 %), Polen (29 %) und Tschechien (14 %) waren die Märkte mit dem höchsten Anteil am Gesamtvolumen. Dem gegenüber standen vor allem die kleineren südosteuropäischen Länder, in denen auf Grund schlechterer Wirtschaftsdaten und mangelnder Finanzierungen kaum Investmentgeschehen verzeichnet wurde.

Nach einer starken Erholungsphase flaute das Investitionsvolumen im vierten Quartal 2011 spürbar ab. Gründe dafür waren vor allem die begrenzte Verfügbarkeit von stark nachgefragten Core-Immobilien sowie Finanzierungsengpässe. Diese Themen dürften auch 2012 im Vordergrund stehen. Die geringere Neubauaktivität in den meisten Märkten bewirkt, dass Investoren stärker auf Bestandsimmobilien zurückgreifen. Darüber hinaus sind Banken nur vereinzelt bereit, in Osteuropa zu finanzieren. Einzig Polen und Tschechien erweisen sich als vergleichsweise liquide Märkte – im Gegensatz zu Ungarn, den Balkanländern und der Ukraine, in denen das Investmentgeschehen wohl noch länger auf sehr niedrigem Niveau bleiben wird.

⁴ Quellen: BNP Paribas Real Estate 2012; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2011; CBRE Büromarkt Frankfurt und München Q4 2011

⁵ Quellen: CBRE Market View, CEE Offices Februar 2012; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2011.

Die Spitzenrenditen blieben 2011 grobteils stabil, mit einer leichten Kompressionstendenz im zweiten Halbjahr. Die Spitzenrenditen für Class-A Büroimmobilien liegen in Polen bei 6,25 % bzw. in Tschechien bei 6,75 %. Aufgrund des knappen Angebots an hochwertigen Prime-Immobilien in diesen Märkten ist eine weitere Reduktion der Renditen für diese Produktklasse wahrscheinlich. einer leichten Kompressionstendenz im zweiten Halbjahr. Die Spitzenrenditen für Class-A Büroimmobilien liegen in Polen bei 6,25 % bzw. in Tschechien bei 6,75 %. Aufgrund des knappen Angebots an hochwertigen Prime-Immobilien in diesen Märkten ist eine weitere Reduktion der Renditen für diese Produktklasse wahrscheinlich.

Parallel zum Investmentmarkt hat sich auch der Bürovermietungsmarkt im zweiten Halbjahr eingebremst. Die Marktabsorption in Warschau, Bukarest und Prag ging im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 um 20-40 % zurück. Trotzdem erreichte die gesamte Vermietungsleistung in Warschau ein Rekordniveau. Dank der geringen Neubautätigkeit kam es zu einer Reduktion des Leerstands, wobei generell der Neuzuzug von Mietern eher schwach ist. Klarer Fokus liegt auf der Verlängerung bzw. der Ausweitung von bestehenden Mietverträgen in den Bestandsgebäuden. Die weitere Nachfragesituation vor allem in Ländern mit starker Vernetzung zu Westeuropa ist wesentlich von dessen wirtschaftlicher Entwicklung abhängig. Die stabile Performance der deutschen Wirtschaft gibt aber Anlass zur Erwartung weiterer positiver Impulse – vor allem für Märkte wie Tschechien und die Slowakei.

Mit Ausnahme von Warschau liegen die Leerstandsraten in den meisten Märkten nach wie vor über 10 %, allerdings mit sinkender Tendenz. Die geringe Verfügbarkeit von Finanzierungen macht hohe Vorvermietungsquoten bei neuen Projektentwicklungen erforderlich, was sich auch weiterhin dämpfend auf die Leerstände auswirken sollte. Vor allem einige Länder der SEE-Region wie Sofia und Belgrad haben nach wie vor mit hohen Leerständen (22 %) zu kämpfen, was gleichzeitig einen Rückgang der Mietpreise bewirkte. In den CA Immo - Kernmärkten blieben die Mietniveaus hingegen stabil bis leicht steigend (Warschau).

Logistik ⁶

Mit traditionell kürzeren Mietvertragslaufzeiten bei höheren Flächenvolumina sowie einer unmittelbaren Kopp-

lung an das wirtschaftliche Umfeld reagiert das Logistiksegment in der Regel schneller auf internationale Entwicklungen als der Bürosektor. Trotz volatiler Einflüsse entwickelte sich der Logistikbereich in Osteuropa im ersten Halbjahr weitgehend stabil. Polen, Tschechien und Russland verzeichneten das stärkste Wachstum am europäischen Logistikmarkt, sowohl was das Transaktionsvolumen als auch die Vermietungsleistung betrifft.

Die Rahmenbedingungen im zweiten Halbjahr 2011 gingen weitgehend konform mit den Büromärkten: Knappes Angebot und wenig Neuproduktion im Core-Segment gepaart mit zunehmend unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven führten zu rückläufigen Aktivitäten sowohl am Investment- als auch am Vermietungsmarkt.

Polen verzeichnete dank seines starken Binnenmarkts und stabilen Wirtschaftswachstums eine kontinuierlich wachsende Nachfrage. Der Flächenumsatz im gewerblichen Sektor stieg 2011 – überwiegend getrieben vom Logistikbereich – um mehr als 30 %. Die Logistik-Leerstandsrate ging – je nach Lage – leicht auf rund 9 - 15 % zurück, die Mieten entwickelten sich stabil auf einem Niveau von 2,8 bis 5,0 €/m². Ebenso stabil standen die Spitzenrenditen bei 7,75 %. Für 2012 ist eine weiterhin beständige Mietpreis- und Renditenentwicklung zu erwarten.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Vermietung von Bestandsimmobilien und Entwicklung von Immobilien. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien im Zentrum Europas spezialisiert. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien und der Slowakei. Darüber hinaus werden durch die Verwertung entwickelter Liegenschaftsreserven zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

Durch die Integration von Europolis hat sich das Immobilienvermögen der CA Immo in der Konzernbilanz von rund 3,6 Mrd. € (per 31.12.2010) auf 5,2 Mrd. € zum 31.12.2011 erhöht. Davon entfallen 4,2 Mrd. € (82% des

⁶ Quellen: Jones Lang LaSalle, European Industrial Bulletin, September 2011; CBRE Big Box Poland Industrial Market View, Q4 2011

Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien⁷ sowie 0,9 Mrd. € (18% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Der Anteil des Segments Ost- und Südosteuropa am Gesamtimmobilienvermögen erhöhte sich von rd. 20% zum 31.12.2010 auf 41% und steht somit gleichrangig neben dem Segment Deutschland.

Das Immobilienvermögen der CA Immobilien Anlagen AG selbst umfasst zum Bilanzstichtag 23 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 260.837 Tsd. € (Grundstücke und Bauten, geleistete Anzahlungen inklusive Anlagen in Bau) (Stand: 31.12.2010: 28 Liegenschaften, Bilanzwert: 264.513 Tsd. €).

2011 wurden fünf Bestandsobjekte mit einem Liegenschaftsvermögen im Wert von 11.530 Tsd. € verkauft. Vor allem kleine und mittlere Zinshäuser in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten konnten gewinnbringend am Markt platziert werden. In Summe wurde 2011 aus Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 5.608 Tsd. € lukriert.

Anfang 2010 startete CA Immo unter dem Namen Lände 3 an der Wiener Erdberger Lände ein großflächiges innerstädtisches Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt. Das derzeit rund 80.000 m² Bestandsfläche fassende Areal gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer Revitalisierungsphase wurden ab August 2011 insgesamt 31.000 m² Bürofläche vom Mieter Post AG bezogen, der seit Dezember auf diesen Flächen alle Wiener Büroeinheiten zusammenfasst. Gleichzeitig wurde die Sim & More GmbH als Mieter und Betreiber für das 2.500 m² Nutzfläche fassende Selbstbedienungs-Restaurant fixiert.

Parallel dazu erfolgte im März der Start der Revitalisierungsarbeiten am Büroobjekt Silbermöwe. In den insgesamt neun Etagen des knapp 40 Meter hohen Gebäudes entstehen bis Herbst 2012 moderne, nachhaltige Büroflächen mit rund 18.800 m² vermietbarer Nutzfläche. Für dieses Gebäude wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach ÖGNI angestrebt.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Aufgrund der bereits im Geschäftsjahr 2010 getätigten Immobilienverkäufe verringerten sich die Mieterlöse von 19.323 Tsd. € auf 16.404 Tsd. €. Damit einhergehend kam es zu einem Rückgang der im Jahresabschluss 2011 der CA Immobilien Anlagen AG ausgewiesenen Umsatzerlöse um –12 % von 23.933 Tsd. € auf 20.998 Tsd. €, da diese ausschließlich aus der Vermietung der in Österreich gelegenen Immobilien resultieren.

Die übrigen sonstigen betriebliche Erträge in Höhe von 4.644 Tsd. € (2010: 4.729 Tsd. €) beinhalten Managementhonorare an Tochtergesellschaften in Höhe von 4.131 Tsd. € (2010: 2.972 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlöse.

Bei durchschnittlich unverändertem Personalstand kam es im Personalaufwand aufgrund von Gehaltsanpassungen zu einem Anstieg um 9 % auf 8.577 Tsd. € (2010: 7.854 Tsd. €).

Die „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ verzeichneten aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen im Vorjahr einen Rückgang um – 57 % auf 7.846 Tsd. € (2010: 18.223 Tsd. €). Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um – 25 % von 20.336 Tsd. € in 2010 auf 15.263 Tsd. € in 2011; dies insbesondere aufgrund von Kosteneinsparungen innerhalb der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen um – 39 % von 11.028 Tsd. € (Stand: 31.12.2010) auf 6.777 Tsd. € per 31.12.2011. In Summe resultierte aus den zuvor genannten Entwicklungen per 31.12.2011 ein Betriebsergebnis in Höhe von 2.333 Tsd. € (2010: – 17.361 Tsd. €).

Aufgrund von Ausschüttungen der Tochtergesellschaften in Osteuropa in Höhe von 61.187 Tsd. € (2010: 1.850 Tsd. €) und in Österreich in Höhe von 102.340 Tsd. € (2010: 120 Tsd. €) kam es zu einem Anstieg der Position „Erträge aus Beteiligungen“ von 1.970 Tsd. € (Stand 2010) auf 163.526 Tsd. €. Dem gegenüber standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens von 60.789 Tsd. € (2010: 55.634 Tsd. €), die überwiegend aus der ausschüttungsbedingten Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen resultieren.

⁷ inklusive selbst genutzte und zum Handel bzw. Verkauf bestimmte Immobilien

Aus Ausleihungen sind zum Vorjahr nahezu unverändert Erträge von 10.477 Tsd. € (2010: 10.458 Tsd. €) zugeflossen. Die Zinserträge erhöhten sich von 9.194 Tsd. € in 2010 auf 33.611 Tsd. € in 2011 und resultieren aus Festgeldveranlagungen, Veranlagungen in Wertpapieren und Bankguthaben sowie Barvorlagen und Swapüberrechnungen an verbundene Unternehmen.

Die „Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens“ beliefen sich auf 18.034 Tsd. € (2010: 37.065 Tsd. €) und waren damit um – 51 % niedriger als in 2010. Die Erträge ergaben sich im Wesentlichen aus Wertaufholungen innerhalb der CA Immo AG, Frankfurt, der Rennweg 16 GmbH, Wien, der CA Immo International Holding GmbH, Wien sowie der FCL Property a.s., Prag und dem Verkauf von Beteiligungen in Osteuropa. Im Vorjahr wurden zudem Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 1.304 Tsd. € vorgenommen. 2011 wurden aus dem Verkauf eines ABS Fonds Erträge in Höhe von 815 Tsd. € (2010: 1.722 Tsd. €) erzielt.

Die Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten im Jahr 2011 führte zu einer Auflösung von Drohverlustrückstellungen in Höhe von 9.744 Tsd. €. Weiters wurden Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Drohverlustrückstellungen in Höhe von jeweils 15.191 Tsd. € ausgebucht bzw. aufgelöst. Die Auflösung der Drohverlustrückstellungen in Höhe von 24.935 Tsd. € wird unter sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen dargestellt; die Ausbuchung der Forderung in Höhe von 15.191 Tsd. € als Zinsen und ähnliche Aufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen, was zu einem Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auf 74.004 Tsd. € (2010: 56.297 Tsd. €) führte. Einen leichten Anstieg verzeichneten auch die in dieser Position beinhalteten Darlehenszinsen zur Finanzierung des Immobilienvermögens.

Insgesamt kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Finanzergebnisses von – 53.244 Tsd. € im Jahr 2010 auf 90.855 Tsd. € im Jahr 2011. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 93.189 Tsd. € (2010: – 70.605 Tsd. €).

Nach Berücksichtigung des Steuerertrags (im Wesentlichen aus der Gruppensteuer) in Höhe von 5.481 Tsd. € (2010: 5.731 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2011 ein Jahres-

überschuss von 98.670 Tsd. € nach – 65.222 Tsd. € per 31.12.2010; bzw. nach Berücksichtigung der Auflösung von unverteilter Rücklagen ein Bilanzgewinn von 98.748 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) für das Geschäftsjahr 2011 lag bei 68.174 Tsd. € (2010: 38.641 Tsd. €), der Cash-flow aus Investitionstätigkeit bei – 59.176 Tsd. € (2010: – 270.794 Tsd. €). Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug – 7.618 Tsd. € (2010: – 8.045 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 2.299.450 Tsd. € in 2010 auf 2.389.411 Tsd. € in 2011. Auf der Aktivseite kam es zu einem Anstieg des Anlagevermögens von 2.218.590 Tsd. € (Stand: 31.12.2010) auf 2.238.304 Tsd. € (Stand 31.12.2011). Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2011 bei rund 94 % (2010: 96 %). Zum Bilanzstichtag umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 23 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 260.837 Tsd. € (31.12.2010: 28 Liegenschaften, Bilanzwert: 264.513 Tsd. €). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibung des Firmenwertes einen Rückgang von 285 Tsd. € per 31.12.2010 auf 41 Tsd. € per 31.12.2011 und umfassen nunmehr ausschließlich die EDV-Software. Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 262.180 Tsd. € (31.12.2010: 265.702 Tsd. €). Die Veränderung resultiert vor allem aus dem Rückgang des Buchwertes für Grundstücke und Bauten infolge von Immobilienverkäufen. Die Zugänge in Höhe von 11.664 Tsd. € in der Postition „Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau“ betreffen überwiegend laufende Investitionen, insbesondere für das Projekt Lände 3.

Die Finanzanlagen erhöhten sich von 1.952.603 Tsd. € auf 1.976.083 Tsd. € (Stand 31.12.2011). Die Zugänge resultieren aus der im vierten Quartal durchgeführten Beteiligungserhöhung der CA Immobilien Anlagen AG am CA Immo New Europe Property Fund sowie aus einer in diesem Fund durchgeführten Kapitalerhöhung. CA Immobilien Anlagen AG hält nunmehr 70 % der Fondsanteile.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen umfassen ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteili

gungs GmbH & Co Finanzierungs OG in Höhe von 86.767 Tsd. € (31.12.2010: 117.416 Tsd. €) jeweils zur Refinanzierung diverser Tochtergesellschaften in Österreich und Deutschland für Immobilieninvestitionen und diverse Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Osteuropa in einer Gesamthöhe von 120.608 Tsd. € (31.12.2010: 77.215 Tsd. €). Die sonstigen Ausleihungen (Stand 31.12.2011: 14.344 Tsd. €) umfassen zum größten Teil Darlehen im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“, das im Projektentwicklungsfond CA Immo New Europe Property Fund gehalten wird.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 70.597 Tsd. € von 79.442 Tsd. € zum 31.12.2010 auf 150.039 Tsd. € zum 31.12.2011. Die Zugänge betrafen Forderungen aus Gewinnausschüttungen der CA Immo Holding B.V., Hoofddorp (NL) in Höhe von 49.815 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €) sowie sonstige Forderungen, die sich zum Jahresende 2011 auf 5.270 Tsd. € beliefen (Stand 31.12.2010: 3.074 Tsd. €).

Beginnend mit September 2011 wurden bis zum Ende des Berichtsjahres Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 20.500 Tsd. € zu einem durchschnittlichen Kurs von 94,6 % und Anleihen aus 2006 im Nominale von 14.008 Tsd. € zu einem Kurs 97,5 % vom Markt zurückgekauft.

Die Gesellschaft hat derzeit drei ausstehende Anleihen, welche im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse notieren. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Die Anleihebedingungen sehen keine relevanten Financial-Covenants vor. Wesentliche Bestimmungen der Wandelschuldverschreibung sind:

Der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung liegt bei 11,58 €, wobei es in Folge der geplanten Ausschüttung einer Dividende zu einer Anpassung des Wandlungspreises und damit der bei Ausübung des Wandlungsrechts maximal auszugebenden Inhaberaktien kommen wird. Der Wandlungspreis wird dabei im Ausmaß der Dividendenrendite zum Zeitpunkt der Ausschüttung der Dividende verringert. Die Wandelschuldverschreibungen können ab dem Ende des vierten Quartals 2012 seitens CA Immo frühzeitig zurückgezahlt werden, sofern der Aktienkurs der CA Immo-Aktie (in bestimmten Zeiträumen) mindestens 130 % des zu dem Zeitpunkt anwendbaren Wandlungspreises entspricht.

Bilanz – Passivseite

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Bilanzgewinns in Höhe von 98.748 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €) gegenüber dem Vorjahr um 7 % und betrug zum Jahresende 1.557.646 Tsd. € (Stand 31.12.2010: 1.458.898 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 65 % (31.12.2010: 63 %). Das Anlagevermögen war zu 70 % (31.12.2010: 66 %) durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen verringerten sich im Vorjahresvergleich um 16 % von 75.645 Tsd. € per 31.12.2010 auf 63.828 Tsd. € und berücksichtigen insbesondere Verpflichtungen aus Derivatgeschäften in Höhe von 37.812 Tsd. € (31.12.2010: 54.012 Tsd. €) sowie eine Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen in Höhe von 17.114 Tsd. € (31.12.2010: 15.452 Tsd. €).

Der Anstieg der Verbindlichkeiten von 763.619 Tsd. € per Jahresende 2010 auf 766.790 Tsd. € per Jahresende 2011 ist insbesondere auf zusätzliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

INFORMATION GEMÄSS § 243 A UNTERNEHMENSGESETZBUCH (UGB)

Gemäß § 243 a UGB sind folgende Informationen anzugeben:

Das Grundkapital der CA Immo beträgt 638.713.556,20 € und verteilt sich auf vier Namensaktien und 87.856.056 Stück Inhaberaktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren (ISIN: AT0000641352). Die vier Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten und berechtigen zur Entsendung von je einem Aufsichtsrat, wobei dieses Recht nicht ausgenützt wurde. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt. Zum Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2011 keine eigenen Aktien.

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Stimmrechte. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden.

UniCredit Bank Austria AG hat am 29.1.2011 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG („CA Immo“) zum Erwerb ihrer Aktien an der CA Immo veröffentlicht. Der Angebotspreis betrug 12,35 € je CA Immo-Aktie. Das Übernahmeangebot konnte bis zum 16.2.2011 angenommen

werden. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebotes verfügte die Bieterin über 10.438.224 Aktien an der CA Immo, somit einen Anteil am Grundkapital der CA Immo von 11,88 %. Das Übernahmeangebot wurde in der Annahmefrist für insgesamt 4.402.326 CA Immo-Aktien angenommen, dies entspricht einem Anteil von rund 5 % am gesamten Grundkapital der Gesellschaft. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien sowie weiterer Zukäufe von CA Immo-Aktien über die Börse erhöhte sich der Anteil der UniCredit Bank Austria auf rund 18 %. Weitere Informationen zum Übernahmeangebot erhalten Sie auf der Website unter www.caimmo.com.

UniCredit Bank Austria AG ist mit ihrem Anteil von rund 18 % des Grundkapitals sowie den vier Namensaktien größter Aktionär der Gesellschaft. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5 % halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 82 % des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz. Bis auf UniCredit Bank Austria AG gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus. Der Vorstand der Gesellschaft muss gemäß Satzung aus einer, zwei oder drei Personen bestehen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Die Inhaber der vier Namensaktien sind berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden. Die entsandten Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Für die entsandten Mitglieder finden die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheidern mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

Zum Stichtag 31.12.2011 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von

312.841.476,80 €, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185 Tsd. € einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei 11,5802 € (dies entspricht einer Prämie von 27,5% über dem Referenzpreis) festgesetzt. Damit können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stückaktien ausgegeben werden. In diesem Zusammenhang wurde in derselben Hauptversammlung ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317.185 Tsd. € beschlossen.

In der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.5.2010 wurde der Vorstand zum Rückkauf und gegebenenfalls zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot bis zu dem gesetzlich höchst zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals auf die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung gem. § 65 Abs 1 Z 8 AktG ermächtigt. Bis zum 31.12.2011 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Bedeutende Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmegebots wirksam werden, sich ändern oder enden, bestehen nicht.

Entschädigungsvereinbarungen im Falle eines öffentlichen Übernahmegebots bestehen weder mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern noch mit Arbeitnehmern.

Die wichtigsten Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind: Mindeststandards für interne Kontrollsysteme werden in einer internen Konzernrichtlinie festgelegt. Zur Überwachung der Einhaltung dieser Standards wurde neben der Stabstelle Risikomanagement eine Interne Revision als eigene Stabstelle

des Gesamtvorstands installiert, die 2010 erstmals die ihr zugeordneten Agenden übernommen hat und auf Grundlage eines Revisionsplans die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings, etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und Effizienzverbesserungsmöglichkeiten evaluiert (regelmäßige Prüfungen einzelner Konzerngesellschaften). Über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung wird dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Die Festlegung von konzerneinheitlichen Regelungen für die Erstellung von Jahresabschlüssen und Zwischenab-

schlüssen wird ebenfalls in einer internen Konzernrichtlinie geregelt. Der Konzern verfügt über ein umfassendes Risikomanagement-System. Der Rechnungslegungsprozess wurde hinsichtlich wesentlicher Teilprozesse analysiert. Die identifizierten Teilprozesse werden basierend auf einem rotierenden Zeitplan hinsichtlich ihrer Effektivität geprüft und an Best-Practice ausgerichtet (z.B. Derivate, Forderungsmanagement). Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Beurteilung durch den Abschlussprüfer. Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2010	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Auflösung Rücklagen	31.12.2011
Grundkapital	638.714	0	0	0	0	638.714
Gebundene Kapitalrücklagen	820.184	0	0	0	0	820.184
Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	0	0	0	98.748	0	98.748
Summe Eigenkapital	1.458.898	0	0	98.748	0	1.557.646

BEKENTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat von CA Immo legen größten Wert auf die Einhaltung der in Österreich geltenden relevanten gesetzlichen Bestimmungen. Auch für unsere Tochtergesellschaften in Deutschland bzw. in Osteuropa ist die Befolgung der lokal geltenden Gesetze eine Selbstverständlichkeit. CA Immo bekennt sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex⁸ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das Geschäftsjahr 2011 geltenden Fassung wurden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich (zuletzt durch

KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH) evaluiert⁹.

RISIKOMANAGEMENT

Die Risiken für CA Immo bzw. ihre Geschäftstätigkeit resultieren überwiegend aus dem anhaltend schwierigen Wirtschaftsklima. Wesentliche Risiken der Gruppe bestehen insbesondere in der marktbedingten Gefahr steigender Leerstandsdaten, in Mieterinsolvenzen, einem schwierigeren Umfeld für Immobilientransaktionen aufgrund restriktiver Kreditvergaben seitens der Banken – und damit einhergehend – steigenden Renditen bzw. einer Verringerung der Immobilienwerte. Die im Folgenden dargestellten Risikogruppen wurden im Zuge eines 2011 durchgeführten Risiko-Assessments neu bewertet. Im Vergleich zum Vorjahr sind die wesentlichen Risiken der Gruppe weitgehend ident geblieben.

⁸ Der Österreichische Corporate Governance Kodex findet sich unter www.corporate-governance.at.

⁹ Evaluierungsergebnisse unter www.caimmo.com.

Allgemein

Systematisches Risikomanagement stellt innerhalb der CA Immo Gruppe einen wesentlichen Bestandteil des internen Controllingprozesses dar und beeinflusst direkt die strategischen und operativen Entscheidungsprozesse im Unternehmen. Aufgabe des Risikomanagements ist daher die Früherkennung und Beobachtung gefährdender Entwicklungen aber auch potenzieller Chancen, um rechtzeitig adäquate Maßnahmen setzen zu können. Zur Einschätzung der aktuellen Risikolage, führt CA Immo im Rahmen von quartalsweisen Reportings eine kontinuierliche Risikoevaluierung durch. Die Risiken werden hierbei auf Einzelobjekt bzw. –projektebene, aber auch auf (Teil-)Portfolioebene erfasst. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung. In regelmäßigen Abständen wird zusätzlich eine Einzelrisikoeinschätzung unter Hinzuziehung von externen Beratern vorgenommen. CA Immo bewertet alle Risiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Darauf basierend wird das Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen umgesetzt und ist für alle Organisationseinheiten bindend. Strategisch umfasst das Risikomanagement unter anderem die Erstellung verbindlicher Leitlinien für die Investitionspolitik.

Das operative Risikomanagement befasst sich mit der Bewältigung immobilienpezifischer und allgemeiner Geschäftsrisiken. Durch Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen sowie eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten beugt die Gesellschaft unerwarteten Risiken vor. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt hierfür die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Prozessebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Klare interne Richtlinien und Strategien, Business- und Investitionspläne sowie kontinuierliche Reportingsysteme ermöglichen die Überwachung und Steuerung der wirtschaftlichen Risiken des laufenden Geschäfts. Alle Maßnahmen erstrecken sich auf sämtliche Tochtergesellschaften innerhalb der Gruppe. Darüber hinaus unterliegen Investitionsvorhaben der Prüfung durch den Aufsichtsrat bzw. seinen Investitionsausschuss. Das Risikomanagement wird vom Controlling mit strukturierten Informationen und Daten unterstützt. Die Interne Revision prüft stichprobenartig einzelne Sachverhalte.

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Das rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst alle systematisch aufgebauten Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Richtlinien und zur Fehlerprävention. Unter den Richtlinien werden sowohl unternehmensindividuelle Vorgaben (Konzernhandbuch, Kompetenzordnung, Zeichnungsberechtigungen, Vier-Augen-Prinzip, Freigaberegulungen, etc.), als auch gesetzliche Bestimmungen zusammengefasst. Ziel ist es, Fehler bei der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. zu entdecken (detektive Kontrolle) und damit eine rechtzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zugunsten einer „end-to-end“-Betrachtung des Rechnungslegungsprozesses, werden auch die operativen Bereiche eingebunden. Präventive Kontrollen sind jene, die von zuständigen Sachbearbeitern im Zuge der Bearbeitung der Geschäftsfälle vor und/oder in den einzelnen Systemen (z. B. Buchhaltungs- oder Konsolidierungssoftware) vorgenommen werden. Detektive Kontrollen vollziehen die zuständigen Abteilungsleiter bzw. der Leiter Rechnungswesen auf Basis der Auswertungen aus diesen Systemen. Entsprechend der Organisationsstruktur der CA Immo Gruppe liegt die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des Internen Kontrollsystems beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Um der Stärkung des IKS Rechnung zu tragen, wurde bei CA Immo neben der Stabstelle Risikomanagement auch die Interne Revision als Stabstelle des Gesamtvorstands installiert. Auf Basis eines jährlichen Revisionsplans bzw. aus Anlass bedarfsindizierter Ad-hoc-Prüfungen überwachen beide Stabstellen die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln. Operativ werden die Prozesse bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse bzw. Effizienzverbesserungspotenziale laufend evaluiert. Die Interne Revision überprüft die Einhaltung der Prüfungsschritte durch die lokale Geschäftsführung sowie die Zuverlässigkeit der betrieblichen Informationen und die Wirksamkeit des IKS. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung sowie an den Gesamtvorstand der CA Immo berichtet. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung informiert. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird zudem jährlich vom Konzernabschlussprüfer beurteilt und dem Vorstand

sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt stellt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen dar. Allerdings hat die Entwicklung gezeigt, dass der Verlust des Vertrauens in einen funktionierenden Kapitalmarkt zu einer deutlichen Erschwerung der Kapitalbeschaffung führen kann. Aufgrund der Einführung von Basel III überdenken immer mehr Banken ihre Immobilienfinanzierungen. Es ist davon auszugehen, dass Kreditvergaben künftig noch restriktiver gehandhabt werden. Darüber hinaus setzen viele Banken vereinzelte Länder Osteuropas derzeit auf den Prüfstand oder bereiten ihren Rückzug aus dieser Region vor. Speziell in Ungarn und Rumänien könnten Refinanzierungen in den kommenden Monaten schwierig werden; in Polen und Tschechien ist die Finanzierungsbereitschaft etwas stabiler einzuschätzen. Vor allem deutsche Banken haben angekündigt, Kreditvergaben außerhalb ihres Heimmarktes vorübergehend zu stoppen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der deutsche Markt auch in den kommenden Jahren über ausreichende Liquidität verfügen wird. Die Einführung von Solvency II legt nahe, dass nun auch Versicherungsinstitute verstärkt im Finanzierungsgeschäft auftreten werden. Dies könnte für eine leichte Entspannung am Kapitalbeschaffungsmarkt sorgen. Für CA Immo ist jedenfalls eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung unumgänglich. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Nachdem auch in den kommenden Jahren das Risiko auf der (Re-)Finanzierungsseite latent vorhanden bleiben dürfte, wurde eine detaillierte Liquiditätsplanung für die Folgejahre erstellt. Berücksichtigt wurden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe. Bis zum Geschäftsjahr 2014 zeigt das Auslaufprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe ein stabiles Bild. Bei den bis dahin fällig werdenden Krediten handelt es sich ausschließlich um Finanzierungen auf Objekt- oder Projektebene. 2014 steht die Refinanzierung der 6,125 % CA Immo-Anleihe 09-14 (ISIN: AT0000A0EXE6) sowie der Wandelschuldverschreibung an, sofern das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wird.

Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Überschreiten Einzelinvestitionen eine bestimmte Obergrenze des Portfoliowertes, besteht ein gewisses Größen- bzw. Konzentrationsrisiko innerhalb des Portfolios. Ein allfälliges Marktrisiko könnte dadurch deutlich erhöht, die Veräußerbarkeit von Immobilien (vor allem in einem angespannten Marktumfeld) erschwert werden. Umgekehrt besteht bei zu kleinen Immobilien die Gefahr eines – gemessen an den Mieteinnahmen – zu hohen Verwaltungsaufwandes. Daher setzt CA Immo bei größeren Investitionsvorhaben auf Joint-Venture-Partner bzw. einen frühzeitigen (Teil-)Exit, um den Risikoanteil zu reduzieren. In Bezug auf die adäquate Relation von Aufwand und Ertrag werden „Kleinimmobilien“, die überwiegend im Rahmen von Portfoliokäufen übernommen wurden, laufend abverkauft und die Zusammensetzung des Portfolios quartalsweise evaluiert. Ein Konzentrationsrisiko kann auch bestehen, wenn bestimmte Investitionen einen überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur aufweisen. Marktänderungen können in diesen Fällen zu einer Veränderung der Nachfrage und damit zu einer negativen Ergebnisentwicklung führen. Das Konzentrationsrisiko auf der Mieterseite besteht vor allem, wenn einzelne Mieter, bezogen auf die Mieteinnahmen sowie die vermietbaren Flächen, einen überproportionalen Anteil und somit maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben. Als Gegenmaßnahme setzt CA Immo vor allem in den ost-/südosteuropäischen Zielmärkten auf die Einhaltung von regionalen Investitionslimits in Abhängigkeit von der Größe des Gesamtportfolios (bei Einzelobjekten in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktgröße). Neben der regionalen Streuung steht auch die Diversifizierung nach Mieterstruktur sowie Nutzungsart im Vordergrund. Ein Konzentrationsrisiko in Bezug auf Mieter wird ausschließlich bei langfristigen Mietverträgen und ausgezeichneter Bonität akzeptiert.

Setzt man für die Definition eines Größen- bzw. Konzentrationsrisikos den Grenzwert bei 5 % des Gesamtportfolios an, fällt mit dem Tower 185 nur ein Investment in diese Kategorie. Die Eigenkapitalbindung beläuft sich bei diesem Projekt derzeit auf 190 Mio. €, weshalb ein (Teil-)Exit nach Fertigstellung geplant ist. Die Baufinanzierung läuft bis Ende 2012. Aufgrund des schwierigen Marktumfeldes wurden bereits Gespräche über die Prolongation eingeleitet. Das 2006 vom Land Hessen erworbene Paket an Bestandsimmobilien macht zwar insgesamt rund 15 % des Gesamtportfolios aus, verteilt sich jedoch auf insgesamt 36 Liegenschaften, die einzeln verkauft werden

könnten. Im Hinblick auf die Langfristigkeit der bestehenden Mietverträge sowie die gute Bonität des Mieters (Land Hessen) stellt dieses Portfolio ein kalkulierbares Risiko dar. Neben dem Tower 185 und dem Hessen-Portfolio gibt es weitere drei Einzelimmobilien mit einem IFRS-Bilanzwert von mehr als 100 Mio. €. Hinsichtlich des Standorts bestehen innerhalb des Portfolios Konzentrationsrisiken in Prag (River City) sowie im Logistikpark Bukarest. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekte besteht ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Bedingt durch das derzeitige Marktumfeld sind Projektentwicklungen generell erschwert, weshalb für 2012 weitere Liegenschaftsverkäufe am Plan stehen. Hinsichtlich der Baurechtsschaffungsprojekte wurden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder bereits frühzeitig Joint-Venture Partner eingebunden, um die Kapitalbindung zu reduzieren.

Länderrisiko und Transferrisiko

Das Länder- oder Transferrisiko umfasst Gefahren der wirtschaftlichen oder politischen Instabilität. Angesichts der hohen Investitionstätigkeit der CA Immo Gruppe im Ausland – und hier im Speziellen in Osteuropa – könnten Kapital- oder Liquiditätsrückflüsse, auf die CA Immo grundsätzlich einen Anspruch hätte, aufgrund von Devisenmangel oder Transferbeschränkungen im Ausland ausbleiben. Eine generelle Absicherungsmöglichkeit gegen dieses Transferrisiko gibt es nicht. Dem Länderrisiko begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung ermöglichen, auf wirtschaftliche und politische Ereignisse rechtzeitig reagieren zu können. Dem Transferrisiko beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Allgemein

Die Immobilienwirtschaft ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ihrer Märkte verwoben. Die größten Risiken bestehen daher in einer weiteren Zuspitzung der europäischen Schulden- und Finanzmarktkrise. Dadurch könnten sich die Finanzierungsbedingungen merklich verschlechtern. Es ist wahrscheinlich, dass die europäische Wirtschaft 2012 weiter schrumpft, die Mehr-

heit der Indikatoren weist auf einen europaweiten Rückgang der Wachstumsraten hin. Dieses Szenario könnte vor allem den gewerblichen Immobilienmarkt negativ beeinflussen, einerseits in Form von vermindertem Büroflächenbedarf, andererseits durch erschwerten bzw. teureren Zugang zu Finanzierungen. Allein langfristig vermietete Core Objekte könnten von der erhöhten Risikoaversion der Anleger profitieren.

Markt- und Verwertungsrisiko

Die Immobilieninvestmentmärkte unterliegen aus Finanzierungssicht weiterhin einem hohen Risikopotenzial. Immer mehr Banken agieren hinsichtlich der Finanzierung großer Immobilieninvestments zurückhaltender. Ein Rückgang der Transaktionsgeschwindigkeit kann daher für 2012 nicht ausgeschlossen werden, was sich negativ auf die für 2012 gesetzten Verkaufsziele der CA Immo auswirken könnte. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Objekte aufgrund steigender Renditen nicht oder nur mit Abschlägen verkauft werden können. Um diesen Risiken vorzubeugen, setzt CA Immo im Vorfeld jeder Investitionsentscheidung sowie permanent im Rahmen des Portfoliomanagements auf eigene Marktanalysen und Informationen renommierter Branchenexperten. Indikatoren wie Standort- und Objektqualität, Marktveränderungen bzw. Trends dienen zur Definition des optimalen Wiederveräußerungszeitpunktes für die größten Immobilien im Portfolio. Marktrisiken können so früh erkannt und bei der Beurteilung der Investitions- und Projektplanung berücksichtigt werden bzw. in die mittelfristige Liquiditäts- und Unternehmensplanung einfließen.

Vermietungs- und Mietausfallsrisiko

Die Chancen und Risiken der Entwicklung auf den Mietmärkten hängen im Wesentlichen von den konjunkturellen Entwicklungen ab. Diese bestimmen die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Aufgrund der mittelfristigen Wirtschaftsentwicklung im Euroraum sowie in den CEE-/SEE-Märkten wird auch das Jahr 2012 mit hohen Unsicherheitsfaktoren behaftet sein. Trotz geringer Neubautätigkeit ergeben sich daraus für die Mietmärkte potentielle Abwärtsrisiken. Die Mietpreise werden in den kommenden Monaten nur verhalten anziehen; in Teilmärkten besteht das Risiko rückläufiger Mieten, da bei potenziellen Mietern eine Zurückhaltung hinsichtlich Investitions-/Standortentscheidungen zu erwarten ist. Eine signifikante Reduktion der Leerstandsrate – insbesondere in Osteuropa – ist daher 2012 nicht zu erwarten.

Innerhalb des CA Immo-Portfolios stieg nach Übernahme von Europolis vor allem der Leerstand in Ost-

/Südosteuropa (im Speziellen im Bereich Logistik). Im Office-Bereich konnte der Leerstand leicht reduziert werden; unverändert problematisch erweisen sich unsere Vermietungsaktivitäten in Ungarn. Auch in Österreich verzeichnet CA Immo trotz Übernahme der Mietflächen an der Lände 3 durch die Österreichische Post AG in Relation zur verfügbaren Gesamtmietfläche einen hohen Leerstand. Der Abbau dieses Leerstands könnte auch 2012 tendentiell schwierig verlaufen: Am Wiener Bürovermietungsmarkt geraten Flächen (und Mietkonditionen) außerhalb des Prime-Segments aufgrund erhöhter Neufächenproduktion und guter Verfügbarkeit moderner, energieeffizienter Flächen weiterhin unter Druck. Die Vermietungssituation wird weiterhin von langwierigen Entscheidungsprozessen seitens potenzieller Mieter geprägt sein. Im Vergleich dazu fallen die Leerstandsdaten im deutschen Bestandsportfolio gering aus. Ein Leerstandsrisiko besteht lediglich hinsichtlich der Ende 2011 fertiggestellten und in der Stabilisierungsphase befindlichen Projektentwicklungen Tower 185, Ambigon und Skygarden. Allerdings bevorzugen Büromieter immer noch Prime-Flächen in Prime-Lagen – meist Neubau Erstbezug, was CA Immo bei der Vermarktung ihrer modernen Büroflächen in Deutschland zugute kommt, da das Angebot knapp ist.

Darüber hinaus besteht aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungen auch die Gefahr, dass bestehende Mieter, ihren Mietverbindlichkeiten nicht mehr nachkommen können (Mietausfallsrisiko). Allgemein wird diesem Risiko durch die Forderung von Sicherheitsleistungen (Bankgarantien) begegnet. Um Leerstände und Mietausfälle möglichst gering zu halten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird kontinuierlich auf seinen Ist- und Sollertag überprüft bzw. strukturierten Qualitätskontrollen unterzogen. Objekte mit erhöhtem Risikopotenzial werden von einer eigens geschaffenen Restrukturierungseinheit betreut. Ziel ist es, diese Immobilien nach Restrukturierung frühest möglich zu verkaufen. Offene Mietforderungen bestehen ausschließlich im Segment Osteuropa, insbesondere bei den Hotelobjekten, drei Logistikparks sowie einem Shopping Center. Sämtliche offenen Forderungen wurden bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Auch bei Mietvertragsverlängerungen besteht nach wie vor eine Gefahr der Ertragsminderung durch notwendige Mietreduktionen bzw. höhere Incentivierungen. In ihrer Gesamtbetrachtung stellen die genannten Problemfälle jedoch kein nennenswertes Gefährdungspotenzial dar.

Risiken aus der Projektentwicklung

Mit der Realisierung von Projekten sind Risiken verbunden, die sich aus Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen etc. ergeben können. Es besteht aber auch die Chance, durch die mit Projektentwicklungen einhergehende erhöhte Wertschöpfung, zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der Projekte ist die Verfügbarkeit von Eigenkapital, bzw. zusätzlichem Fremdkapital (Projektfinanzierung). Verzögerungen bei der Kreditvergabe könnten weitere Verzögerungen auslösen und bei Vorvermietungen zu Pönalezahlungen führen. Fehlende Mieteinnahmen könnten den Cash-flow der Gesellschaft erheblich belasten. Bei Vorliegen einer Baukostenerhöhung besteht die Gefahr, dass sich die Finanzierungsbedingungen verschlechtern. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um Risiken aus der Projektentwicklung zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvorvermietungsquoten etc.). Allgemein begegnet CA Immo dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes und externes Controlling mit regelmäßigen Kostenkontrollen und Abweichungsanalysen. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch nicht aktivierbare Kosten. In der Lebenszyklusbetrachtung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Projekte werden daher nur nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditätsplanung gestartet. Grundsätzlich strebt CA Immo für den konkreten Projektstart eine Vorvermietung an (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60%). In Ost-/Südosteuropa ist dies aufgrund der speziellen Marktsituation nicht oder nur teilweise möglich, da Mietverträge meist erst dann abgeschlossen werden können, wenn die Projektfertigstellung absehbar ist. Daher werden hier Projekte selektiv auch ohne wesentliche Vorvermietungen, jedoch generell erst nach Sicherung der Finanzierung gestartet.

In Abhängigkeit von den Preisentwicklungen auf dem Rohstoffsektor (Stahl, Aluminium, Kupfer, etc.) unterliegt CA Immo auch dem Risiko wesentlicher Kostenschwankungen. Daher werden bei Großprojekten einzelne Kostenblöcke gebündelt und das Risiko steigender Rohstoffpreise bzw. Produktionskosten auf Auftragnehmer überwältigt. Die in Umsetzung befindlichen Projekte befinden sich im Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

Druck auf das Developmentergebnis resultiert primär aus der marktbedingten Verlängerung der Stabilisierungsphase (Erstvermietung) und dem Risiko steigender Renditen aufgrund restriktiver Kreditvergaben.

Immobilienbewertungsrisiko

Immobilienpreise unterliegen aufgrund sich ändernder ökonomischer Rahmenbedingungen deutlichen Schwankungen. CA Immo lässt ihre Immobilien einmal jährlich extern bewerten; unterjährige Wertänderungen werden von internen Spezialisten ermittelt.

Der Anstieg der Renditen aus den vergangenen Jahren schlägt sich aufgrund der angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten anhaltend in den Bewertungsgutachten nieder. Über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen beeinflusst dies das Konzernergebnis und reduziert das Eigenkapital. Vor allem die Entwicklungen im zweiten Halbjahre 2011 haben gezeigt, dass sich Ost-/Südosteuropa aufgrund der engen wirtschaftlichen Verknüpfung mit Westeuropa (vor allem über den Bankensektor) den Turbulenzen nicht entziehen konnte. In Kernmärkten wie Polen und Tschechien blieben die Renditen jedoch stabil bzw. konnte vereinzelt sogar ein Sinken der Renditen beobachtet werden. Vor dem Hintergrund, dass Banken ihr Exposure in diesen Märkten deutlich reduzieren, ist es wahrscheinlich, dass der Immobilieninvestmentmarkt 2012 in Teilmärkten stark abflacht, was wiederum zu einem Anstieg der Renditen führen kann. Die Nachfrage nach Core-Objekten in Kernmärkten ist jedoch ungebrochen. Auch aufgrund schlechterer Mietwachstumsaussichten besteht die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Angesichts dieser Marktentwicklungen werden Wertänderungen auch in 2012 ein wesentliches Risiko darstellen. Bei einem kurzfristigen Rückgang der Renditen um durchschnittlich 25 Basispunkte bei gleichbleibenden Mieten, könnte sich das Verlustpotenzial innerhalb des Osteuropa-Portfolios in einer Worst-case-Betrachtung in einer Bandbreite von 50-70 Mio. € bewegen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle Streitig-

keiten aus bisherigen und zukünftigen Veräußerungen von Immobilien sowie Anfechtungsklagen seitens der Aktionäre gegen Beschlüsse der Hauptversammlung bzw. auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses in Bezug auf die in 2010 erfolgte Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immo. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten erfolgt zentral durch die Rechtsabteilung. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existentielle Risiken bergen. Die anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Konstellationen aus dem operativen Geschäft. Falls erforderlich werden in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Diese belaufen sich per 31.12.2011 auf rund 7.726 Tsd. € (CA Immo Gruppe). Darüber hinaus hat der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht. Die Erfolgsaussichten stuft CA Immo jedoch als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Umweltrisiken

Der CA Immo Gruppe können im Zusammenhang mit der Beseitigung von Umweltschäden (toxische Substanzen / Materialien, Kontaminierungen) beachtliche Kosten entstehen. Auch besteht die Gefahr, dass durch Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen bisher zulässige Materialien nachträglich entfernt werden müssen. Veränderungen der Rechtsnormen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse von Immobilien sind unvorhersehbar. Sie können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieverklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Bestandsimmobilien werden im CA Immo Sustainability Tool (CAST) auch auf Umweltrisiken geprüft.

Steuerliche Risiken

Die nationalen Steuersysteme in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe sind laufenden Änderungen unterworfen. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden kontinuierlich beobachtet. Dennoch sind außerordentliche Steuerbelastungen durch sich ändernde Rechtslagen ein stetes Ertragsrisiko. Für bekannte Risiken wird in ausreichendem Maße bilanzielle Vorsorge getroffen.

FINANZRISIKEN

Die wesentlichsten finanziellen Risiken sind Liquiditäts-, Kredit-, Zinsänderungs- und Währungsrisiken.

Liquiditätsrisiko

Aufgrund der Risikoaversion der Banken hinsichtlich ihrer Finanzierungsbereitschaft sind kurzfristige Liquiditätsrisiken nicht auszuschließen. Ein Liquiditätsrisiko könnte auch daraus resultieren, dass geplante Verkaufstätigkeiten nicht oder nur verzögert oder unter den Preisermwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. CA Immo begegnet diesen Risiken mit einem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und –sicherung. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Im diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert, die z.B. die vorzeitige Tilgung von Krediten mit sehr hohen Margen vorsehen. Kredite werden grundsätzlich – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture- und Fondspartnern nicht auszuschließen. Der Teilkonzern CA Immo Deutschland weist eine mit Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus, insbesondere beim Projekt Tower 185. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht jedoch bei neu zu startenden Projekten.

Hinsichtlich der für 2012/2013 anstehenden Refinanzierungen besteht insbesondere ein Drohpotential durch Partner Risiken bzw. bestehende Projekt- und Länderrisiken, insbesondere im Hinblick auf die weiteren Entwicklungen in Ungarn. Weitere Reserven zum Sanieren allfälliger Covenant-Brüche sind erforderlich. Das Refinanzierungsrisiko bzw. das Risiko einer Verletzung von Vertragsklauseln wird laufend beobachtet. Das daraus im Worst Case resultierende Gefährdungspotential fließt in die laufende Liquiditätsplanung ein.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen des Zinsniveaus. Sie wirken sich auf die

Höhe des Finanzierungsaufwands und auf den Marktwert abgeschlossener Zinsabsicherungsgeschäfte aus, was sowohl auf das Ergebnis als auch auf das Eigenkapital der Gesellschaft Einfluss hat. Daneben besteht vor allem bei Neuabschluss von Krediten bzw. bei Kreditverlängerungen die Gefahr einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen. Nachdem bereits Anfang November 2011 der Leitzinssatz von 1,5 % auf 1,25 % reduziert wurde, folgte Anfang Dezember die Reduktion auf 1 %, um der sich verschärfenden Rezession entgegen zu wirken. Gemäß aktuellen Zinsprognosen ist davon auszugehen, dass der Leitzins bis Ende 2012 auf dem derzeitigen Niveau von 1 % bleibt. Auch bei den Swapsätzen ist nicht mit einer wesentlichen Aufwärtsbewegung zu rechnen. In Folge der anhaltend kritischen Entwicklungen weisen Swap-Sätze eine unverändert hohe Volatilität aus.

CA Immo setzt generell auf einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden teilweise durch den Abschluss derivater Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps) abgesichert, die ausschließlich der Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Bezogen auf alle variablen Kredite der CA Immo Gruppe ist das Zinsänderungsrisiko nach Eingliederung von Europolis zu 60 % abgesichert. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos wird durchgeführt. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

Währungsrisiken

CA Immo ist aufgrund ihrer Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Dem Währungsrisiko aus dem Zufluss von Mieterlösen und Mietforderungen in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD begegnet CA Immo durch die Bindung der Mieten an eine Hartwährung (EUR oder USD). Die Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung. Die vorhandene freie Liquidität wird unmittelbar nach Zahlungseingang in EUR konvertiert. Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten an EUR/USD auf die wirtschaftliche Bonität der Mieter, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Dies betrifft im Wesentlichen Finanzierungen in CZK und USD. Währungsrisiken aus Bauprojekten werden soweit möglich abgesichert.

FINANZINSTRUMENTE¹⁰

Angesichts der Tatsache, dass der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zinserhöhungen drastische Folgen haben. Dies gilt umso mehr, als die Einnahmenseite (Mieten) in der Regel auf langfristigen Verträgen beruht und somit Erhöhungen der Finanzierungskosten nicht durch höhere Einnahmen ausgeglichen werden können. Folglich ist es Teil der Finanzierungs politik der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil der Finanzierungen langfristig gegen Schwankungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden überwiegend Zins-Swaps sowie in untergeordnetem Ausmaß Zins Caps eingesetzt.

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die CA Immo Gruppe hat ihren Hauptsitz in Wien und ist in Deutschland über die Tochtergesellschaft CA Immo Deutschland GmbH in Frankfurt, Berlin und München sowie in Osteuropa über regionale Niederlassungen in Budapest, Belgrad, Bukarest Prag und Warschau präsent.

BETEILIGUNGEN UND FONDS

Die börsennotierte CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien ist die Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“). Die Aktivitäten der CA Immo Gruppe konzentrieren sich auf Österreich, Deutschland und Osteuropa. Konzernweit bestehen 263 Tochtergesellschaften, davon:

- 42 in Österreich (inklusive 8 Joint Ventures),
- 103 in Deutschland (inklusive 20 Joint Ventures) und
- 118 Gesellschaften (hiervon 24 Joint Ventures) im Rahmen der osteuropäischen Investments.

Im Niederlassungsnetzwerk in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien sowie Büros in Russland, der Ukraine und Zypern sind insgesamt 390 Mitarbeiter tätig. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die im Juli 2008 erworbene CA Immo Deutschland-Tochter omniCon durchgeführt, welche diese Dienstleis-

tungen auch für Dritte erbringt. Zudem wurde 2011 die DRG als Joint Venture mit dem Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG gegründet. Die DRG verwaltet die deutschen Bürobestandsimmobilien der CA Immo in Bezug auf Mietermanagement, Nebenkostenabrechnung, Mietertragssteigerung und Aufwandsreduzierung, Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietung. Um die Kostenstruktur flexibel anpassen zu können, werden für darüber hinausgehende Tätigkeiten gezielt externe Dienstleister eingesetzt. Sämtliche Deutschland-Aktivitäten werden über die CA Immo Deutschland abgewickelt. Das Osteuropageschäft ist in der CA Immo sowie in der Anfang 2011 erworbenen Europolis AG gebündelt. Die Projektentwicklungen in Osteuropa werden seit 2006 im Wesentlichen über den Spezialfond CA Immo New Europe (CAINE) betreut.

CA Immo Deutschland

CA Immo engagiert sich seit Herbst 2006 in Deutschland. Operative Plattform ist seit 2008 die **CA Immo Deutschland GmbH** (vormals Vivico Real Estate GmbH) – zuvor eine Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien im deutschen Staatsbesitz. Die CA Immo Deutschland verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung innerstädtischer Liegenschaften. Diese Flächen befinden sich in unterschiedlichen Projektphasen der Aufbereitung und werden in den kommenden Jahren zügig bis zur Baureife entwickelt. Die Projektentwicklungen werden nach Fertigstellung veräußert oder ins eigene Bestandsportfolio übernommen bzw. als baureife Liegenschaften an Bauträger verkauft. Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sichern eine entsprechende lokale Präsenz. Die CA Immo Deutschland GmbH wird voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht überwiegend aus in Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Der Bilanzwert dieses Immobilienportfolios beträgt zum Stichtag 31.12.2011 1.343 Mio. € (31.12.2010: 1.157 Mio. €). Der überwiegende Teil der in Deutschland befindlichen Bestandsimmobilien – darunter das 2006 vom Bundesland Hessen erworbene Liegenschaftspaket – wird in der **CA Immo AG** mit Sitz in Frankfurt gehalten. An dieser hält die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, über direkte und indirekte Beteiligungen 100 %. Die CA Immo AG, Frankfurt, wird ebenfalls voll in den Konzernabschluss konsolidiert. Der Bilanzwert des Immobilienvermögens beläuft sich zum Stichtag 31.12.2011 auf 1.019 Mio. €. (31.12.2010: 1.006 Mio. €).

¹⁰ Detaillierte Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten der CA Immobilien Anlagen AG finden Sie im Anhang.

Europolis AG

Die zu Jahresbeginn von der Volksbanken Gruppe erworbene **Europolis AG** ist ebenfalls eine 100 % Tochter der CA Immo. Der Fokus der seit 1990 bestehenden Europolis Gruppe liegt auf „Class A“ Gebäuden in Osteuropa und den Nutzungsarten Büro, Logistik und Retail. Darüber hinaus enthält das Europolis-Portfolio einen geringen Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken in Polen, Ungarn und der Ukraine. Das Gesamtportfolio der Europolis AG teilt sich in sechs Teilportfolien, an denen namhafte Partner wie EBRD, AXA und Union Invest jeweils mit einem Anteil zwischen 25 % und 49 % beteiligt sind. Das Management der Portfolien erfolgt durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH**, Wien („EREAM“), einer 100 %igen Tochtergesellschaft der Europolis AG bzw. regionalen Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad, die unter dem Namen „CA Immo Real Estate Management“ auftreten. Das Immobilienvermögen der Europolis Gruppe weist per 31.12.2011 einen Bilanzwert von rund 1.408 Mio. € (31.12.2010r: 1.517 Mio. €) auf.

CA Immo New Europe Property Fund

Der **CA Immo New Europe Property Fund** ist ein nach luxemburgischem Recht als SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruierter Projektentwicklungsfonds, in dem CA Immo seit Anfang 2007 ihre Entwicklungsprojekte in Osteuropa konzentriert. Nach einer Beteiligungserhöhung um 10 % im vierten Quartal hält CA Immo nunmehr 70 % der Fondsanteile. Die verbleibenden 30 % entfallen auf drei institutionelle Investoren. Die geplante Laufzeit des Fonds, der von einer Tochtergesellschaft der CA Immo gemanagt wird, beträgt insgesamt sieben Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeiten). Die Commitment-Periode für Neuprojekte endete mit 31.12.2009. Die Investitionstätigkeit wurde aufgrund geänderter Marktgegebenheiten gegenüber den ursprünglichen Plänen deutlich reduziert. Im Einvernehmen mit den Mitgesellschaftern wurde beschlossen, nur die bereits in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte fortzuführen. Neue Projekte werden zukünftig direkt von CA Immo umgesetzt, wenn sich die Fondspartner gegen eine individuelle Beteiligung an der Umsetzung aussprechen. Das Portfolio des Fonds weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 142 Mio. € (Vorjahr: 134 Mio. €) auf. Aktuell befinden sich drei Projekte in Umsetzung; weitere drei Projekte wurden seit Gründung des Fonds fertig gestellt und werden vom Fonds als Bestandsimmobilien gehalten.

Beteiligung UBM

Am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler **UBM Realitätenentwicklung AG** hält CA Immo über eine ihrer Tochtergesellschaften 25 % plus vier Aktien (Sperrminorität). Hauptaktionär der UBM ist der Porr-Konzern mit rund 41 %. UBM stellt mit ihrer Entwicklungsexpertise im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für die CA Immo Gruppe dar. Zu den mit UBM gemeinsam realisierten Projekten zählen der „Poleczki Business Park“ in Warschau sowie das Projekt „Airport City“ in St. Petersburg.

OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Gesellschaft 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 (die wir mittelfristig mit rund 7,0 % annehmen) zu erzielen und damit Shareholder Value zu generieren. Der Return on Equity des Jahres 2011 liegt mit rund 3,8 % unter dem Zielwert – trotz einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr konnte das Ziel in diesem Jahr insbesondere aufgrund der negativen Ergebnisbeiträge aus der Bewertung von Zinsabsicherungen nicht erreicht werden. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die in unserer Strategie enthaltenen Maßnahmen dazu führen werden, dass wir mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity 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

		2011	2010	2009	2008	2007
NAV/Aktie	€	19,20	18,70	17,90	18,90	22,00
Veränderung NAV/Aktie	%	2,7	4,5	-5,3	-14,1	6,8
Operativer Cash Flow/Aktie	€	2,18	1,38	1,40	1,32	1,07
RoE 1) in %	€	3,8	2,8	-4,8	-13,4	3,3
ROCE 2) in %	%	5,5	4,8	0,1	Negativ	5,2
EVA 3)	Mio. €	44,0	Negativ	Negativ	Negativ	2,7

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 2011 = 4,51

Bei der CA Immo AG stehen Faktoren wie Eigenkapitalquote, Nettoverschuldung (Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich liquider Mittel) und Anlagendeckung (Verhältnis Anlagevermögen zu Eigenkapital) im Vordergrund. Die Eigenkapitalquote bildet den Anteil des Eigenkapitals an der Gesamtfinan-

zierung 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 ist.

VALUE KENNZAHLEN DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

		2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	65	63	66	60	69
Nettoverschuldung	Mio. €	544	586	406	368	440
Anlagendeckung	%	70	66	75	61	85

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, den wir in unserem operativen Immobiliengeschäft erzielen, sind diesen Kennzahlen eine Reihe von sonstigen, nichtfinanziellen Leistungsindikatoren vorgelegt, die zur Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind:

Leerstandsrate und Durchschnittsmiete

Gute Wirtschaftsdaten fördern den Bedarf an gewerblich genutzten Flächen, beleben die Bautätigkeit und den Immobilienmarkt. Zyklisch auftretende Abweichungen von Angebot und Nachfrage schlagen sich im Auslastungsgrad und bei den erzielbaren Mietpreisen nieder. Leerstandsrate und Durchschnittsmiete im Zeitverlauf sind wichtige Indikatoren sowohl hinsichtlich Qualität und erfolgreicher Bewirtschaftung eines Portfolios als

eigene Niederlassungen in unseren wesentlichen Märkten in Deutschland, bzw. in Osteuropa. Letztere wurden

auch für die Fähigkeit, auf Konjunktoreinflüsse 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 Marktkenntnis ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo auf nunmehr durch die mit der Europolis übernommenen Mitarbeiter verstärkt.

Know how und Synergien

Der Wettbewerbsvorteil von CA Immo basiert auf dem lokalen Marktverständnis der Mitarbeiter und der Nutzung von Synergien in der Gruppe, insbesondere in der Projektentwicklung und der Vermarktung der Immobilien.

MITARBEITER

Am Hauptsitz in Wien und an den Standorten in Frankfurt, Berlin und München sowie in Budapest, Warschau, Prag, Belgrad und Bukarest beschäftigt die CA Immo Gruppe per 31.12.2011 insgesamt 390¹¹ Mitarbeiter (31.12.2010: 318). Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte zum 31.12.2011 63 Mitarbeiter (31.12.2010: 58).

Integration Europolis abgeschlossen

In Wien übersiedelte das Team der Europolis ins CA Immo Headquarter, in Osteuropa wurden die lokalen Niederlassungen zusammengeführt. Damit verbunden waren Anpassungen im Personalstand. Konzernweit wurden im Jahr 2011 insgesamt 64 neue Mitarbeiter¹² eingestellt.

AUSBLICK 2012

Nach dem durch die Integration der Europolis geprägtem Jahr 2011 liegt der Schwerpunkt nun auf der sorgfältigen schrittweisen Umsetzung unserer Unternehmensstrategie.

Die entscheidenden Erwartungen an das Geschäftsjahr 2012 sind somit:

- Steigerung der Mieterlöse und damit der Umsatzerlöse um rund 10 %, da insbesondere zusätzliche Mieten aus Neuvermietungen den Abgang von Mieterlösen aus Verkäufen überkompensieren
- Verkäufe im Umfang von rund 15 Mio. € aus dem Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG
- Verwendung freigesetzter Mittel primär zur Schuldenreduktion, insbesondere opportunistische Rückkäufe von ausstehenden Anleihen
- Investitionen von rund 33 Mio. €, insbesondere in die laufende Projektentwicklung Lände 3 (Bauteil „A“) in Wien

Insgesamt wird mit keinen wesentlichen Änderungen der Rahmenbedingungen sowohl auf dem Miet- als auch dem Transaktionsmarkt gegenüber dem Vorjahr gerechnet. Es ist jedoch zu erwarten, dass angesichts der von Seiten der Banken intendierten Reduktion der Kreditvolumina der Finanzierungsmarkt in 2012 Herausforderungen mit sich bringen wird.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten zum Ausblick 2012

Unsere Erwartungen für 2012 unterliegen gewissen Annahmen zu den allgemeinen sowie spezifischen Rahmenbedingungen des Immobiliengeschäftes. Die weiterhin volatile Wirtschaftslage bringt zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich der Zielerreichung betreffend Investitionsvolumen, Zeitpunkt der Umsetzung und Ertragsqualität mit sich.

Als wesentlichste den geplanten Geschäftsverlauf 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.
- Die Entwicklung der Verfügbarkeit sowie der Kosten der Fremdfinanzierung.
- Das Ausmaß der Auswirkungen der Konjunktorentwicklung auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus in den einzelnen Regionen.
- Die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt und damit zusammenhängend die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios.
- Das 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.
- Die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus.

¹¹ davon rund 7 % Teilzeitarbeitskräfte

¹² exkl. mit Europolis übernommene Mitarbeiter

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG

Um die Neu-Entwicklung bzw. Modernisierung des Immobilienportfolios immer am neuesten Stand zu halten, investiert CA Immo vor allem in die Qualifikation der eigenen Mitarbeiter, gestützt durch punktuelle Einbeziehung externer Experten.

Wien, am 6. März 2012

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Bernhard H. Hansen

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2012 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

In Wien mietete und bezog die Firma Update Training GmbH im Bestandsobjekt in der Klosterneuburger Straße 23-27 rund 1.050 m² Nutzfläche.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2011, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage der Gesell-

schaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 6. März 2012

KPMG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar

Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgesetzt ist.

Wien, am 6. März 2012

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Bernhard H. Hansen



KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
1030 Wien
Tel +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-510
office@caimmo.com
www.caimmo.com

Investor Relations
Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)
Claudia Hainz,
Florian Nowotny
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-595
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation
Susanne Steinböck
Silke Gregoritsch
Julia Müller
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-595
presse@caimmo.com

DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Susanne Steinböck, Florian Nowotny, Claudia Hainz, Julia Müller
Gestaltung: Silke Gregoritsch, WIEN NORD Werbeagentur
Fotos: CA Immo
Produktion: 08/16
Inhouse produziert mit FIRE.sys



Hergestellt nach der Richtlinie des Österreichischen Umweltzeichens
„Schadstoffarme Druckerzeugnisse“ · Druckerei Janetschek GmbH · UWNr. 637