
JAHRESFINANZBERICHT 2012
GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

12

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT

Beteiligungen und Fonds	4
Wirtschaftliches Umfeld	6
Immobilienmärkte	8
Das Immobilienvermögen	12
Geschäftsfeld Bestandsimmobilien	15
Geschäftsfeld Projektentwicklungen	20
Immobilienbewertung	30
Finanzierungen	33
Ergebnisse	37
Ausblick	44
Mitarbeiter	45
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	48
Risikomanagementbericht	50

KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	62
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	63
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2012	64
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	65
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	66
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2012	68

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	141
--	-----

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK	142
---------------------------------------	-----

JAHRESABSCHLUSS UND JAHRESBERICHT	145
-----------------------------------	-----

KONZERNLAGEBERICHT

BETEILIGUNGEN UND FONDS

Ursprünglich nur am österreichischen Markt engagiert, investierte CA Immo ab 1999 in Osteuropa. Dort stieg sie zwei Jahre später auch ins Projektentwicklungsgeschäft ein und zählt nun mit der 2011 erfolgten Akquisition der Europolis Gruppe zu einem der größten Investoren. Parallel zur Expansion in Osteuropa wurde auch der Immobilienbestand in Österreich und Deutschland weiter ausgebaut, wo 2006 ein Liegenschaftspaket vom Bundesland Hessen erworben bzw. Anfang 2008 der Erwerb der Vivico Real Estate GmbH (nunmehr CA Immo Deutschland GmbH) finalisiert wurde. Heute ist die CA Immo Gruppe als in Zentraleuropa aktiver Bestandhalter von gewerblichen Immobilien mit ausgeprägter Entwicklungskompetenz positioniert. Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) ist die seit 1988 an der Wiener Börse gelistete **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; darüber hinaus verfügt der Konzern über Büros in Russland, der Ukraine und Zypern. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Zum Stichtag 31.12.2012 bestehen konzernweit 272 Tochtergesellschaften (31.12.2011: 263) in insgesamt 17 Ländern¹.

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften	31.12.2012	31.12.2011
Österreich ¹	40	42
- <i>hiervon Joint-Ventures</i>	8	8
Deutschland	110	103
- <i>hiervon Joint-Ventures</i>	22	20
Osteuropa ²	122	118
- <i>hiervon Joint-Ventures</i>	23	24
Konzernweit	272	263
- <i>hiervon Joint-Ventures</i>	53	52

1 exkl. CA Immobilien Anlagen AG

2 inkl. sämtlicher im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehender Gesellschaften

CA IMMO IN DEUTSCHLAND

Seit 2008 ist die **CA Immo Deutschland GmbH** operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe. Als ehemalige Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien im deutschen Staatsbesitz verfügt sie 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. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die in 2008 erworbene deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt. 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 überwiegende Teil der Bestandsimmobilien in Deutschland – darunter das vom Bundesland Hessen erworbene Liegenschaftspaket – wird in der **CA Immo AG** (zukünftig CA Immo Invest GmbH) mit Sitz in Frankfurt gehalten, an der die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, über direkte und indirekte Beteiligungen zu 100% beteiligt ist. Sie wird ebenfalls voll in den Konzernabschluss konsolidiert.

Zudem wurde 2011 die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** 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.

BÜNDELUNG DER OSTEUROPA-AKTIVITÄTEN IN CA IMMO UND EUROPOLIS

Das Osteuropa-Portfolio der Gruppe ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis AG** – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. Der Fokus der seit 1990 bestehenden Europolis Gruppe liegt auf „Class A“ Gebäuden in Osteuropa und den Nutzungsarten Büro, Logistik und Retail. Darüber hinaus ent-

¹ Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern, Luxemburg und den Niederlanden

hält 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. Gemanagt werden diese Portfolien durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH** (EREAM), Wien, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Europolis AG bzw. durch regionale Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad, die unter dem Namen „CA Immo Real Estate Management“ auftreten.

SPEZIALFONDS FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN IN OSTEUROPA

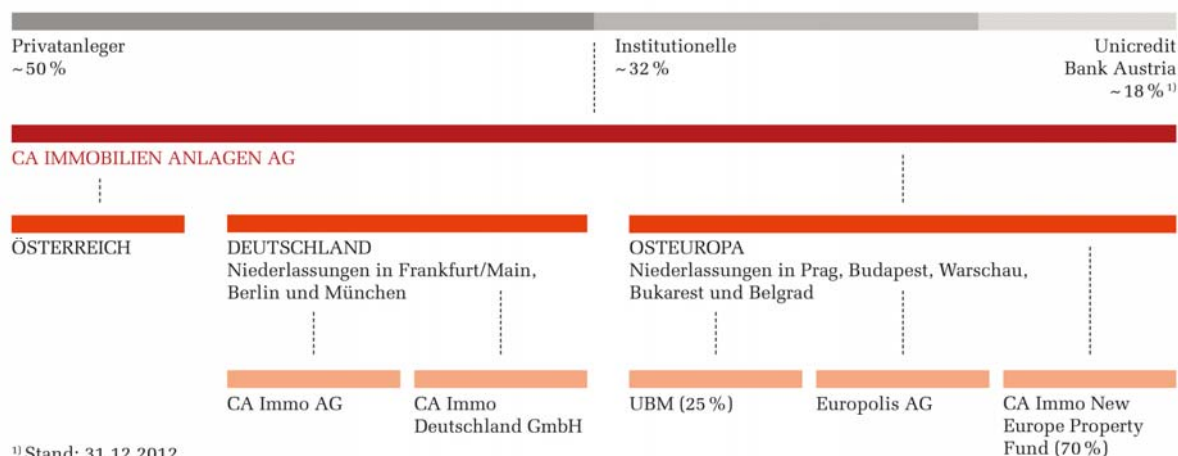
Seit 2007 konzentriert CA Immo ihre osteuropäischen Projektentwicklungen im Wesentlichen im **CA Immo New Europe Property Fund** (CAINE) – einem nach luxemburgischem Recht als SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruierten Projektentwicklungsfonds. CA Immo hält 70% der Fondsanteile. 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 bereits Ende 2009; die Investitionstätigkeit wurde aufgrund geänderter Marktgegebenheiten gegenüber den ursprünglichen Plänen im Einvernehmen mit den Mitge-

schaftern deutlich zurückgenommen. Fortgeführt werden nur die bereits in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte. Neuprojekte werden zukünftig direkt in der CA Immo gestartet, außer die Fondspartner sprechen sich für eine individuelle Beteiligung an der Umsetzung aus. Das Portfolio des CA Immo New Europe Property Fund weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 147 Mio. € (Vorjahr: 142 Mio. €) aus. Aktuell befinden sich drei Projekte in Umsetzung. Weitere drei Projekte wurden seit Gründung des Fonds fertig gestellt und werden derzeit vom Fonds als Bestandsimmobilien gehalten.

BETEILIGUNG UBM

Über eine ihrer Tochtergesellschaften hält CA Immo 25% plus vier Aktien (Sperrminorität) am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler **UBM Realitätenentwicklung AG**. 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. Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo 2012 ein Ergebnisbeitrag von insgesamt 2.711 Tsd. € (2011: 1.640 Tsd. €) und daraus eine Dividende für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 825 Tsd. € (Vorjahr: 825 Tsd. €) zugeflossen. Das entspricht einer Gesamtkapitalrendite von rund 8% bzw. einer Dividendenrendite von rund 4%.

ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



¹⁾ Stand: 31.12.2012

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTUR

Einflussfaktoren für die operative Geschäftsentwicklung von CA Immo sind vor allem das Wirtschaftswachstum - als Kriterium für die Büronachfrage - sowie die Liquidität und Zinsentwicklung. Die anhaltende Schuldenkrise und ihre Auswirkung auf die allgemeine wirtschaftliche Stabilität sorgen nach wie vor für Unsicherheit auf den Märkten und bei Investoren.

Mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 0,3% (2011: 1,6%) hat sich die konjunkturelle Dynamik 2012 EU-weit abgekühlt. Innerhalb der Eurozone verstärkte sich das Auseinanderdriften der Konjunkturen einzelner Volkswirtschaften nochmals deutlich. In diesem Spannungsfeld haben sich die Kernmärkte von CA Immo mit überdurchschnittlichen Wachstumsdaten behauptet. So zeigt der Großteil der osteuropäischen CA Immo-Kernmärkte eine stabilere und wachstumsstärkere Wirtschaftsleistung bei gleichzeitig deutlich geringerer Verschuldung als die meisten Länder des Euroraums. Vor allem Polen (2,4% BIP-Wachstum) trat mit starker Progression in den Vordergrund. Die übrigen CA Immo Kernmärkte wiesen mit einem BIP-Anstieg um die 1,0%-Marke eine im EU-Vergleich überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung auf. 2013 werden laut EUROSTAT-Prognose Polen und Rumänien die höchsten Wachstumsraten erzielen.

GELDMARKT UND ZINSENTWICKLUNG ¹

Die Inflationsrate innerhalb der Eurozone lag im Jahresdurchschnitt 2012 bei 2,2% (0,5% unter dem Vorjahreswert). Damit überschritt sie die von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebte Messgröße für Preisstabilität von unter 2%. Preistreiber waren erneut Energie und sonstige Rohstoffe. Die EZB verblieb trotz leicht nachlassender Inflation bei ihrer Niedrigzinspolitik und senkte den Leitzins im Juli von 1,0% auf 0,75% weiter ab.

Die Zinssätze am ungesicherten Geldmarkt verzeichneten 2012 einen Abwärtstrend, der sich im letzten Jahresviertel auf einem historisch niedrigen Niveau einpendelte. So lag der Drei-Monats-Euribor - der Referenzzins für variabel verzinsliche Kredite - zu Jahresbeginn noch bei 1,2% und fiel seitdem weiter bis auf 0,19% im Dezember. Trotz dieses niedrigen Zinsniveaus blieben die Gesamtfinanzierungskosten aufgrund höherer Bankmargen auf gleichem bzw. höherem Niveau als in den Vorjahren. Dies ist u. a. auf die hohen Risikoaufschläge für Finanzierungen sowie auf die höheren Eigenkapitalanforderungen finanzierender Banken zurückzuführen. (siehe auch Absatz Ausblick).

¹ Quellen: EUROSTAT 2012/13, Europäische Zentralbank, Monatsbericht Jänner 2013

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens ¹		Jährliche Inflationsraten ²	Arbeitslosen- quote ³	Brutto Staats- verschuldung ⁴	Staatsdefizit/ -überschuss	Handelsbilanz- saldo ⁵
	2012	2013	in %	in %	in %	in % des BIP 2011	in Mrd. €
EU (27)	0,3	0,4	2,3	10,7	80,1	-4,4	-9,8
Euroraum (17)	0,4	0,1	2,2	11,8	85,3	-4,1	9,3
AT	0,8	0,9	2,9	4,5	73,7	-2,5	7,2
D	0,7	0,8	2,0	5,4	81,7	-0,8	157,7
PL	2,4	1,8	2,2	10,6	55,9	-5	-7,5
CZ	1,3	0,8	2,4	7,4	44,9	-3,3	10,8
HU	1,2	0,3	5,1	10,9	78,6	4,3	6
RO	0,8	2,2	4,6	6,7	35,2	-5,5	-8,3

Quelle: EUROSTAT

¹ Prognose, Veränderung gegenüber dem Vorjahr (in %)

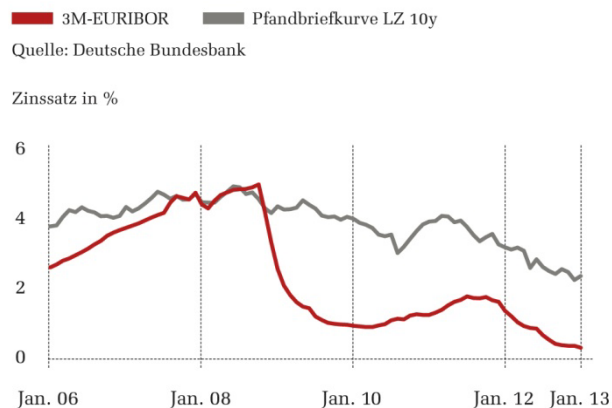
² Stand: Jänner 2013

³ Stand: November 2012 (saisonbereinigt)

⁴ Stand: 3. Quartal 2012 (saisonbereinigt)

⁵ Jänner bis Oktober 2012 (nicht saisonbereinigt)

ZINSENTWICKLUNG



WÄHRUNGEN ¹

Die andauernde Staatsschuldenkrise einzelner Euroländer bewirkte weiterhin einen volatilen Kursverlauf des Euro. Seit Ende August zeigte der nominale effektive Euro-Wechselkurs - gemessen an den Währungen der 20 wichtigsten Handelspartner - einen deutlichen Abwärtstrend. Gegenüber dem US-Dollar erfuhr der Euro im Jahresdurchschnitt eine Abwertung um $-0,5\%$ auf 1,2848 US-Dollar zum Jahresende. Da die Mietverträge der CA Immo fast ausschließlich in Euro abgeschlossen wurden, wirkt sich dieser Effekt nicht unmittelbar auf die Höhe der Mieterträge aus.

AUSBLICK

Die europäische Wirtschaft wird 2013 weiter wachsen, wenn auch in moderatem Tempo. Wachstumsindikatoren weisen auf einen sich wieder stabilisierenden Konjunkturverlauf hin. Für die wesentlichen CA Immo Core Märkte indizieren die Wirtschaftsdaten eine gesunde Stabilität. Deren Verflechtungen miteinander sind groß und die Handelsaktivitäten – Hauptwachstumsfaktor der europäischen Wirtschaft – bleiben weiterhin lebhaft.

Damit sind aus heutiger Sicht durchwegs stabile Marktbedingungen für CA Immo gewährleistet.

Trotz dieser positiven Signale zeigen insbesondere die europäischen Krisenländer wie Griechenland oder Spanien für 2013 noch wenige Impulse für eine Beschleunigung ihres konjunkturellen Wachstums. Strukturelle Hindernisse an den Arbeits- und Gütermärkten bremsen weiterhin das Expansionstempo bei Investitionen, bei der Beschäftigung und beim Konsum. Dennoch ist wieder eine optimistischere Stimmungslage unter den Wirtschaftsakteuren wahrzunehmen.

Die Lage am Geldmarkt hat sich im Jänner 2013 spürbar entspannt. Das Interbankengeschäft ist wieder angesprungen; vielen Banken der Kernmärkte steht über die freien Märkte wieder Liquidität zur Verfügung. Entsprechend zahlen diese das geliehene EZB-Geld zum Großteil frühzeitig zurück. Inwiefern die EZB ihren Leitzins an die Dynamik des Interbankengeschäfts anknüpfen oder die immer noch kriselnden Länder auch weiterhin in Form eines niedrigen Leitzinses und dadurch günstigen Geldes unterstützen wird, ist heute noch nicht abschätzbar.

Abzuwarten bleibt auch, ob, wann und in welchem Umfang sich die zu Jahresbeginn positiven Entwicklungen im Bankenbereich auf die reale Kreditvergabe auswirken werden. Finanzierungen im Immobilienumfeld werden aus heutiger Sicht weiterhin teuer bzw. an strenge Auflagen gebunden sein. Vor allem langfristige Kredite bzw. Kredite für Non-Core-Produkte werden sich aufgrund hoher Risikoaufschläge weiter verteuern.

Hinsichtlich der gegenwärtig geringen Renditeaussichten auf AAA-geratete Government Bonds dürfte auch 2013 vermehrt Kapital in renditestärkere Anlagen wie Immobilien und Aktien fließen. Die Nachfrage nach Immobilien-Investments - insbesondere mit Core-Charakter - dürfte damit weiter steigen und zumindest punktuell Preiserhöhungen nach sich ziehen.

¹ Quellen: Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2013, www.finanzen.net; Schlusskurs zum 30.12.2012.

IMMOBILIENMÄRKTE

Die Kernmärkte der CA Immo wiesen 2012 nicht nur eine solide konjunkturelle Basis auf, sondern positionierten sich auch in den Immobilieninvestment- bzw. Vermietungsmärkten mit stabilen Kennzahlen. Österreich verfügt über eine gesunde wirtschaftliche Basis und ein belebtes Investment- und Büromarktgeschehen. Deutschland gilt nach wie vor als Stabilisator in der Eurozone: An den Immobilienmärkten schlägt sich dies in Form von stabilen Investmentumsätzen und ungebrochen hoher Nachfrage nieder. Die osteuropäischen CA Immo-Kernmärkte sind weiterhin von inhomogenen Rahmenbedingungen geprägt. Insgesamt ergibt sich in den europäischen Vermietungs- und Investmentmärkten ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle.

Für Investoren stand 2012 abermals der Faktor Sicherheit im Mittelpunkt ihrer Kaufentscheidungen. Dadurch ist die Schere zwischen hochwertigen Qualitätssimmobilien in den europäischen Hauptstädten und älteren, nicht mehr dem technischen Standard entsprechenden Immobilien in B-Standorten und –Lagen weiter auf gegangen. Diese Tendenz wird sich 2013 fortsetzen.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹

Investmentmarkt

2012 wurden ca. 1,8 Mrd. € in österreichische Immobilien investiert. Das entspricht einer Steigerung von 7% gegenüber dem Transaktionsvolumen von 2011. Der Großteil (70%) der Transaktionen wurde in der zweiten Jahreshälfte getätigt. Im Fokus der Investoren standen Qualitätssimmobilien mit Schwerpunkt Retail (41%) und Büro (33%). Die Spitzenrendite gab im Jahresschnitt um 20 Basispunkte nach und lag zum Jahreswechsel bei 5,0%. Für das Jahr 2013 wird eine erneute leichte Kompression der Renditen erwartet.

Büroimmobilienmarkt

2012 wurden in Wien 345.000 m² Bürofläche vermietet, was eine Steigerung der Vermietungsleistung zum Vorjahr um rund 34% bedeutet. CA Immo hat 2012 u.a. mit der Großvermietung Silbermöwe (21.500 m²) im Quartier Lände 3 maßgeblich zu dieser Steigerung beigetragen. Dennoch konzentrierte sich der Flächenumsatz verstärkt im kleinteiligeren Bereich mit Flächen unter 5.000 m². Für 2013 wird ein Rückgang der Vermietungsleistung erwartet, die sich auf ähnlichem Niveau wie 2011 einpendeln sollte.

¹ Quellen: CBRE, Wiener Büromarkt Q4 2012; EHL Market Research, 2012.

Die Büroflächenproduktion (inkl. Generalsanierungen) hat sich im Vergleich zu 2011 um 92% erhöht. 2013 werden mit diversen Projektfertigstellungen zusätzliche 176.000 m² Bürofläche erwartet. Aufgrund der voraussichtlich rückläufigen Nachfrage dürfte der Leerstand - vor allem in Zweitbezugsflächen, die nicht dem neuesten Standard entsprechen - weiter zunehmen. Die Spitzenmiete pendelte sich Ende 2012 auf einem Niveau von 24,75 €/m² ein. Für 2013 ist in Spitzenlagen mit einem abermals leichten Mietpreisanstieg zu rechnen.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2012	2011	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m ²	345.000	260.000	24,6
Leerstandsrate in %	6,6	6,1	7,6
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	24,75	23,8	4,0
Spitzenrendite in %	5	5,2	-4,0

Quellen: BNP Paribas Real Estate 2012; CBRE, Wiener Büromarktbericht, Q4 2012, EMEA Rents and Yields Q4 2012

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²

Investmentmarkt

Wirtschaftliche Stabilität, polyzentrale Struktur sowie große, liquide Immobilienmärkte machten Deutschland für Investoren auch 2012 attraktiv. Bundesweit wurden rund 25,6 Mrd. € (+9% im Vorjahresvergleich) in den gewerblichen Kauf von Immobilien investiert. Stark nachgefragt waren weiterhin hochwertige, gut vermietete Immobilien (Core-Segment), und hier vor allem die Nutzungsklassen Büro (42% am Gesamtinvestitionsvolumen) sowie Einzelhandel (30,5%). Die Werte der Spitzenrenditen haben in den meisten Standorten nachgegeben.

Berlin ist mittlerweile umsatzführender Investmentmarkt in Deutschland. Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Investmentmarkt nahm um 65% auf 3,85 Mrd. € zu. München folgt mit 3,62 Mrd. € Umsatz (+26%), gefolgt von Frankfurt mit 3,23 Mrd. € (+9%). Dies liegt jedoch nicht an der mangelnden Nachfrage der Anleger, sondern ist vielmehr auf ein fehlendes adäquates Angebot bei Assets mit Core-Status zurückzuführen. Im Ausblick sollte ein vergleichbares Transaktionsvolumen auch für 2013 erzielbar sein.

² Quellen: BNP Paribas Real Estate 2013; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2012; CBRE Büromarkt Frankfurt und München Q4 2012

Büroimmobilienmarkt

Auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt wurden in den CA Immo-Kernmärkten Berlin, Frankfurt und München 2012 insgesamt 1,84 Mio. m² Bürofläche vermietet (2011: 1,75 Mio. m²). Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen (spekulativen) Neubauvolumina werden die Leerstände im Qualitätssegment 2013 weiter sinken. Gleichzeitig wird sich der strukturelle Leerstand weiter erhöhen, wobei sich an einigen Top-Bürostandorten der Trend zur Umwidmung nicht mehr marktfähiger, leer stehender Büroflächen in alternative Nutzungsarten (z. B. Wohnen) deutlich beschleunigt.

Berlin verfügt über ein gemäßigtes Neufächenangebot, das in den vergangenen Jahren lediglich nach Bedarf und mit entsprechender Vorvermietung gebaut wurde. Die Nachfrage nach zentral gelegenen, modernen Flächen steigt kontinuierlich an. Damit geht ein beständiger Anstieg der Spitzenmieten einher. Diese positive Marktentwicklung spiegelt sich auch im Investmentmarkt wieder und wird sich voraussichtlich 2013 weiter fortsetzen.

Frankfurt erzielte 2012 sowohl im Investment- (+9%), vor allem aber im Bürovermietungsmarkt (+20%) gute Ergebnisse. Moderne und kurzfristig beziehbare Flächen sind knapp, der strukturelle Leerstand außerhalb des Prime-Segments nimmt dagegen deutlich zu und sorgt für einen starken Wettbewerb älterer Flächen sowie für rückläufige Durchschnittsmieten außerhalb des Core-Segments. Der Trend zum Refurbishment bzw. zur Umwidmung älterer, leer stehender Büroflächen in alternative Nutzungsarten (vor allem Wohnen) wird sich auch 2013 weiter durchsetzen.

München verzeichnete trotz starker Nachfrage in den zentralen Innenstadtlagen mit 611.450 m² einen im Jahresvergleich rückläufigen Flächenumsatz (-19%). Die Mieten zogen in zentralen Lagen deutlich an. Erstmals erreicht die Spitzenmiete höhere Werte als in Frankfurt. Aufgrund des rückläufigen Fertigstellungsvolumens ging der Leerstand gegenüber 2011 um rund 14% zurück. Die Nachfrage nach modernen Büroflächen in zentraler Lage dürfte 2013 anhalten.

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2012	2011	Veränderung in %
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ² ¹	633.000	568.000	11,4
Leerstandsrate in %	7,2	7,7	-6,5
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	22	21,6	1,9
Spitzenrendite in %	5,0	5,10	-2,0
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ² ¹	509.800	423.500	20,4
Leerstandsrate in %	13,3	13,8	-3,6
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	35	32,3	8,4
Spitzenrendite in %	4,9	5	-2,0
München			
Büroflächenumsatz in m ² ¹	611.450	755.000	-19,0
Leerstandsrate in %	6,3	7,3	-13,7
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	38,4	34,8	10,3
Spitzenrendite in %	4,75	4,8	-1,0

¹ inkl. Umland und Eigennutzer-Transaktionen

Quellen: BNP Paribas Real Estate 2013; CBRE 2012; EMEA Rents and Yields Q4 2012; gif e.V., Jahreserhebung der Büromärkte 2011 und 2012 des „Arbeitskreis Research“, Stand Januar 2013. Alle Flächenangaben sind in Mietfläche gif angegeben, Umrechnungsfaktor BGF x 0,85.

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA ¹

Investmentmarkt

Das gewerbliche Investmentgeschehen in CEE war 2012 von einem Rückgang der Transaktionen geprägt. Der Gesamtinvestmentumsatz erreichte dort in Summe rund 7,4 Mrd. € (-35% zum Vorjahr). Auf der Suche nach Core-Objekten in den Hauptstädten wurden Investoren vornehmlich in Polen (1,54 Mrd. €) und Russland (1,19 Mrd. €) fündig. Banken sind nur vereinzelt bereit, in Osteuropa Immobilienankäufe zu finanzieren. Einzig Polen und Tschechien erweisen sich als vergleichsweise liquide Märkte: In Polen erreichte der Transaktionsumsatz im letzten Quartal 2012 das beste Ergebnis seit 2006. In den kleineren südosteuropäischen Ländern zogen sich Investoren infolge schlechter werdender Wirtschaftsbedingungen, mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten und geringem Angebots an Core-Assets stark zurück. Der Investmentmarkt kam in dieser Region fast zum Erliegen. Die Spitzenrenditen für Class-A Büroimmobilien blieben

2012 großteils stabil und liegen in Polen unverändert bei 6,25%, in Tschechien bei 6,50%.

Büroimmobilienmärkte ²

Der CEE-Büromarkt hat sich trotz der schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen in Europa auch 2012 inhomogen, aber stabil entwickelt. **Polen** verzeichnete eine weiterhin konstante Nachfrage und dadurch stabilen Flächenumsatz und gute Neubauflächenabsorption. Hier werden in den kommenden Jahren jedoch vermehrt neue Projekte bzw. generalsanierte Büroobjekte auf den Markt kommen, so dass die Leerstandsrate weiter ansteigen dürfte. Auch der **tschechische Büroimmobilienmarkt** erfuhr 2012 ein stabiles Vermietungsjahr. Zwar ging die Vermietungsleistung um rund 16% zurück, dennoch blieben die Leerstandszahlen und Mieten auf stabilem Niveau. An den polnischen und tschechischen Büromärkten ist 2013 eine erhöhte Fertigstellung neuer Büroflächen zu erwarten.

¹ Quellen: CBRE Market View, CEE Offices Februar 2013; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2012.

² Quellen: CBRE Market View, CEE Offices, Februar 2013; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2012

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPÄISCHEN KERNMÄRKTEN

	2012	2011	Veränderung in %
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	244.700	394.655	-38,0
Leerstandsrate in %	21,5	19,2	12,0
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	20,0	20,0	0
Spitzenrendite in %	7,5	7,3	3,4
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	160.000	262.000	-38,9
Leerstandsrate in %	15,1	14,1	7,2
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18,5	19,5	-5,1
Spitzenrendite in %	8,25	8,3	0
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	272.100	325.564	-16,4
Leerstandsrate in %	11,9	12,0	-0,9
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	21,0	21,0	0
Spitzenrendite in %	6,5	6,5	0
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	608.000	573.000	6,1
Leerstandsrate in %	8,8	6,7	31,3
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	27,0	27,0	0
Spitzenrendite in %	6,25	6,3	0

Quellen: CBRE 2011/2012; Jones Lang LaSalle 2011/2012; Budapest: Werte November 2012; Bukarest: Werte Q3 2012.
Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

Die Absorption dieser Flächen wird voraussichtlich Großteils durch Umzüge aus älteren Flächen generiert werden. Ein Anstieg der Leerstände - insbesondere in veralteten Gebäuden – ist zu erwarten.

In **Ungarn und Rumänien** bezog sich das Vermietungsgeschehen 2012 überwiegend auf Mietvertragsverlängerungen sowie Flächenerweiterungen in bereits bezogenen Objekten. Geringe Nettoabsorption bei zeitgleichem Anstieg der Leerstandrate war die Folge. Eine Erhöhung der Dynamik in diesen Büromärkten dürfte auch 2013 ausbleiben.

Mit Ausnahme von Warschau liegen die **Leerstands-raten** in den meisten Märkten nach wie vor über 10%. 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% und darüber) zu kämpfen, was gleichzeitig einen Rückgang der Mietpreise bewirkte. In den CA Immo-Kernmärkten blieben die Mietniveaus hingegen stabil bis leicht fallend (Budapest).

Logistik ¹

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 Büroimmobiliensektor. Demgemäß verzeichneten die wirtschaftlich stabileren Märkte wie Polen, Tschechien und Russland im Logistikbereich 2012 moderate bis gute Ergebnisse - sowohl was das Transaktionsvolumen als auch die Vermietungsleistung betrifft. Dem gegenüber stand allerdings ein großes Angebot und somit starker Wettbewerb der Logistikflächen in diesen Regionen. Andere ost- bzw. südosteuropäische Märkte erfuhren einen Rückzug der Investoren und einen deutlich rückläufigen Flächenumsatz.

Polen verzeichnete dank seines starken Binnenmarkts, des stabiles Wirtschaftswachstums sowie der starken Handelsverflechtungen zu Westeuropa eine kontinuierlich wachsende Binnen- und Auslandsnachfrage, die auf ein breites Angebot an Logistikflächen tritt. Der Flächenumsatz im gewerblichen Sektor blieb bis Oktober 2012 in etwa auf Vorjahresniveau. Die Logistik-Leerstandsrate lag zu Ende des 3. Quartals 2012 bei durchschnittlich 12% und variierte – je nach Standort – zwischen 5% und 30%. Die Mieten blieben auf stabilem Niveau zwischen 2,8 bis 5,0 €/m². Die Spitzenrenditen gaben leicht (-25 Bsp.) auf aktuell 7,50% nach. Für 2013 ist eine weiterhin beständige Mietpreis- und Renditenentwicklung zu erwarten.

¹ Quellen: Jones Lang LaSalle, European Industrial Bulletin, September 2012; CBRE Big Box Poland Industrial Market View, Q4 2012



Logistikzentrum in Rumänien: Europolis Park Bukarest

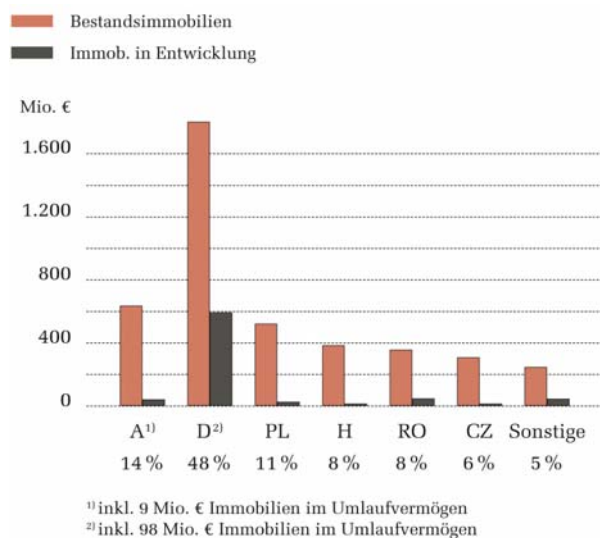
DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Vermietung von Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. 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 Slowakei. Darüber hinaus werden durch die Verwertung entwickelter Liegenschaftsreserven zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

Immobilienvermögen: 5,3 Mrd. €

Das Immobilienvermögen von CA Immo liegt zum Stichtag 31.12.2012 bei rund 5,3 Mrd. € (5,2 Mrd. € zum 31.12.2011). Davon entfallen 4,5 Mrd. € (86% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien¹ sowie 0,7 Mrd. € (14% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Der Anteil des Segments Osteuropa am Gesamtimmobilienvermögen reduzierte sich von rd. 41% (31.12.2011) auf 38% zum 31.12.2012; das Segment Deutschland legte im Jahresvergleich von 45% auf 48% am Gesamtimmobilienvermögen zu.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND BILANZPOSITIONEN



¹ Inkl. selbst genutzter und zum Handel bzw. Verkauf bestimmter Immobilien

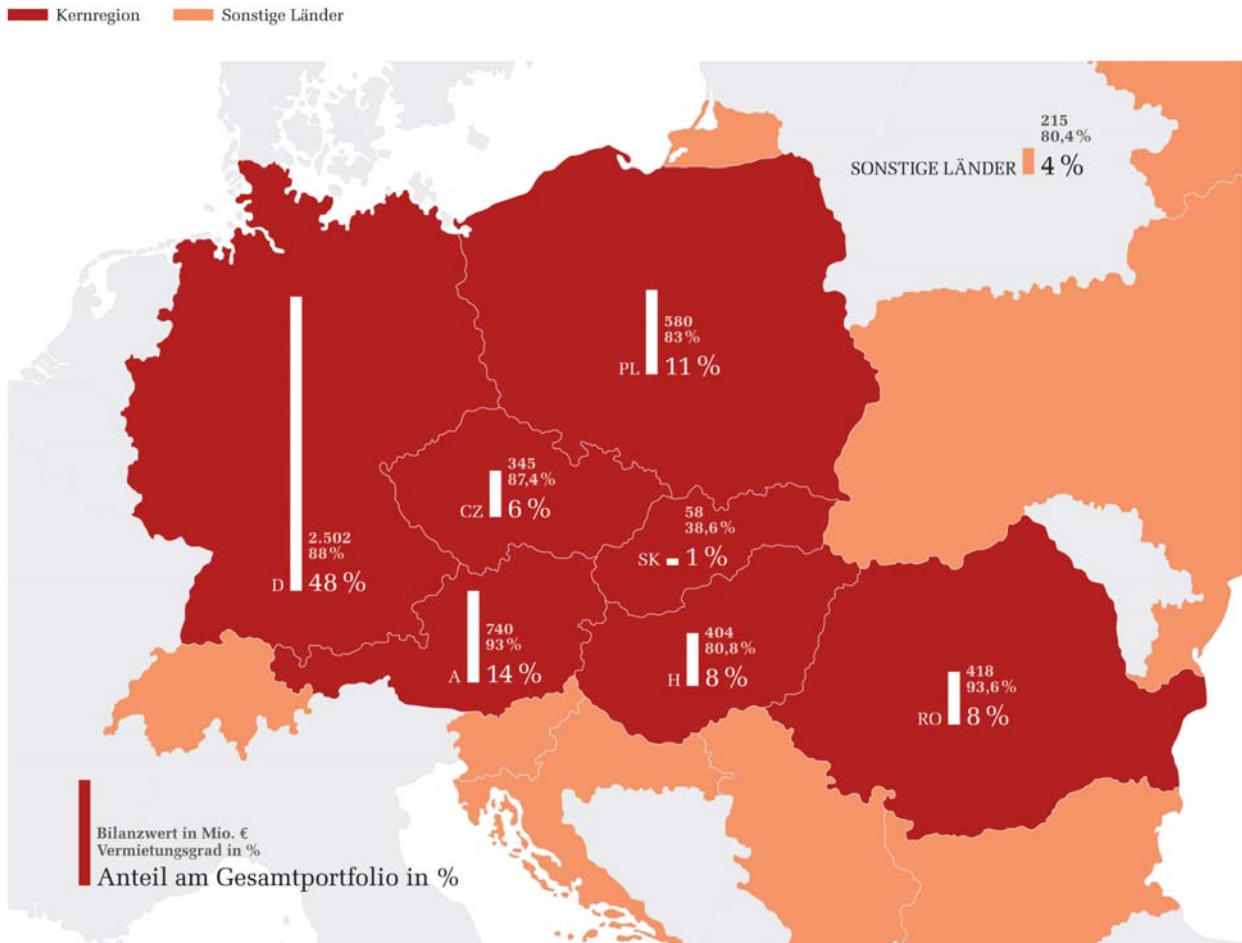
DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2012 (BILANZWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹	Immobilienvermögen in Entwicklung	Immobilien im Umlaufvermögen ²	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	671	60	9	740	14%
Deutschland	1.839	565	98	2.502	48%
Tschechien	337	8	0	345	6%
Ungarn	395	9	0	404	8%
Polen	560	20	0	580	11%
Rumänien	376	42	0	418	8%
Sonstige	250	23	0	273	5%
Gesamt	4.428	727	106	5.261	100,0%
Anteil am Gesamtportfolio	84%	14%	2%	100%	

¹ Inkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

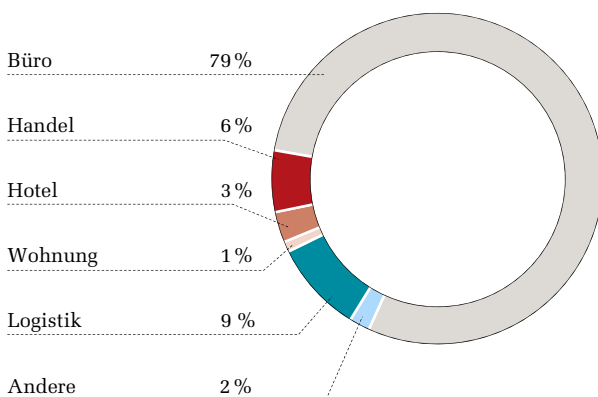
² Umlaufvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

IMMOBILIENVERMÖGEN VON CA IMMO



BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN

NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 4,4 Mrd. €)



Verkäufe

2012 wurden Liegenschaftsverkäufe im Ausmaß von 235,8 Mio. € abgeschlossen. In Summe wurde aus Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 37,5 Mio. € (2011: 52,8 Mio. €) lukriert. 43% der Verkäufe entfielen auf **Baugrundstücke** im Rahmen der großteils innerstädtischen Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland, für die zuvor entsprechende wertsteigernde Widmungen erzielt wurden. Da diese Liegenschaften bisher keine Mieterlöse abwarfen, ist mit dem Verkauf auch keine Reduktion des künftigen nachhaltigen Cash-flow verbunden.

Anfang August schlossen CA Immo und Pramerica Real Estate Investors eine Vereinbarung über den Verkauf ihrer jeweils 50%-Anteile am **Warsaw Financial Center (WFC)**. Mitte November erfolgte das Closing für die Transaktion. Der Verkaufspreis für 100% liegt bei rund 210 Mio. €. Ein Konsortium aus Allianz (87,5%) und Curzon Capital Partners III, einem von Tristan Capital Partners (12,5%) geleiteten Fonds, übernimmt das moderne, rund 50.000 m² vermietbare Nutzfläche fassende Bürohochhaus im Warschauer Central Business District.

In Wien und den österreichischen Landeshauptstädten konnten vor allem kleine und mittlere Zinshäuser gewinnbringend am Markt platziert werden.

Investitionen

CA Immo investierte im Jahr 2012 insgesamt 230,1 Mio. € (2011: 241,6 Mio. €) in ihr Immobilienportfolio. 26,8 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen am Bestandsportfolio, 214,6 Mio. € wurden für die Fortführung der Projektentwicklungen aufgewendet.



2012 verkauft: Der 50%-Anteil am Warsaw Financial Center

ÜBERLEITUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS 2011 AUF 2012

		Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2011	Mio. €	724,8	2.364,9	2.132,4	5.222,2
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	2,6	7,8	10,4
Investitionen	Mio. €	29,7	162,6	37,8	230,1
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	4,6	41,8	-56,3	-9,8
Aktivierung Mietincentive	Mio. €	0,3	-0,6	1,7	1,3
Abgänge	Mio. €	-19,4	-69,6	-104,1	-193,1
Immobilienvermögen 31.12.2012	Mio. €	740,0	2.501,6	2.019,5	5.261,1
Jahresmieterlös ¹⁾	Mio. €	39,6	100,5	140,8	280,9
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	39,6	108,8	142,2	290,5
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	7,0	12,0	15,7	13,3
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,9	5,6	7,5	6,5

¹⁾ inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2012 verkauften Objekte (7,4 Mio. €)

BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist mit einem Anteil von 84% am Gesamtimmobilienvermögen wichtigster Ertragsbringer von CA Immo. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung- und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel.

Bestandsvermögen auf 4,4 Mrd. € gestiegen

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2012 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,6 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 4,4 Mrd. € (2011: 4,2 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsportfolios entfällt mit 43% des Bilanzwerts auf das Segment Osteuropa, das 2012 rund 50% der Mieteinnahmen erwirtschaftete. In Summe verzeichnete CA Immo 2012 Mieterlöse in Höhe von 280,9 Mio. € (2011: 265,6 Mio. €). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 6,5% (2011: 6,3%).

Stabile Auslastung im Kernsegment Büro

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag zum 31.12.2012 bei 86,7% (31.12.2011: 87,4%). Diese leicht rückläufige Auslastung liegt vor allem an der Übernahme des zum Jahreswechsel 2011/2012 fertig gestellten, rund 40.000 m² Nutzfläche fassenden Hochbaus des Tower 185. Somit sind inkl. dem Münchner Bürogebäude Skygarden zwei große Projektfertigstellungen im Bestand, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden. Vor allem für das Gebäude Skygarden wurden 2012 (und Anfang 2013) neue Mietverträge abgeschlossen, die den wirtschaftlichen Vermietungsgrad erst 2013 spürbar beeinflussen werden. In einem Like-for-like Vergleich jener Immobilien, die bereits zum 31.12.2011 Teil des Portfolios waren, erhöhte sich der wirtschaftliche Vermietungsgrad von 86,8% zum 31.12.2011 auf 88,5% zum Bilanzstichtag 2012.

BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN¹

	Bilanzwert		Vermietbare Fläche	Vermietete Fläche	Vermietungsgrad	Mieterlöse	Rendite
	in Mio. €	in %	in m ²	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Österreich	665,5	15,2%	321.411	297.710	93,0%	38,9	5,9%
Deutschland	1.835,7	41,8%	861.706	811.303	88,0%	93,7	5,6%
Tschechien	309,2	7,0%	149.788	128.032	87,4%	24,4	7,7%
Ungarn	395,1	9,0%	305.002	243.082	80,8%	28,7	7,6%
Polen	560,3	12,8%	414.897	303.806	83,0%	35,1	7,0%
Rumänien	376,0	8,5%	327.929	292.311	93,6%	30,6	8,8%
Sonstige	249,5	5,7%	140.555	104.560	74,2%	16,0	6,6%
Gesamt	4.391,4	100,0%	2.521.288	2.180.804	86,7%	267,4	6,5%

¹ Exkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

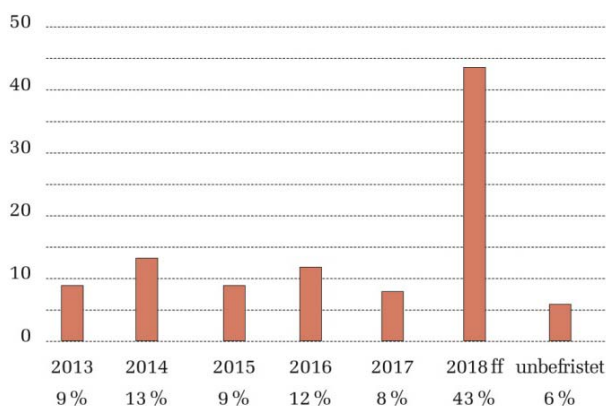
LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2011 IM BESTAND WAREN

in Mio. €	Bilanzwert		annualisierter Mieterlös		Bruttorendite		Vermietungsgrad	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Österreich	665,5	665,0	39,0	37,1	5,9%	5,6%	93%	91%
Deutschland	1.321,3	1.333,6	78,9	71,0	6,0%	5,3%	95%	91%
Osteuropa	1.890,1	1.902,5	142,2	142,0	7,5%	7,5%	84%	84%
Gesamt	3.877,0	3.901,1	260,1	250,1	6,7%	6,4%	88%	87%

Rund 462.000 m² Vermietungsleistung

Im Jahr 2012 vermietete CA Immo konzernweit in Summe rund 461.900 m² Nutzfläche. Das entspricht einer Vermietungsleistung von rund 18 % des insgesamt 2,6 Mio. m² starken Bestandsportfolios der Gruppe. Rund 46% entfallen auf Neuvermietungen und 54% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Starke Impulse kamen vor allem durch großflächige Vermietungen in osteuropäischen Bestandsimmobilien sowie aus diversen Neuabschlüssen in kürzlich fertig gestellten deutschen und österreichischen Projektentwicklungen. 49% der Mietverträge laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet.

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN (290,5 MIO. €)



Bürogebäude Skygarden in München: Zu 96% vermietet

GRÖSSTE MIETER

	Branche	Region	Anteil in % ¹⁾
Land Hessen (HI)	Öffentliche Verwaltung	Deutschland	16%
PWC	Wirtschaftsprüfer	Deutschland	8%
Pekao S.A	Bank	Osteuropa	2%
Hennes & Mauritz GmbH	Bekleidung Einzelhandel	Deutschland	2%
Land Berlin c/o Berliner Immobilienmanagement GmbH	Immobilien und Verwaltung	Deutschland	2%
Verkehrsbüro Hotellerie GmbH	Hotellerie	Österreich/Osteuropa	2%
IBM	IT	Osteuropa	1%
Österreichische Post AG	Zustelldienste	Österreich	1%
Orange Romania SA	Mobilfunk	Osteuropa	1%
Deloitte	Wirtschaftsprüfer	Osteuropa	1%

¹⁾Nach annualisierten Mieterlösen

SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 321.411 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 666 Mio. €. Im vergangenen Geschäftsjahr erbrachte dieses Portfolio (inkl. der 2012 verkauften Objekte) Mieterlöse in Höhe von 39 Mio. € (2011: 37,0 Mio. €). Dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite von 5,9% (2011: 5,6%).

Vermietungen

Im Jahr 2012 wurden in Österreich insgesamt rund 46.000 m² Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert, darunter u.a. die Vermietung des Bürogebäudes Silbermöwe an die Robert Bosch AG (21.500 m²) für eine Laufzeit von 10 Jahren. Mit dieser Großvermietung erzielte CA Immo die mit Abstand größte Neuvermietung am Wiener Büromarkt im Jahr 2012. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio betrug zum 31.12.2012 insgesamt 93,0% (2011: 90,7%).

CA Immo investierte 2012 rund 5,0 Mio. € (2011: 14,1 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio. Zusätzlich wurden 23,1 Mio. € für die Revitalisierung der Bestandsgebäude im Quartier Lände 3 aufgewendet. Zur Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie der Qualität der Mieteinheiten wurden darüber hinaus rund 2,5 Mio. € (2011: 2,0 Mio. €) an Instandhaltungskosten aufgewendet.

BESTANDSIMMOBILIEN ÖSTERREICH: KENNZAHLEN¹

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Bilanzwert	665,5	682,2	-2,4%
Annualisierte Mieterlöse	39,0	38,3	+1,8%
Brutto-Anfangsrendite	5,9%	5,6%	+0,3 pp
Wirtschaftlicher Leerstand	7,0%	9,3%	-2,3 pp

¹ Exkl. selbst genutzter Immobilien

SEGMENT DEUTSCHLAND

Das deutsche Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 861.706 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 1.836 Mio. € (2011: 1.499 Mio. €). Das Bestandsimmobilienvermögen in Deutschland umfasst neben Landmark Buildings wie der Königlichen Direktion in Berlin ein Liegenschaftspaket im Wert von 800,6 Mio. € im Bundesland Hessen. Diese Immobilien sind langfristig – mit einer durchschnittlichen Restvertragslaufzeit von rund 20 Jahren – an das Land Hessen vermietet.

Zwei fertig gestellte Projekte in den Bestand übernommen

2012 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 93,7 Mio. € (2011: 82,9 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Portfolios lag per 31.12.2012 bei 5,6% (2011: 5,2%). CA Immo wendete 2012 rund 4,0 Mio. € für die Instandhaltung ihrer deutschen Bestandsimmobilien auf. Der zum Jahreswechsel 2011/2012 fertig gestellte Hochbau des Tower 185 ging im 1. Quartal 2012 auch bilanziell in den Bestand über; im September wurde der von CA Immo entwickelte, rund 14.000 m² vermietbare Nutzfläche fassende Tour TOTAL in Berlin fertig gestellt und ebenfalls in das Bestandsportfolio übernommen.

Vermietungen

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios sank von 91,6% (31.12.2011) auf 88,0% (31.12.2012). Dieser Rückgang in der Auslastung ist vor allem auf die Übernahme des zum Jahreswechsel 2011/2012 fertig gestellten Bürohochhauses Tower 185 in den Bestand zurück zu führen. Wesentliche Neuvermietungen wurden vor allem in kürzlich fertig gestellten deutschen Projektentwicklungen verzeichnet: Allein für das Münchner Bürogebäude Skygarden wurden 2012 Mietverträge über rd. 8.250 m² fixiert. Gesamt wurden 2012 rd. 15.700 m² Fläche neu vermietet bzw. verlängert.

BESTANDSIMMOBILIEN DEUTSCHLAND: KENNZAHLEN¹

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Bilanzwert	1.835,7	1.499,4	+22,4%
Annualisierte Mieterlöse	102,2	77,9	+31,2%
Brutto-Anfangsrendite	5,6%	5,2%	+0,4 pp
Wirtschaftlicher Leerstand	12,0%	8,4%	+3,6 pp

¹ Exkl. selbst genutzter Immobilien

SEGMENT OSTEUROPA

CA Immo investiert seit 1999 in Osteuropa und ist heute in neun Ländern Zentral-Osteuropas (69% CEE), und Südosteuropas (31% SEE) mit Bestandsimmobilien präsent. Der Osteuropa-Anteil am gesamten Bestandsportfolio liegt zum Stichtag bei rd. 43%. CA Immo setzt in der Region vorrangig auf Büroimmobilien (81% am osteuropäischen Gesamtportfolio) in hoher Qualität in ost- und südosteuropäischen Hauptstädten; 15% des Bestands entfallen auf Logistikimmobilien sowie 3% auf Handels- und 1% auf Hotelimmobilien. Die Instandhaltung und Vermietung der Bestandsimmobilien wird durch eigene, lokale Teams vor Ort abgewickelt.

50% der Mieterträge aus Osteuropa

Zum Stichtag 31.12.2012 repräsentieren die osteuropäischen Bestandsimmobilien einen Bilanzwert von rund 1.890,1 Mio. € (31.12.2011: 2.001,7Mio. €). Das Bestandsportfolio umfasst 1.338.171 m² vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2012 Mieterlöse in Höhe von 134,7 Mio. € (2011: 134,0 Mio. €), das sind rund 50% der gesamten Mieterträge von CA Immo.

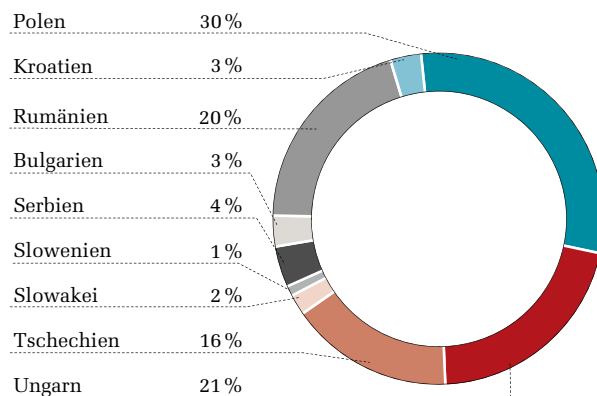
Stabile Auslastung im Kernsegment Büro

Dank ihrer starken lokalen Präsenz sowie der guten Qualität der Immobilien konnte CA Immo den Auslastungsgrad des Portfolios auch im schwierigen Umfeld der vergangenen Jahre stabil halten. Das Bestandsportfolio weist per 31.12.2012 einen wirtschaftlichen Vermietungsgrad (gemessen am Jahressollmietertrag) von 84% auf (2011: 85%). Im Kernsegment Büro liegt die Auslastung unverändert zum Vorjahr bei 86%. Der gesamte Bestand

weist eine Bruttorendite von 7,5% (2011: 7,4%) auf, wobei die Objekte in SEE bei einer Rendite von 8,3% (2011: 8,2%) und jene in CEE bei 7,2% (2011: 7,1%) liegen. Details zu den einzelnen Immobilien des osteuropäischen Bestandsportfolios finden Sie in der Objektliste.

Die gesamte Vermietungsleistung 2012 lag im Segment Osteuropa bei rund 400.200 m² vermietbarer Nutzfläche, davon wurden 165.300 m² neu vermietet, auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter entfallen rund 234.900 m² (davon 156.500 m² im Logistiksegment).

BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA NACH LÄNDERN (Basis: 1,9 Mrd. €)



BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA: KENNZAHLEN ¹

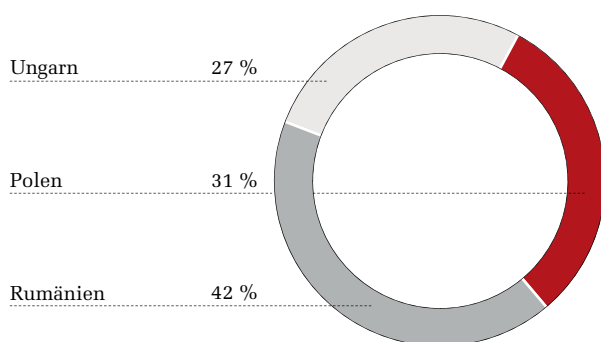
in Mio. €	Bilanzwert	annualisierte Miete	Vermietungsgrad in %	Bruttorendite	Equivalent Yield
Polen	560,3	38,9	83%	7,0%	8,0%
Ungarn	395,1	29,8	81%	7,6%	8,9%
Rumänien	376,0	33,0	94%	8,8%	9,3%
Tschechien	309,2	23,8	87%	7,7%	7,7%
Serbien	84,5	6,6	88%	7,8%	9,2%
Kroatien	56,2	3,4	69%	6,1%	9,2%
Bulgarien	50,9	4,0	79%	7,9%	10,9%
Slowenien	14,8	1,2	87%	8,1%	9,6%
Slowakei	43,1	1,3	39%	2,9%	8,0%
Gesamt	1.890,1	142,2	84%	7,5%	8,6%

¹ exkl. selbst verwalteter Immobilien

Logistik

Der Logistikanteil am Portfolio liegt per 31.12.2012 bei 15%. Diese Assetklasse weist eine vergleichsweise höhere Volatilität im Vermietungsgeschäft auf und ist insbesondere auf Grund kürzerer durchschnittlicher Mietvertragsdauern unmittelbarer von Schwankungen der internationalen Wirtschaftssituation beeinflusst, was sich derzeit negativ auf die Vermietungssituation im Logistikportfolio auswirkt. Mittelfristiges Ziel ist eine Reduktion des Logistikanteils, sobald der Markt dies zulässt.

BILANZWERT LOGISTIKBESTAND OSTEUROPA
NACH LÄNDERN (Basis: 281,4 Mio. €)



INITIATIVEN ZUR ERHÖHUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ DES BESTANDSPORTFOLIOS

CA Immo verfügt international über Bestandsimmobilien unterschiedlichster Ausprägung. Da im Markt kein Zertifikat für Bestandsgebäude existiert, das deren Nachhaltigkeit länderübergreifend mit ausreichender Qualität greif- und vergleichbar macht, entwickelte CA Immo im Jahr 2010 das unternehmenseigene Erfassungsinstrument für Büro-Bestandsgebäude CAST (CA Immo Sustainability Tool).

CAST – Qualitätssicherung von Bestandsgebäuden

In CAST werden neben ökonomischen und sozialen Kriterien vor allem die technischen Qualitäten von Anlagen und Ausstattungen sowie die Bausubstanz der Gebäude konzernweit erfasst. Dadurch wird eine Transparenz im Bestandsportfolio geschaffen, die eine wichtige Basis für die Portfoliostrategie sowie für An- und Verkaufsentscheidungen darstellt. Gemäß der Unternehmensstrategie wurden 2011 die Daten von 85 % der Büro-Bestandsimmobilien in CAST erfasst. 2012 folgten die

restlichen Objekte, so dass das Büro-Bestandsportfolio zum Stichtag zu 100% in CAST abgebildet ist. Künftig angekaufte Büroimmobilien müssen laut Aufsichtsratsbeschluss eine CAST-Mindestpunktzahl aufweisen.

Die Optimierung von Energieverbräuchen der Bestandsgebäude sowie die regelmäßige Überprüfung der Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen im Rahmen des Technischen Gebäudemanagements (Facility-Management-Dienstleistungen) ist seit 2008 Leistungsbestandteil in den Standard-FM-Verträgen der CA Immo Deutschland GmbH. Vor allem die CO₂-Performance der Immobilien spielt hierbei eine entscheidende Rolle.

Energieoptimierung: CO₂-Footprint und Carbon Due Diligence

Im Geschäftsjahr 2012 hat CA Immo erstmals die Energieverbrauchswerte von 89% der Büro-Bestandsimmobilien erfasst und daraus den Status quo des Gebäude-CO₂-Footprints ermittelt. Dieser beträgt 105.763 t CO₂ e/a (absolute CO₂-Emission) und umfasst die in den Gebäuden durch Wärme- und Stromverbrauch erzeugten CO₂-Emissionen, was einer jährlichen CO₂-Emission von 65,6 kg CO₂ pro Jahr und m² entspricht. Hochgerechnet auf das Büro-Gesamtportfolio beträgt die absolute CO₂-Emission 122.964 t CO₂e/a.¹

Parallel wurde eine Pilotphase zur Energieoptimierung an ausgewählten Bestandsobjekten (Carbon Due Diligence) initiiert mit dem Ziel, energetische Kostentreiber in Baukonstruktion und technischen Anlagen aufzuspüren und zu beseitigen. Die Dokumentation der einzelnen Energieeffizienzmaßnahmen und CO₂-Emissionseinsparpotenziale beinhaltet die Abschätzung der Investitionskosten sowie des Returns on Investment für jede Maßnahme. Die Carbon Due Diligence für das erste Pilotobjekt ist bereits abgeschlossen.

Ein nächster Schritt zur Verbesserung der Energiebilanz der Bestandsgebäude ist u.a. ein erweiterter Dialog mit den Nutzern bezüglich des Verbraucherverhaltens. Ab dem Jahr 2013 werden anhand der bislang gewonnenen Datenbasis ein umfassendes Konzept für die weitere Vorgehensweise zur Optimierung der Energieeffizienz und Qualität des Bestandsportfolios erarbeitet und konkrete Maßnahmen eingeleitet.

¹ Erfasst wurden ausschließlich Flächen mit Büronutzung (z.B. keine Rechenzentren in Bürogebäuden). Für die Berechnung wurden für Elektrizität und Gas die Umrechnungsfaktoren des GHG-Protokolls herangezogen, für Fernwärme Angaben des Anbieters bzw. ein Standardfaktor von 0,269 kg/kWh

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Projektentwicklung zur Sicherung der Bestandsqualität

CA Immo ist auch als Projektentwickler in ihren Märkten aktiv. Ziel der Entwicklungstätigkeit ist einerseits, die Qualität des Portfolios durch Übernahme von fertig gestellten Projekten in den Bestand zu erhöhen. Andererseits werden Grundstücksreserven durch Baurechtschaffungen im Wert gesteigert und durch Verkäufe oder Joint-Venture-Entwicklungen verwertet. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie als Forward Sale bzw. nach Fertigstellung an einen Endinvestor. Im Rahmen ihrer Entwicklungstätigkeit deckt CA Immo die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung und Widmungsverfahren bis zu Projektsteuerung, Baumanagement und Vermietung bzw. Verkauf der fertigen Immobilie.

78% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2012 macht die Developmentsparte einen Anteil von rd. 14% (rd. 727 Mio. €) des Gesamtimmobilienvermögens von CA Immo aus. Mit einem Anteil von 77,7% liegt der deutliche Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung verteilt sich zu 8,3% bzw. 14,0% auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in Österreich bzw. Osteuropa. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 565,1 Mio. € entfallen 208,2 Mio. € auf Projekte, die sich in Bau befinden, sowie 356,9 Mio. € auf Grundstücke im Widmungsverfahren bzw. längerfristige Liegenschaftsreserven.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN

in Mio. €	Baurechtschaffungen		Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Österreich	0,0	0,0%	14,0	4,9%	46,2	18,2%	60,2	8,3%
Frankfurt	25,0	13,4%	123,7	43,2%	94,0	36,9%	242,7	33,4%
Berlin	57,2	30,7%	49,8	17,4%	100,3	39,4%	207,3	28,5%
München	83,6	44,9%	6,2	2,2%	0,0	0,0%	89,7	12,3%
sonstige Deutschland	11,5	6,2%	0,0	0,0%	14,0	5,5%	25,5	3,5%
Deutschland	177,2	95,2%	179,7	62,7%	208,2	81,8%	565,1	77,7%
Tschechien	0,0	0,0%	8,3	2,9%	0,0	0,0%	8,3	1,1%
Ungarn	0,0	0,0%	8,6	3,0%	0,0	0,0%	8,6	1,2%
Polen	0,0	0,0%	19,6	6,8%	0,0	0,0%	19,6	2,7%
Rumänien	0,0	0,0%	41,6	14,5%	0,0	0,0%	41,6	5,7%
Serbien	0,0	0,0%	1,4	0,5%	0,0	0,0%	1,4	0,2%
Ukraine	0,0	0,0%	7,5	2,6%	0,0	0,0%	7,5	1,0%
Slowakei	8,9	4,8%	5,7	2,0%	0,0	0,0%	14,6	2,0%
Osteuropa	8,9	4,8%	92,8	32,4%	0,0	0,0%	101,7	14,0%
Gesamt	186,1	100,0%	286,4	100,0%	254,4	100,0%	727,0	100,0%

PROJEKTE IN BAU

in Mio. €	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Offene Baukosten	geplante vermietbare Fläche in m ²	Vorauss. Verkehrswert ¹	Rendite in %	Stadt	Nutzungsart	Anteil in %	Vorvermietungsgrad in %	geplante Fertigstellung
Silbermöwe	46,2	18%	4,5	21.500	55,9	5,3%	Wien	Büro	100%	100%	12/2012
Mercedes Benz VD	42,4	17%	36,0	26.216	78,0	5,2%	Berlin	Büro	100%	100%	5/2013
InterCity Hotel	36,5	14%	20,6	20.445	62,6	5,8%	Berlin	Hotel	100%	98%	9/2013
MK 7	21,4	8%	51,7	17.789	82,3	5,5%	Berlin	Büro	100%	40%	6/2015
Belmundo	10,0	4%	23,3	10.169	39,7	5,5%	Düsseldorf	Büro	100%	74%	5/2014
Lavista	4,0	2%	10,8	4.105	17,3	5,5%	Düsseldorf	Büro	100%	9%	5/2014
Skyline Plaza ²	94,0	37%	83,3	36.615	182,4	5,3%	Frankfurt	Einzelhandel	50%	85%	8/2013
Gesamt	254,4	100%	230,2	136.839	518,2	5,4%					

¹ Nach Fertigstellung

² Alle Angaben beziehen sich auf den 50%-Anteil; inkl. Kongresszentrum

SEGMENT ÖSTERREICH

Die österreichischen Entwicklungsaktivitäten von CA Immo konzentrieren sich auf Wien und umfassen Immobilien in Entwicklung im Wert von insgesamt rd. 60,2 Mio. €. Per 31.12.2012 hat die Gesellschaft eine Projektentwicklung in Wien in Umsetzung:

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 Quartier gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer ersten Revitalisierungsphase konnte 2011 u.a. die Post AG als Ankermieter für rund 31.000 m² Bürofläche gewonnen werden.

Seit März 2011 ist im Rahmen dieser Quartiersentwicklung ein Redevelopment-Projekt im Quartier Lände 3 in Umsetzung: Das Bürogebäude Silbermöwe wurde seitdem unter Beachtung strenger Nachhaltigkeitskriterien kernsaniert. Im Mai 2012 wurde die Fertigstellung des Rohbaus des knapp 40 m hohen Gebäudes mit insgesamt zehn Etagen gefeiert; eine ÖGNI-Zertifizierung ist aktuell in Vorbereitung. Im November mietete die Robert BOSCH AG die gesamte Fläche (21.500 m² BGF) des Gebäudes für eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren an und wird die Flächen im Laufe des 2. bzw. 3. Quartals 2013 beziehen. CA Immo erzielte damit die mit Abstand größte Neuvermietung am Wiener Büromarkt im Jahr 2012.



Bürogebäude Silbermöwe, Lände 3



Quartier Lände 3 an der Erdberger Lände

SEGMENT DEUTSCHLAND

CA Immo konzentriert ihre Entwicklungsaktivitäten vor allem auf die Metropolen Berlin, Frankfurt und München. Im Vordergrund steht die möglichst rasche Realisierung und Etablierung der großflächigen, gemischt genutzten Stadtentwicklungsprojekte.

Per 31.12.2012 hat CA Immo in Deutschland 115.339 m² vermietbare Nutzfläche mit einem voraussichtlichen Verkehrswert (nach Fertigstellung) von rund 462,3 Mio. € im Bau. Rund 44% der Investitionskosten wurden bereits eingebracht. Die verbleibenden Baukosten im Ausmaß von rd. 225,6 Mio. € verteilen sich auf die Jahre 2013 (130,3 Mio. €) und 2014 (95,3 Mio. €) und sind durch Kreditzusagen und Eigenmittel zu 100% gedeckt. Mit dieser umfangreichen Projektpipeline sowie zusätzlichen Grundstücksreserven und Baurechtschaffungsprojekten im Wert von rd. 356,9 Mio. € ist CA Immo der zweitgrößte Projektentwickler in Deutschland¹.

Fertigstellungen

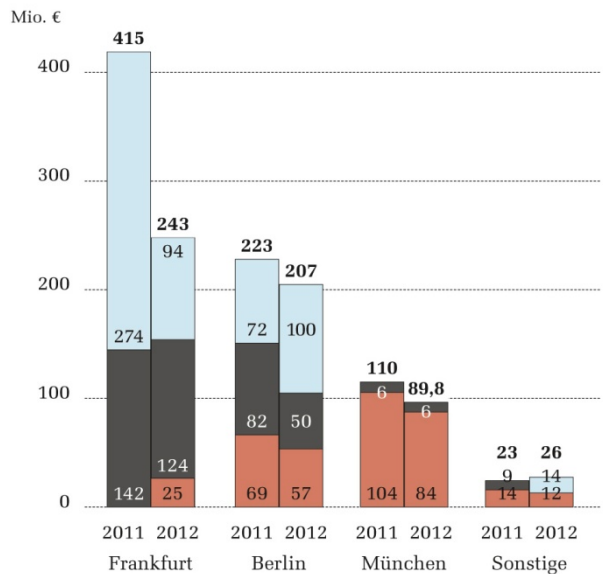
Anfang des Berichtsjahres finalisierte CA Immo im Frankfurter Europaviertel ihr bislang größtes Einzelprojekt: Der **Tower 185** wurde nach nur 33 Monaten Bauzeit termin- und budgetgerecht fertig gestellt. Das 200 m hohe Gebäude verfügt über rd. 100.000 m² vermietbare Nutzfläche und eine LEED Gold Zertifizierung. Hauptmieter ist die führende Prüfungs- und Beratungsgesellschaft in Deutschland, PricewaterhouseCoopers. Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag bei rund 80%.

Mit dem **TOUR TOTAL** wurde im September des Berichtsjahres eine weitere Projektentwicklung fertig gestellt und an den Mieter übergeben. Seit Oktober beherbergt das 17-geschossige Bürohochhaus im Berliner Stadtquartier Europacity die Deutschlandzentrale des Mineralölkonzerns TOTAL, der das gesamte, als Green Building konzipierte Gebäude mit rund 14.000 m² vermietbarer Nutzfläche angemietet hat.

¹ Quelle: Analyseinstitut BulwienGesa AG

DEUTSCHLAND: AUFGLIEDERUNG IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

■ Baurechtschaffungen ■ Projekte in Umsetzung ■ Grundstücksreserven



Die wichtigsten aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

Berlin

Das **Stadtquartier Europacity um den Berliner Hauptbahnhof** umfasst rd. 40 ha, ca. 50% dieser Flächen befinden sich im Eigentum von CA Immo. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung ein Projekt in Umsetzung: das größte zur Steigenberger Gruppe gehörende **InterCity Hotel** direkt neben dem Berliner Hauptbahnhof. Das Hotel ist mit acht Geschossen und 410 Zimmern als Haus der gehobenen Mittelklasse konzipiert und umfasst eine BGF von 19.800 m². Das Investitionsvolumen liegt bei rund 53 Mio. €. Der Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG ist für 20 Jahre fixiert; Ende Oktober wurde die Fertigstellung des Rohbaus gefeiert.

Für die Entwicklung eines gemischten Wohngebiets rund um den **neuen Berliner Stadthafen** in der Berliner Europacity wurde im Juni 2012 ein Planungswettbewerb zur Gliederung der neu entstehenden städtebaulichen Struktur durchgeführt. Für die Bebauung des rund 32.000 m² großen Grundstücks zwischen Heidestraße und Schifffahrtskanal gründeten CA Immo und das auf Wohnungsbau spezialisierte Unternehmen Hamburg Team bereits im Jahr 2011 ein Joint Venture. Insgesamt sollen auf dem Areal rund 500 Wohnungen entstehen. Aktuell läuft der Baurechtschaffungsprozess.

Im Dezember des Berichtsjahres konnte CA Immo für die Projektentwicklung des Baufeldes MK7 in der Europacity drei Mietverträge über rund 8.300 m² abschließen. Damit liegt die Vorvermietungsquote für das dort geplante Bürohaus, welches über rd. 21.860 m² oberirdische BGF verfügen soll, bei rd. 40%. Der Bauantrag für das Green Building wurde gestellt; der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2013.

Im September wurde der Rohbau des künftigen Sitzes von **Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland (MBVD)** in Berlin-Friedrichshain fertig gestellt. Auf einer Bruttogrundfläche von 33.000 m² werden in dem als Green Building umgesetzten Neubau ab Mitte 2013 der Vertrieb und der Service für die Fahrzeuge der Marken Mercedes-Benz, smart, Maybach und Fuso in Deutschland gesteuert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 70 Mio. €.

München

Im April schloss CA Immo mit PATRIZIA Immobilien AG ein Joint Venture für die gemeinsame Realisierung der Wohnungen und Bürogebäude in der **Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte** in München. Insgesamt umfasst die Quartiersentwicklung eine Grundstücksfläche von ca. 124.000 m² mit einer aktuell geplanten Geschossfläche von rd. 50.500 m² für Wohnungen und rund 21.000 m² für Büros und Einzelhandel. Die notwendigen Rückbaumaßnahmen sind mittlerweile abgeschlossen. Das Bebauungsplanverfahren ist in Umsetzung; die Planreife ist für Mitte 2013 vorgesehen.

Der Stadtrat von **Regensburg** hat Ende Oktober den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für das von CA Immo entwickelte **Marina Quartier** gefasst. Der Entwurf sieht für das gemischt genutzte neue Quartier auf ca. 7 ha Grundstücksfläche die Entwicklung von rund 450 Stadthäusern und Wohnungen mit einer BGF von ca. 50.000 m² sowie weitere 21.500 m² für gewerbliche Nutzungen (Büro, Hotel, etc.) vor.

Frankfurt, Europaviertel

Das Europaviertel ist eine der größten Stadtquartiersentwicklungen von CA Immo. Der neue Stadtteil umfasst insgesamt rund 90 ha Fläche, 18 ha davon werden von CA Immo entwickelt. Unmittelbar neben der Frankfurter Messe und dem Bankenviertel entsteht hier ein modernes Quartier, das Wohnen, Büro, Gastronomie, Kongresszentrum und Einzelhandel miteinander verbindet. Namhafte Unternehmen wie BNP Paribas, PricewaterhouseCoopers, Allianz oder Meininger wurden dafür bereits als Mieter bzw. Investoren gewonnen.

Im Juni 2011 startete CA Immo im Joint Venture mit ECE Projektentwicklung den Bau des Einkaufszentrums **SKYLINE PLAZA**. Die Eröffnung des 38.000 m² Verkaufsfläche umfassenden Shoppingcenters im **Frankfurter Europaviertel** ist für Ende August 2013 vorgesehen, Mitte November wurde Richtfest gefeiert. Neben rund 180 Shops sowie dem größten Foodcourt Frankfurts verfügt das SKYLINE PLAZA über einen rund 9.200 m² großen Wellness- und Spa-Bereich sowie ca. 2.400 Parkplätze. Das Shopping-Center ist zu 96% vermietet; das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 360 Mio. €; die Allianz wird sich nach Fertigstellung mit einem Anteil von 80% am Skyline Plaza beteiligen. Verkäufer sind die CA Immo Deutschland GmbH und ECE, die beide jeweils 10% an der Immobilie halten werden.

Düsseldorf

Im Oktober startete CA Immo den Bau des ersten Bürogebäudes im **Düsseldorfer Stadtquartier Belsenpark**. Das Gebäude Belmundo war bereits zum Baustart zu 70% vermietet und wird als Green Building realisiert. Insgesamt wird Belmundo auf fünf Vollgeschossen eine BGF von rund 10.500 m² aufweisen; das Investitionsvolumen liegt bei knapp über 30 Mio. €.



Bürogebäude Belmundo und Lavista in Düsseldorf: Baustart 2012

ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPAVIERTEL IN FRANKFURT

1

MÖVENPICK HOTEL FRANKFURT



- Bruttogrundfläche: 16.100 m²
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2006
- Status: **verkauft**

2

EUROVENIA

- Bruttogrundfläche: 17.200 m²
- Nutzung: Wohnen
- Eröffnet: 2009
- Status: **verkauft**

3

MEININGER HOTEL FRANKFURT



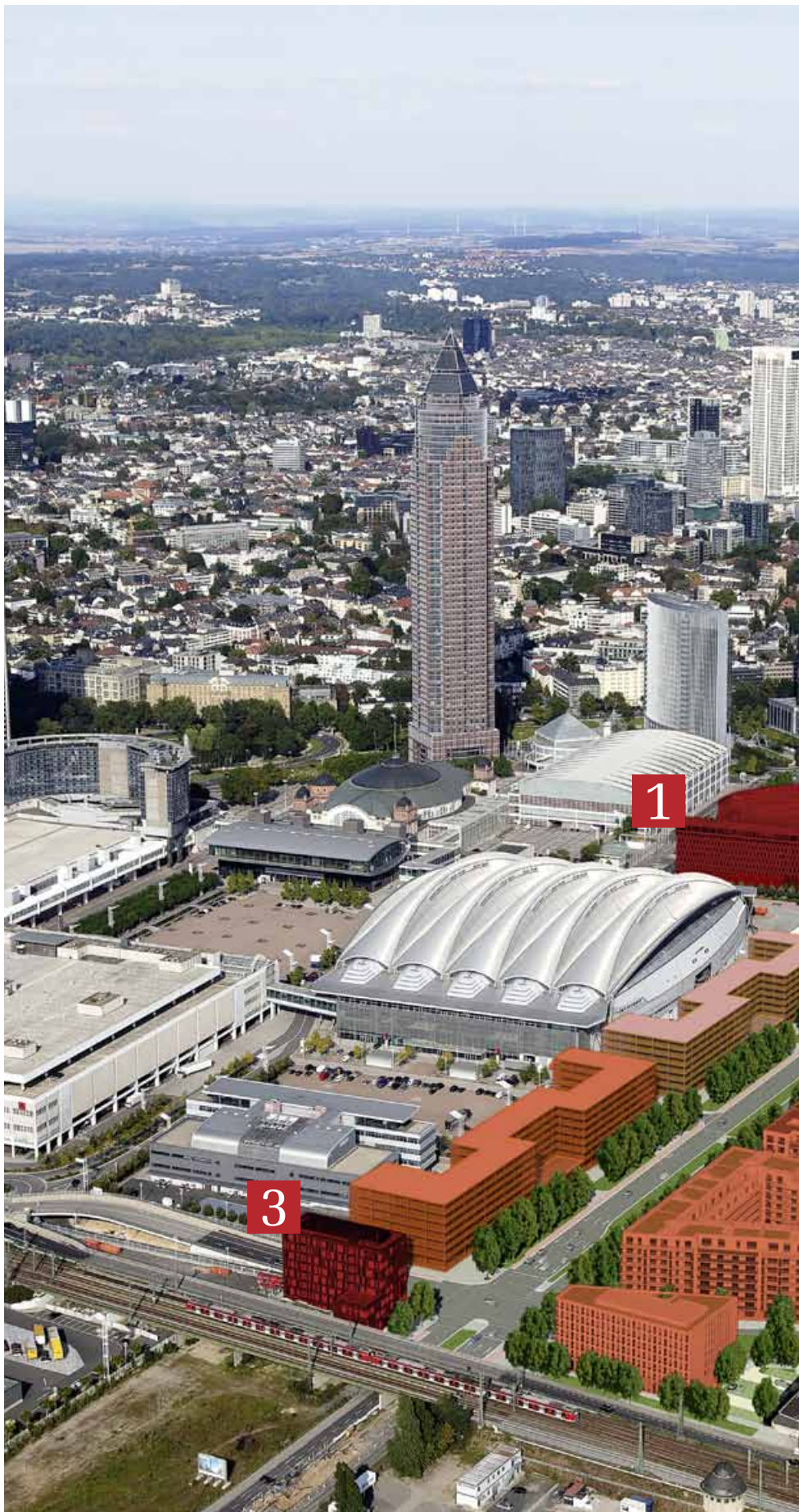
- Bruttogrundfläche: 4.300 m²
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2010
- Status: **vermietet**

4


CITY COLOURS




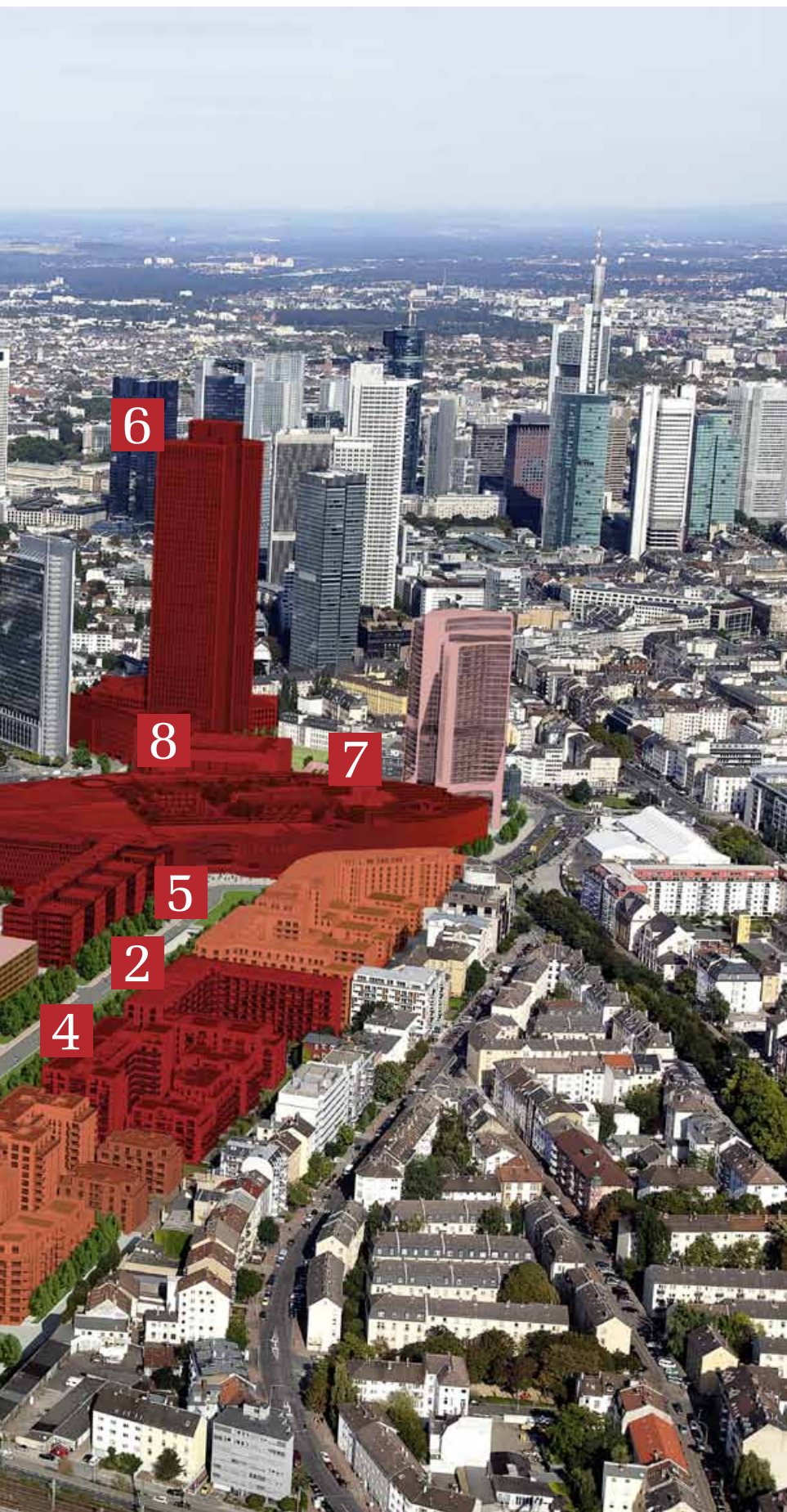
- Bruttogrundfläche: 17.200 m²
- Nutzung: Wohnen
- Eröffnet: 2010
- Status: **verkauft**
- Joint Venture mit Realgrund



 von CA Immo entwickelt

 Baugrundstücke abverkauft, von Partnern entwickelt

 Grundstück im Eigentum der CA Immo



5

EUROPA ALLEE 12–22



- Bruttogrundfläche: 25.500 m²
- Nutzung: Büro, Handel, Gastro
- Eröffnet: 2010
- Status: **verkauft**

6

TOWER 185



- Bruttogrundfläche: 130.000 m²
- Nutzung: Büro
- Eröffnet: 2010 Sockelgebäude, 2012 Turm
- Status: **vermietet/in Vergabe**

7

SKYLINE PLAZA



- Bruttogrundfläche: 180.000 m²
- Nutzung: Shopping, Tagung, Fitness/Wellness, Gastro, Parken
- Geplante Fertigstellung: 2013
- Status: **in Bau, 90 % verkauft** (Forward Sale)

8

KONGRESSZENTRUM

- Bruttogrundfläche: 17.000 m²
- Nutzung: Kongress
- Geplante Fertigstellung: 2013
- Status: **verkauft**

ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

1

TOUR TOTAL



- Bruttogrundfläche: 18.000 m²
- Nutzung: Büro
- Eröffnet: 2012
- Status: **vermietet**

4

MEININGER HOTEL



- Bruttogrundfläche: 7.000 m²
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2009
- Status: **Baufeld verkauft**

2

INTERCITY HOTEL



- Bruttogrundfläche: 20.000 m²
- Nutzung: Hotel
- geplante Fertigstellung: 2. HJ 2013
- Status: **im Bau**

3

BAUFELD MK7



- Bruttogrundfläche: 22.000 m²
- Nutzung: Hotel
- geplante Fertigstellung: 1. HJ 2015
- Status: **im Bau**



 von CA Immo entwickelt

 Baugrundstück verkauft

 Grundstück im Eigentum der CA Immo

5

STEIGENBERGER HOTEL AM KANZLERAMT



- Bruttogrundfläche: 23.500 m²
- Nutzung: Hotel
- Fertigstellung: 1. HJ 2014
- Status: **Baufeld verkauft, im Bau**

6

ERNST BASLER + PARTNER



- Bruttogrundfläche: 5.500 m²
- Nutzung: Büro
- Geplante Fertigstellung: noch nicht benannt
- Status: **Baufeld verkauft**



SEGMENT OSTEUROPA

Die Schuldenkrise in Europa beeinflusst das Projektentwicklungsgeschäft in den osteuropäischen Regionen maßgeblich. Vor allem die eingeschränkte Verfügbarkeit von Finanzierungen sowie langwierigere Vertragsverhandlungen mit internationalen Mietern verzögern entweder Baustarts oder verhindern sie gänzlich. Vor diesem Hintergrund stellte CA Immo 2012 ihre selektiven Projektentwicklungen in der Region fertig; zum 31.12.2012 hat CA Immo in Osteuropa keine eigenen Projekte in Bau. In Summe entfällt auf das Segment Osteuropa ein Immobilienvermögen in Entwicklung (Grundstücksreserven und Baurechtschaffungen) mit einem Bilanzwert von rd. 101,7 Mio. €.

Fertigstellungen

Die Bauarbeiten am Bürogebäude **Bratislava Business Center 1 Plus** (BBC 1 Plus) wurden im Oktober 2012 fertig gestellt. Konzipiert ist der Bau als Erweiterung des bestehenden Bratislava Business Center 1, zu dem eine direkte Verbindung geschaffen wurde. Das neue Gebäude umfasst 13 Stockwerke mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 15.900 m² sowie eine Parkgarage mit 313 Stellplätzen und liegt in infrastrukturell sehr guter Lage direkt im Business District von Bratislava. BBC 1 Plus wurde als nachhaltiger Bau mit entsprechenden ökologischen Standards errichtet und ist das erste Gebäude in der slowakischen Hauptstadt, das eine LEED-Zertifizierung anstrebt. Der Vermietungsgrad des Gebäudes (inkl. LOI) liegt aktuell bei rund 50%.

Der Warschauer **Poleczki Business Park** wird in einem 50:50 Joint Venture des Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe und der UBM Realitätenentwicklung AG realisiert. Das moderne Büroviertel entsteht auf insgesamt rd. 140.000 m² Grundstücksfläche nahe dem Warschauer Flughafen. Das Projekt ist das größte seiner Art in ganz Polen und umfasst mehrere Bauphasen mit insgesamt 16 Gebäuden. Nach Fertigstellung der ersten Bauphase 2010 konnte 2012 auch der zweite Bauabschnitt finalisiert werden. Dieser besteht aus zwei viergeschossigen Gebäuden (B1 und C1) mit einer vermietbaren Nutzfläche von insgesamt rd. 21.000 m². Die Flächen des 9.500 m² fassenden Bauteil B1 wurden im dritten Quartal an die Ankermieter Tetra Pak und Astellas Pharma übergeben. Für den 11.500 m² fassenden Bauteil C1 liegt bereits die Betriebsbewilligung vor, der Innenausbau wurde bis Jahresende fertig gestellt. Im 1. Quartal 2013 erhielten diese beiden Gebäude die LEED Core and Shell Zertifizierung in Gold. Aktuell liegt der Vermietungsgrad der zweiten Bauphase insgesamt bei 60%.

Russland

Die **Airportcity St. Petersburg** wird von der Projektgesellschaft OAO AVIELEN A. G. in einem Joint Venture mit Warimpex und UBM entwickelt. CA Immo ist über ihren Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe mit 35% an dem Projekt beteiligt. Die Airportcity befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Sie ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Ende 2011 wurde das von der Intercontinental Gruppe betriebene Vier-Sterne-Hotel Crowne Plaza eröffnet. Weiters sind in der Airport City drei moderne Bürotürme mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 31.000 m² entstanden. Die beiden Türme „Jupiter 1“ und „Jupiter 2“ der ersten Bauphase mit einer Fläche von 16.000 m² wurden bereits eröffnet und sind durch einen 2012 abgeschlossenen Mietvertrag mit Gazprom Invest Zapad zu rund 80% vermietet. Für weitere rund 5.500 m² Fläche wurde bereits ebenso mit Gazprom ein Vorvertrag abgeschlossen, der im Laufe des Jahres 2013 fixiert werden soll. Der Rohbau des dritten Turms „Zeppelin“ (15.000 m²) der zweiten Bauphase ist fertig; der weitere Ausbau des Gebäudes ist von der Mieternachfrage abhängig.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Projekten hält CA Immo in Osteuropa **Grundstücksreserven** und Baurechtschaffungen im Gesamtwert von rund 101,7 Mio. €. Konkrete Bauvorhaben sind für diese Grundstücke derzeit nicht in Planung.

OSTEUROPÄISCHE LIEGENSCHAFTSRESERVEN NACH WIDMUNGSKLASSEN (BILANZWERTE)

in Mio. €	Büro	Logistik	Sonstige	Gesamt
Tschechien	0,0	0,0	8,3	8,3
Ungarn	0,0	8,6	0,0	8,6
Polen	7,8	11,8	0,0	19,6
Rumänien	18,3	11,1	12,3	41,6
Ukraine	0,0	7,5	0,0	7,5
Slowakei	14,6	0,0	0,0	14,6
Sonstige	0,0	1,4	0,0	1,4
Summe	40,6	40,4	20,6	101,7

**NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG:
VERANTWORTUNG UND WETTBEWERBSFAKTOR**

Durch Immobilien- und Quartiersentwicklung prägt CA Immo das Erscheinungsbild von Großstädten wie Wien, Berlin, Frankfurt oder München entscheidend mit – von der Mitwirkung am Masterplan bis zur Schaffung der umgebenden Infrastruktur wie öffentliche Straßen und Fahrradwege, Parks und soziale Einrichtungen.

Projekte mit Nachhaltigkeitszertifikat

Um den ihr daraus erwachsenden, vielfältigen Anforderungen auf allen Ebenen gerecht zu werden, errichtet CA Immo seit Ende 2011 konzernweit ausschließlich zertifizierungsfähige (nach LEED, DGNB oder ÖGNI-Standards) Büro- und Hotelgebäude. In Deutschland werden von CA Immo entwickelte, gewerblich genutzte Immobilien (mit Ausnahme von Hotels) seit mehr als vier Jahren zertifizierungsfähig umgesetzt. Mit der Realisierung des Intercity-Hotels am Berliner Hauptbahnhof wird erstmals auch ein Hotel zertifizierungsfähig entwickelt. Durch die Erfüllung von breitgefächerten Zertifizierungsanforderungen wird der schonende Einsatz von Ressourcen wie Energie, Wasser, Emissionen, aber auch Abwasser und Abfall bzw. deren Transport sowie Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen in der Planungs- und Bauphase als auch für spätere Mieter berücksichtigt.

Dialog mit Anrainern und Interessensvertretern

CA Immo beachtet die gesetzlichen Anforderungen im Bezug auf potenzielle negative Einflüsse auf Stakeholder im Rahmen ihrer Projektentwicklungen – wie z. B. Baulärm oder erhöhte Feinstaubbelastung - und steht mit den relevanten Stakeholdern von Anfang an in proaktivem

Dialog. Beispiele dafür sind die Standortkonferenzen zur neuen Europacity in Berlin. Darüber hinaus bietet CA Immo u. a. auf Projektwebseiten wie www.tower185.de, in speziellen Foren wie www.caimmo-dialog.de zum Projekt MBVD oder über die an allen Baustellen angebrachte Informationsbeschilderung Kontaktmöglichkeiten an.

**ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITZERTIFIKATE
AKTUELLER BAUPROJEKTE**

Stadt	Projekt in Bau	Zertifizierung
Frankfurt	Skyline Plaza	Vorzertifikat DGNB Gold
Berlin	Intercity Hotel	DGNB Silber angestrebt
Berlin	MBVD Headquarter	DGNB Silber angestrebt
Berlin	MK7	DGNB Silber angestrebt
Wien	Silbermöwe	ÖGNI Silber angestrebt
Düsseldorf	Belmundo	DGNB Silber angestrebt

Schonende Grundstücksaufbereitung

Im Rahmen der Grundstücksaufbereitung – vor allem in und an Schutzgebieten - werden Themen wie Biodiversität, Artenschutz oder eventuell auftretende Habitatveränderungen bestmöglich berücksichtigt. Alle Liegenschaften werden dahingehend untersucht. Bei Bedarf werden ausgleichende Maßnahmen wie z.B. das Anlegen von Grünwegeverbindungen oder das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern unternommen. Darüber hinaus fanden im Berichtsjahr beispielsweise in Deutschland Projekte zur Schaffung bzw. zum Erhalt eines Ausweichhabitats für die stark gefährdeten Mauereidechsen und Ödlandschrecken ihre Fortsetzung.

NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG AM BEISPIEL DES TOUR TOTAL IN BERLIN



BAU

- Abfallrecycling: Höchste DGNB-Stufe abfallarme Baustelle angestrebt
- Flächenrecycling: Nutzung von Brachfläche in der Stadt
- Ressourcen: Mind. 80 % aller verbauten Hölzer stammen aus nachhaltiger Forstwirtschaft

GEBÄUDE

- Unterschreitung des Primärenergieverbrauchs um ca. 25 %, Einsparung: 35 Einfamilienhäuser ein Jahr beheizen
- Fassade ist aus energetischer Sicht 50 % besser als nach EnEV 2009
- Hohe Tageslichtverfügbarkeit am Arbeitsplatz
- Präsenz-/Lichtsensoren und Energiesparlampen
- Wassersparende Armaturen und Spülungen
- 90 Fahrradstellplätze

IMMOBILIENBEWERTUNG

Der Bewertung der Liegenschaften ist die substantielle Basis für die Beurteilung eines Immobilienunternehmens und wichtigster Parameter für die Ermittlung des Wertes der Aktie. Preise und Werte der Immobilien unterlagen in Folge der Krise im globalen Finanzsystem in den letzten Jahren erhöhten Schwankungen, wovon auch die CA Immo Gruppe direkt betroffen war.

Der für die Bilanzierung relevante beizulegende Zeitwert der Immobilien wird im Wesentlichen von externen unabhängigen Gutachtern unter Anwendung von anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den Marktwert als den geschätzten Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die vom Gutachter im jeweiligen Fall angewandte Bewertungsmethode hängt insbesondere von dem Entwicklungsstadium und der Nutzungsart einer Immobilie ab.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe haben, werden weitgehend nach der Investmentmethode bewertet. Die Marktwerte basieren dabei auf kapitalisierten Mieterträgen bzw. abgezinsten, künftig erwarteten Cashflows. Neben den aktuellen Vertragsmieten samt Mietauslaufprofil werden dafür vom Gutachter auf Basis einer qualifizierten Einschätzung weitere Parameter, wie insbesondere die nachhaltig im Objekt erzielbare Marktmiete (ERV: Expected Rental Value) sowie objektbezogene, adäquate Renditen (Equivalent Yield) ermittelt und berücksichtigt.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die Marktwerte auf den ermittelten Marktwerten nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen sowie nach kalkulatorischem Ansatz eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 4,0% bis 17,5%. Allfällige Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Kapitalisierungs-/Abzinsungzinssätzen berücksichtigt. Die Zinssätze

liegen gegenüber dem Vorjahr unverändert innerhalb einer Bandbreite von 5,0% - 8,5% und variieren insbe-

sondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Für Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, werden je nach Liegenschaft und Entwicklungszustand das Vergleichswertverfahren bzw. das Liquidations-, Kalkulations- sowie das Residualwertverfahren herangezogen.

Für über 98% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2012. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres bzw. aufgrund verbindlicher Kaufverträge fortgeschrieben.

Die Bewertungen zum 31.12.2012 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

- CB Richard Ellis (Österreich, Deutschland, Osteuropa)
- Cushman & Wakefield (Osteuropa)
- MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft (Österreich)
- Ö.b.u.v.SV Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr (Deutschland)
- Valeuro Kleiber und Partner (Deutschland)

Stabiles Umfeld in 2012

Das Jahr 2012 zeigte, wie auch bereits das Vorjahr, eine weitgehend stabile Entwicklung der Immobilienwerte. Signifikante Wertänderungen, sowohl in positiver als auch negativer Hinsicht, ergaben sich in erster Linie aus konkreten immobilienpezifischen Ereignissen wie der Fertigstellung von Projektentwicklungen bzw. Änderungen des Vermietungsgrades.

Für das Gesamtjahr 2012 brachte die Summe dieser Entwicklungen ein negatives Neubewertungsergebnis von – 8.449 T€ (im Jahr 2011: 49.143 T€).

ÖSTERREICH

Für den Großteil des Portfolios in Österreich waren nur geringe Wertänderungen festzustellen. Den wesentlichsten Anteil am Neubewertungsergebnis hatte die Liegenschaft Erdberger Lände (Lände 3), bei der es insbesondere aufgrund der erfolgreichen Vermietung des kurz vor Fer-

tigstellung stehenden Bauteils Silbermöwe zu einer Wertsteigerung kam.

Der dargestellte Anstieg der Bruttoanfangsrendite von 5,6% auf 5,9% hängt in erster Linie mit der im Vergleich zum Vorjahr erhöhten annualisierten Miete in Folge einer reduzierten Leerstandsrate zusammen.

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH ¹

in Mio.€	Anschaffungs-	Bilanzwert	Neubewertung /	Bruttoanfangsrendite in %	
	kosten		Wertminderung/ Wertaufholung		
	31.12.2012	31.12.2012	in Mio. €	31.12.2011	31.12.2012
Bestandsimmobilien	709,4	665,5	1,4	5,6%	5,9%
Immobilien in Entwicklung	87,6	60,2	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	9,1	8,5	0,5		
Gesamt	806,2	734,3	4,8		

¹ Exkl. selbst genutzter Immobilien

DEUTSCHLAND

Für 2012 konnte in Deutschland insbesondere aufgrund von Neubewertungen in Folge von Projektfertigstellungen ein deutlich positives Neubewertungsergebnis erzielt werden. Die betragsmäßig wesentlichste Aufwertung ergab sich dabei beim Tower 185 in Frankfurt im Ausmaß von rd. 40,4 Mio. €.

tikzentrums in Hamburg gegenüber. Bei der dargestellten Brutto-Anfangsrendite von rd. 5,6% ist zu beachten, dass die 2011 und 2012 fertig gestellten Objekte (Tower 185, Skygarden sowie Ambigon) noch nicht ihre Ziel-Auslastung erreicht haben, bzw. aufgrund von Staffelmieten die annualisierte Miete zum Stichtag unter der kalkulatorischen Sollmiete liegt.

Dieser positiven Bewertungsänderung stand insbesondere ein leichter Rückgang des festgestellten Wertes der Immobilien des Hessenportfolios sowie des H&M Logis-

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND ¹

in Mio.€	Anschaffungs-	Bilanzwert	Neubewertung /	Bruttoanfangsrendite in %	
	kosten		Wertminderung/ Wertaufholung		
	31.12.2012	31.12.2012	in Mio. €	31.12.2011	31.12.2012
Bestandsimmobilien	1.788,2	1.835,7	23,9	5,2%	5,6%
Immobilien in Entwicklung	553,7	565,1	15,7		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	33,5	45,3	3,7		
Zum Handel bestimmte Immobilien	54,0	52,7	-1,4		
Gesamt	2.429,5	2.498,8	41,8		

¹ Exkl. selbst genutzter Immobilien

OSTEUROPA

Die Region Ost- und Südosteuropa war in den vergangenen Jahren von den Turbulenzen der Finanzkrise deutlich stärker betroffen als die anderen Regionen in unserem Portfolio. Die in 2012 beobachtbaren Wertänderungen waren weitgehend auf für die jeweilige Immobilie spezifische Ursachen zurückzuführen, hinsichtlich der allgemeinen Markttrenditen kam es nur zu geringen Verschiebungen.

Mit Abwertungen in Höhe von rd. -31,7 Mio. € ist das negative Neubewertungsergebnis zu einem wesentlichen Teil auf Logistikimmobilien zurückzuführen. Diese Assetklasse leidet weiterhin unter hohen Leerstandsdaten, was sich entsprechend in der Bewertung niederschlug. Im Bürosegment, welches ebenfalls Abwertungen in Höhe von -19,7 Mio. € verzeichnete, trugen einerseits das herausfordernde Umfeld in Ungarn sowie Einzeleffekte in Polen und Kroatien wesentlich zur negativen Wertentwicklung bei.

BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA ¹

in Mio. €	Anschaffungskosten 31.12.2012	Bilanzwert 31.12.2012	Neubewertung / Wertminderung/ Wertaufholung in Mio. €
Bestandsimmobilien	2.077,9	1.890,1	-53,5
Immobilien in Entwicklung	146,0	101,7	-2,9
Gesamt	2.223,8	1.991,8	-56,4

¹ exkl. selbst verwalteter Immobilien

FINANZIERUNGEN

Als Immobilienunternehmen ist CA Immo in einer kapitalintensiven Branche tätig, die in hohem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig ist. Die optimale Strukturierung der Fremdfinanzierungen hat eine hohe Bedeutung und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu den entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis der CA Immo. Zum 31.12.2012 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 3.379.532 Tsd. € (31.12.2011: 3.400.898 Tsd. €), der Finanzierungsaufwand für das Jahr 2012 lag bei – 168.844 Tsd. € (2011:– 162.479 Tsd. €). Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien im Ausmaß von 63 Mio. €, welche der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten dienen.

Auslaufprofil

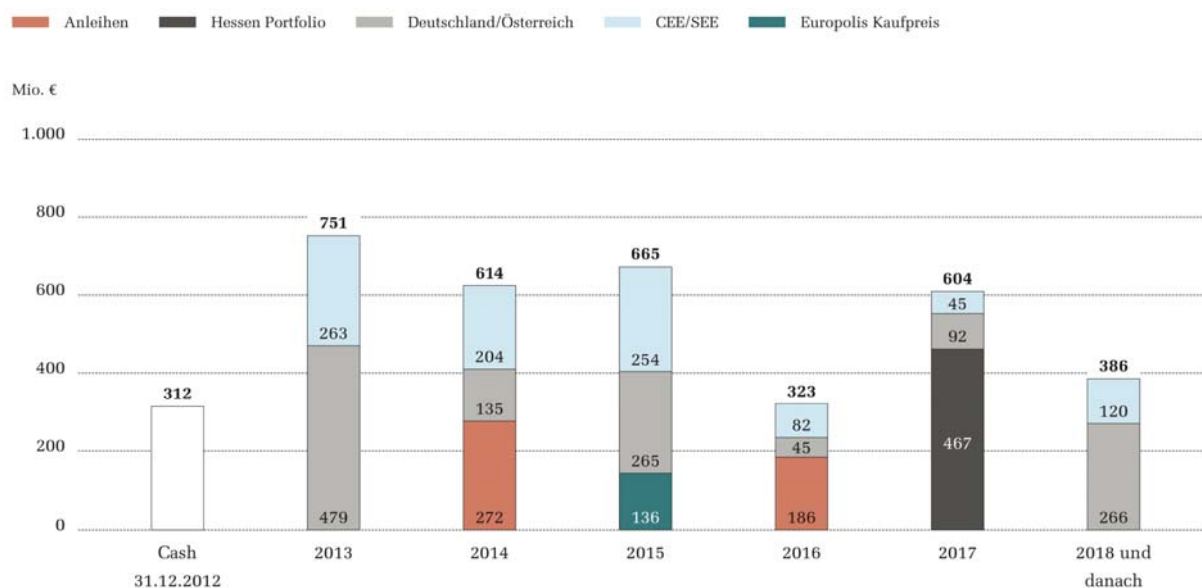
Die untenstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2012 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2013 ausgewiesenen Fälligkeiten belaufen sich auf eine Höhe von 751 Mio. €.

In diesem Volumen sind im Einzelnen folgende wesentliche Fälligkeiten enthalten:

- 270 Mio. € Finanzierung Tower 185: Im vierten Quartal 2013 läuft der von einem Konsortium von vier Banken für den Tower 185 gewährte Kredit aus. Die Struktur und Höhe der künftigen Finanzierung dieses Objekts hängen wesentlich vom Ergebnis des laufenden Verkaufsprozesses ab. Unabhängig von einem Verkauf liegen jedoch bereits unverbindliche Term Sheets für eine langfristige Finanzierung vor
- 96 Mio. € Baufinanzierung Skyline Plaza, Frankfurt: Diese Finanzierung wird vom bereits vertraglich fixierten End-Investor gewährt. Die Fertigstellung und Übergabe des Objekts (und damit der Finanzierung) ist für das dritte Quartal 2013 vorgesehen
- 61 Mio. € Finanzierung Kavci Hory, Prag: Diese von einer namhaften deutschen Bank gewährte Objekt-Finanzierung läuft im vierten Quartal 2013 aus. Auf Basis erster Gespräche kann von einer Verlängerung ausgegangen werden

Alle weiteren Fälligkeiten betreffen besicherte Finanzierungen mit einem Einzelvolumen von unter € 40 Mio. Bei diesen Verlängerungen handelt es sich weitgehend um Routinevorgänge, sodass aus Sicht der CA Immo mit einem zeitgerechten positiven Abschluss der jeweiligen Bankengespräche auszugehen ist.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN DER CA IMMO GRUPPE



FINANZIERUNGSKOSTEN

in Mio. €	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Vermietungs- grad in %	annualisierte Miete	Brutto - Rendite in %	Aushaftende Finanzver- bindlichkeiten	Finanzierungs- kosten in %	LTV in %
Bestandsimmobilien ¹								
Österreich	671,2	12,8%	93,0%	39,0	5,8%	277,6	5,1%	41%
Deutschland	1.838,6	34,9%	88,0%	102,2	5,6%	1051,6	3,9%	57%
Tschechien	336,9	6,4%	87,4%	23,8	7,1%	239,2	3,3%	71%
Ungarn	395,1	7,5%	80,8%	29,8	7,6%	158,7	3,3%	40%
Polen	560,3	10,7%	83,0%	38,9	7,0%	356,0	2,4%	64%
Rumänien	376,0	7,1%	93,6%	33,0	8,8%	214,9	3,6%	57%
Sonstige	249,5	4,7%	74,2%	16,5	6,6%	119,8	4,3%	48%
Summe	4.427,6	84,2%	86,7%	283,3	6,4%	2.417,7	3,7%	55%
Entwicklungsprojekte	727,0	13,8%		5,2		241,7	3,1%	33%
Immobilien im Umlaufvermögen	106,5	2,0%		2,0		0,8	3,3%	1%
Konzernfinanzierungen	0,0	0,0%		0,0		719,3	3,8%	n.a.
Gesamt	5.261,1	100%		290,5		3.379,5	3,7%	

¹ Inkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

Wie in der obenstehenden Tabelle ersichtlich, liegen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe bei 3,7%. In dieser Zahl sind direkt einem Kredit zugeordnete Zinssicherungen bereits berücksichtigt. Das unterschiedliche Ausmaß an Zinssicherungen ist auch die wesentliche Ursache für die hohe Bandbreite in den Finanzierungskosten zwischen den einzelnen Ländern. Da die mit der Europolis übernommenen Finanzierungen in der Regel nicht oder nur mit Caps abgesichert sind, ergeben sich für die Länder in Osteuropa trotz teilweise höherer Margen geringere Gesamt-Finanzierungskosten als dies in Österreich und Deutschland der Fall ist. In Österreich und Deutschland ist für den Großteil der Kredite das Zinsänderungsrisiko durch langfristige Swap Kontrakte abgesichert, wodurch sich der Rückgang der Basiszinsen (Euribor) nicht auf die Höhe der Finanzierungskosten auswirken konnte.

Berücksichtigt man neben den direkt einzelnen Krediten zugeordneten Zinssicherungen auch jene Zins-Derivate, die keiner Finanzierung direkt zuordenbar sind (siehe dazu Abschnitt „Langfristige Zinsabsicherungen“) erhöhen sich die Finanzierungskosten auf 4,1%.

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Schwerpunkt auf besicherten Finanzierungen

Der Schwerpunkt bei der Aufnahme von Fremdkapital liegt auf mit Immobilien besicherten Hypothekarkrediten, welche in jenen (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in der die jeweiligen Immobilien gehalten werden. Unbesicherte Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft beschränken sich auf die drei am Kapitalmarkt platzierten Anleihen. Aus dieser Struktur ergeben sich insbesondere folgende grundlegende Vorteile:

- Hypothekarkredite verfügen in der Regel über günstigere Konditionen als unbesicherte Finanzierungen, bzw. sind längere Laufzeiten erzielbar.
- Da die Finanzierungen auf Ebene der Tochtergesellschaften angesiedelt sind, besteht kein Haftungs-Rückgriff auf die Muttergesellschaft bzw. andere Konzernteile.
- Covenants beziehen sich nur auf die jeweilige betroffene Immobilie und nicht auf Kennzahlen des Gesamt-Konzerns. Dies erhöht deutlich den strategischen Spielraum, bzw. können allfällige Covenant-Verletzungen auf Immobilienebene deutlich leichter geheilt werden, als dies auf Gesamtkonzernebene der Fall wäre.

In Folge dieses Schwerpunkts auf besicherten Finanzierungen ist ein wesentlicher Teil des Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe als Sicherstellung verpfändet. Der Buchwert der unbelasteten Immobilien der CA Immo belief sich zum 31.12.2012 auf rd. 0,9 Mrd. €, wobei der Großteil davon auf unbebaute Liegenschaften entfiel. Das Volumen an unbesicherten (Anleihe-)Finanzierungen lag bei 0,4 Mrd. €.

Langfristige Zinsabsicherungen

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 Einnahmen-Seite (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 Finanzierungspolitik der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil des Zinsaufwandes langfristig gegen Schwankungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden überwiegend Zins-Swaps sowie in untergeordnetem Ausmaß Zins Caps eingesetzt.

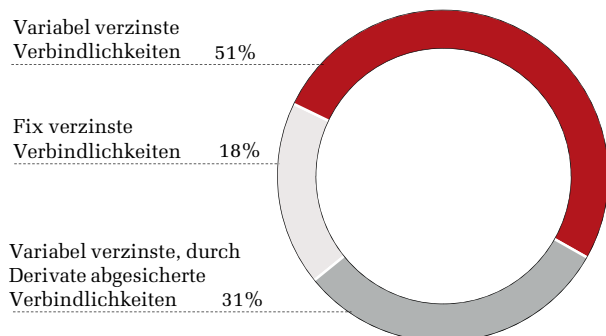
Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 1.415.559 T€ auf Zins-Swap Kontrakte. Der durchschnittliche gewichtete durch Swap Kontrakte fixierte Fix-Zinssatz liegt bei 4,0%. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rd. 4,3 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der variabel verzinsten Verbind-

lichkeiten von 3,3 Jahren. Auf Zins Caps entfällt ein Nominale von 200.269 T€

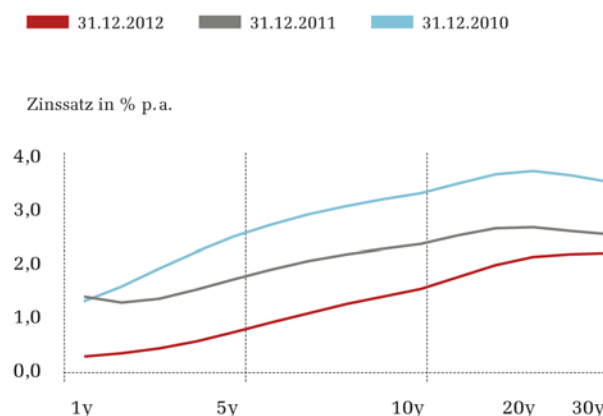
Aufgrund des deutlichen Rückgangs des allgemeinen Zinsniveaus in den letzten Jahren ist der Marktwert der abgeschlossenen Swap Kontrakte stark negativ. Insgesamt liegt der Marktwert zum 31.12.2012 bei – 214.309 T€ (für das gesamte Nominale in Höhe von 1.415.559 T€). Bilanzuell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die direkt einem Kredit zurechenbar sind und damit als Cash-flow Hedge die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen und jenen für die diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (Fair Value Derivate). Für die Cash-flow Hedges wird die Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, für die Fair Value Derivate hingegen aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivatgeschäften“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Zum Stichtag 31.12.2012 waren Kontrakte mit einem Nominale von 1.011.288 T € und einem Marktwert von – 138.008 T€ als Cash-flow Hedges klassifiziert. Das Nominale der als Fair Value Derivate klassifizierten Swaps lag bei 404.271 T€, der negative Marktwert lag zum 31.12.2012 bei – 76.301 T€.

Die untenstehende Grafik verdeutlicht den Rückgang der für die Bewertung der Swap Kontrakte maßgeblichen Swap-Zinskurve im Lauf der letzten Jahre:

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2012



SWAPKURVE 2010–2012



Anleihen und sonstige wesentliche Finanzierungen

Die CA Immo hat derzeit drei ausstehende Anleihen, welche im Regelten Freiverkehr an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Ausstehen- des Volumen	Laufzeit	Kupon
AT0000A0EXE6	Unternehmens- anleihe	150 Mio. €	2009- 2014	6,125%
AT0000A026P5	Unternehmens- anleihe	186 Mio. €	2006- 2016	5,125%
AT0000A0FS99	Wandelschuld- verschreibung	115 Mio. €	2009- 2014	4,125%

Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Die Anleihebedingungen sehen keine relevanten Financial-Covenants vor.

Im Jahr 2011 wurden Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 20,5 Mio. € zu einem durchschnittlichen Kurs von 94,6% und Anleihen aus 2006 im Nominale von 14,0 Mio. € zu einem Kurs 97,5% vom Markt zurückgekauft. Im aktuellen Berichtsjahr wurden keine Käufe getätigt.

Wesentliche Bestimmungen der Wandelschuldverschreibung

Der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung liegt aktuell bei 11,0575 €, 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 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.

Die neben den Anleihen betragsmäßig größte zusammenhängende Finanzierung betrifft den Kredit bezüglich des **Hessen-Portfolios** (Immobilienwert per 31.12.2012: 793,4 Mio. €) mit einem ausstehenden Volumen per 31.12.2012 von 504,0 Mio. €. Der ursprüngliche Kredit

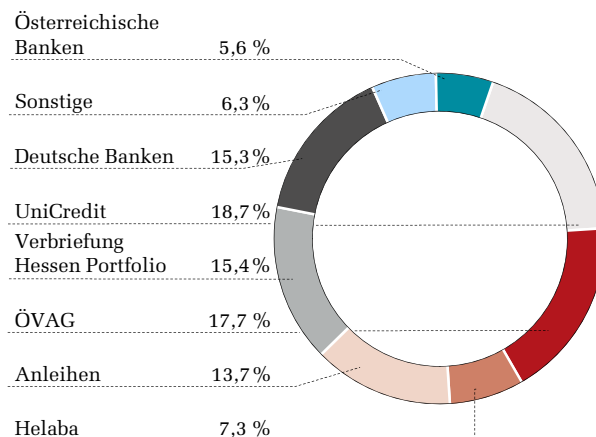
wurde von der arrangierenden Bank verbrieft und am Kapitalmarkt platziert (sogenannte Opera Germany 3 Transaktion, ISIN XS0293598495 (Tranche A) und XS0293599113 (Tranche B)). Die Ende 2006 abgeschlossene Finanzierung hat eine Laufzeit bis zum ersten Quartal 2017. Die Marge des Kredits beträgt 0,5% über dem 3M Euribor, wobei der Euribor durch einen fristenkongruenten Swap mit einem Swapsatz von 3,9% abgesichert wurde, so dass die effektiven Zinskosten bei 4,4% liegen. Die wesentlichen Covenants dieser Finanzierung sind wie folgt:

Covenant	Covenant-Grenze	Aktueller Wert
DSCR	1,05x	>1,45x
ICR	1,15x	>2,0x
LTV	<75%	~64%

Finanzierende Banken

Die CA Immo steht mit einer Vielzahl von Banken in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rd. 19% der ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der untenstehenden Grafik ersichtlich, entfallen weitere signifikante Anteile auf die österreichische Volksbanken-Gruppe (ÖVAG) sowie die deutsche Helaba. Auf alle anderen Banken entfallen jeweils unter 5% des Kreditvolumens.

VERTEILUNG DES FINANZVOLUMENS



ERGEBNISSE

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zu 2011 einen Anstieg um 5,8% auf 280.886 Tsd. €. Wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, war der wesentliche Faktor für den Mietzuwachs die Fertigstellung von Entwicklungsprojekten in Deutschland. Auch in den anderen Segmenten konnte durch Neuvermietungen und Index-Anpassungen bestehender Mietverträge der Abgang von Mieten in Folge von Verkäufen überkompensiert werden, sodass gegenüber dem Vorjahr die Mieterlöse stiegen.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2012 entfielen auf derartige Linearisierungen 9.841 Tsd. € (2011: 7.296 Tsd. €).

Die nicht weiter verrechenbaren Bewirtschaftungskosten reduzierten sich im Vorjahresvergleich um – 6,7% von – 38.490 Tsd. € auf – 35.925 Tsd. €. Die wesentlichsten Kostenpositionen sind Leerstands-, bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (– 11.655 Tsd. €), Instandhaltungen (– 7.905 Tsd. €) sowie Forderungswertberichtigungen (– 2.492 Tsd. €).

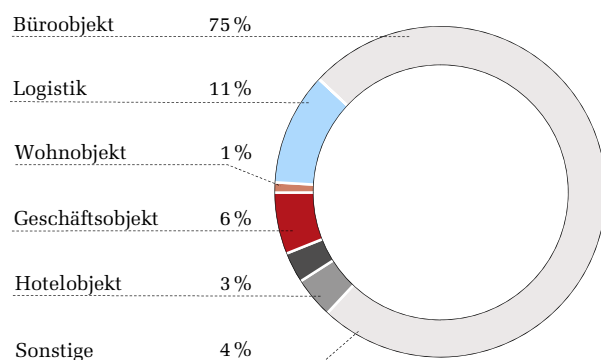
Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungs-

kosten verbesserte sich um 8,7% von 227.086 Tsd. € auf 244.961 Tsd. €. Die Marge (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen) verzeichnete ebenfalls einen leichten Anstieg von 85,5% auf 87,2%.

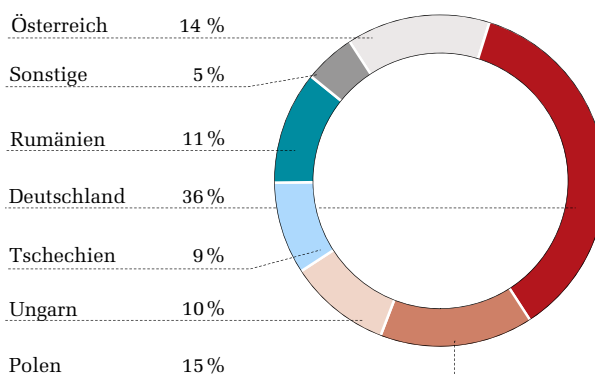
Infolge der Insolvenz der ECM, die ursprünglich als Mieterin zwischen dem Hotelbetreiber und der CA Immo gestanden hatte, übernahm CA Immo im Juli 2012 zwei Hotelbetriebe in Prag und Pilsen. Die im Geschäftsjahr 2012 erstmals ausgewiesenen Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung beliefen sich auf 3.252 Tsd. €. Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen exklusive Abschreibungen in Höhe von – 2.774. Tsd. € gegenüber; sodass aus der Hotelbewirtschaftung ein Ergebnisbeitrag von 478 Tsd. € resultiert. (Siehe auch Bilanzposition „Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien“)

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften (dies betrifft ausschließlich das Segment Deutschland) wurden 2012 Verkaufserlöse in Höhe von 8.426 Tsd. € (Vorjahr: 28.049 Tsd. €) lukriert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von – 3.231 Tsd. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio belief sich somit auf 5.195 Tsd. € (2011: 7.790 Tsd. €). Der kontinuierliche Rückgang dieser Position gegenüber den Vorjahren erklärt sich überwiegend aus dem deutlich reduzierten Gesamtvolumen des Trading-Portfolios. Zum Jahresende belief sich das verbleibende Volumen an für den Handel bestimmter Immobilien auf 52.693 Tsd. €.

MIETERLÖSE
NACH NUTZUNGSARTEN



MIETERLÖSE
NACH LÄNDERN



 ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2011 AUF 2012

Mio. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
2011	37,1	90,2	138,3	265,6
Veränderung				
aus Wertsicherung	1,0	3,2	3,6	7,8
aus Änderung der Leerstandsrate o. Mietpreisreduktionen	2,6	-1,6	2,4	3,4
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,5	4,2	0,0	4,7
aus fertig gestellten Projekten	0,0	10,1	0,9	11,0
durch Einmaleffekte Vorjahr	0,0	-5,1	0,0	-5,1
durch Objektverkauf	-1,6	-0,4	-4,4	-6,3
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	2,5	10,4	2,5	15,3
2012	39,6	100,5	140,8	280,9

Aufgrund des Ausbaus des Servicegeschäfts der Konzerntochter omniCon verbesserten sich die Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen für Dritte um 69,8% auf 3.940 Tsd. €, gegenüber 2.320 Tsd. € im Vorjahr. Das Ergebnis aus den Development-Dienstleistungen für Dritte betrug 1.675 Tsd. € (2011: 578 Tsd. €).

Die sonstigen dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbaren Aufwendungen reduzierten sich von - 7.315 Tsd. € auf - 4.407 Tsd. €.

Als Ergebnis dieser Entwicklungen verbesserte sich das Nettoergebnis (NOI) gegenüber dem Vorjahr um 8,7% von 228.139 Tsd. € auf 247.902 Tsd. €.

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Erlöse in Höhe von 227.338 Tsd. € erzielt. Der Ergebnisbeitrag belief sich auf 32.274 Tsd. € (2011: 44.961 Tsd. €). Hiervon entfielen 25.115 Tsd. € auf Verkäufe in Deutschland, wobei der Großteil auf unbebaute Liegenschaften zurückzuführen ist. Das Segment Osteuropa lieferte infolge des Verkaufs des Warsaw Financial Centers in Polen einen Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien in Höhe von 3.857 Tsd. €. Aus diesem Verkauf ergaben sich jedoch auch Erträge aus der Auflösung latenter Steuern in Höhe von weiteren 11.510 Tsd. €, welche im Steuerergebnis enthalten sind. Hierbei handelt es sich um einen Einmaleffekt, der aus der steueroptimierten Gestaltung

der Transaktion resultiert. Auf Verkäufe in Österreich entfiel ein Gewinn von 3.302 Tsd. €.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen erhöhten sich um 4,2% von - 44.045 Tsd. € auf - 45.897 Tsd. €. Die wesentlichen Positionen blieben im Vergleich zur Vorjahresperiode weitgehend unverändert (Details siehe nachfolgende Tabelle mit den wesentlichen Positionen). In den Personalaufwendungen 2012 ist die Dotierung einer Restrukturierungsrückstellung im Zusammenhang mit dem geplanten Personalabbau in Höhe von 2.536 Tsd. € enthalten. Die Gesamterhöhung der indirekten Aufwendungen ergab sich aus dem Rückgang der Position „Aktivierte Eigenleistungen“, die mit 9.844 Tsd. € geringer ausfiel als in 2011. Diese Position ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Insgesamt blieb das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) mit 245.342 Tsd. € auf Vorjahresniveau (- 0,4%). Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar:

Mit einem EBITDA von 116.765 Tsd. € (2011: 111.229 Tsd. €) hat das Segment Ost- und Südosteuropa mit rund 48% den größten Anteil am Konzern-EBITDA. Auf das Segment Deutschland entfielen 100.613 Tsd. €, auf das Segment Österreich 37.048 Tsd. €.

INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Tsd. €	2012	2011
Personalaufwand	-32.558	-32.220
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-10.620	-11.343
Büromiete	-1.902	-2.430
Reisekosten und Transportkosten	-1.370	-1.347
Sonstige Aufwendungen internes Management	-4.760	-4.602
Sonstige indirekte Aufwendungen	-5.161	-4.907
Zwischensumme	-56.371	-56.849
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	9.844	12.108
Bestandsveränderung zum Handel bestimmte Immobilien	630	696
Indirekte Aufwendungen	-45.897	-44.045

Neubewertungsergebnis

Insgesamt war das Neubewertungsergebnis 2012 mit – 8.449 Tsd. € negativ (2011: 49.143 Tsd. €). Nach Regionen betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Aufwertungen in Höhe von 43.179 Tsd. € bzw. 4.765 Tsd. € in den Segmenten Deutschland und Österreich sowie negativen Marktwertänderungen innerhalb des Bestandsportfolios (– 56.393 Tsd. €) im Segment Osteuropa zusammen.

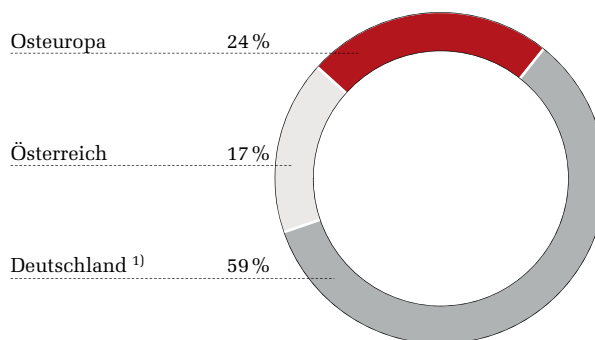
Die positiven Effekte in Deutschland und Österreich sind in erster Linie auf die Fertigstellung des Tower 185 sowie auf Projektfortschritte des Wiener Entwicklungsprojektes Silbermöwe zurückzuführen. Der negative Beitrag aus Osteuropa beinhaltet zu einem beträchtlichen Teil Abwertungen auf Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine, die im Zusammenhang mit der im Finanzergebnis beschriebenen Restrukturierung der jeweiligen Projektfinanzierung stehen. Eine detaillierte Erläuterung der für die Bewertung der Immobilien maßgeblichen Faktoren finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 31. Dezember 2012 230.365 Tsd. € und lag damit um – 19,2% unter dem entsprechenden Vorjahreswert (285.045 Tsd. €). Wesentlichen Anteil an dieser Entwicklung trägt das Segment Osteuropa mit einem bewertungsbedingten EBIT-Rückgang von 93.532 Tsd. € auf 58.513 Tsd. € (– 37,4%). Auch in Deutschland kam es zu einer Verschlechterung des EBITs um – 18,8% auf 140.904 Tsd. € (2011: 173.506 Tsd. €). Einzig das Segment Österreich verzeichnete einen Anstieg auf 40.372 Tsd. € (2011: 25.042 Tsd. €).

Unterjährig betrachtet trug das 1. Quartal mit 39.901 Tsd. €, das 2. Quartal mit 75.173 Tsd. €, das 3. Quartal mit 61.773 Tsd. € sowie das 4. Quartal 2012 mit 53.518 Tsd. € bei. Die Schwankungen zwischen den Quartalen erklären sich in erster Linie aus der ungleichen Verteilung der angefallenen Veräußerungsgewinne, bzw. des Neubewertungsergebnisses.

EBIT



¹⁾ Dem Segment Deutschland ist eine Liegenschaft in der Schweiz zugeordnet.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis lag 2012 bei – 157.834 Tsd. € gegenüber – 177.945 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand verzeichnete infolge der Berücksichtigung von Zinsen für neu fertiggestellte und in den Bestand übernommene Objekte (Tower 185, Skygarden und Ambigon) einen leichten Anstieg (3,9%) auf – 168.844 Tsd. €. Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden

Zinsen in Höhe von 5.361 Tsd. € auf in Bau befindliche Entwicklungsprojekte aktiviert.

Bereits im 1. Quartal 2012 erfolgte eine Restrukturierung der Finanzierungen zweier Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine, in deren Folge die CA Immobilien Anlagen AG die an die jeweiligen Projektgesellschaften aushaftenden Kredite von der finanzierenden Bank unter dem Nominalwert erwarb. Daraus resultierte ein positiver bilanzieller Effekt in Höhe von 20.764 Tsd. €, der jedoch im Zusammenhang mit dem zuvor beschriebenen negativen Bewertungsergebnis der betroffenen Liegenschaften zu sehen ist.

Weiters ist im Finanzergebnis 2012 mit – 12.305 Tsd. € (2011: – 22.456 Tsd. €) ein negativer Ergebnisbeitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen enthalten. Insgesamt handelt es sich bei dem Ergebnis aus diesen Derivatgeschäften zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis. Für weitere Details siehe auch das Kapitel „Finanzierungen“.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 9.003 Tsd. € unter dem Niveau des Vorjahres (11.557 Tsd. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus gegenüber dem Vorjahr niedrigeren Veranlagungszinssätzen (Bankzinsenerträge).

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen in Höhe von – 7.000 Tsd. € (2011: – 4.675 Tsd. €) umfasst die Abwertung eines im Zusammenhang mit dem Projekt am Flughafen Pulkovo in St. Petersburg bestehenden Darlehens sowie eines weiteren an einen Geschäftspartner gegebenes Darlehen im Zusammenhang mit dem Projekt Erlennatt (Basel).

Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen (2012: 2.694 Tsd. €; 2011: – 1.696 Tsd. €) umfasst das positive Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM in Höhe von 2.712 Tsd. € (die cash-wirksame Dividende lag bei 825 Tsd. €).

Steuern vom Einkommen

In Summe entwickelte sich das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) rückläufig. Es betrug zum Jahresende 72.531 Tsd. € gegenüber 107.100 Tsd. € in 2011. Die Steuern vom Einkommen in Höhe von – 23.970 Tsd. € (2011: – 39.429 Tsd. €) sind der Saldo aus 4.977 Tsd. € Ertrag aus tatsächlichen Steuern (2011: – 27.261 Tsd. €), die in erster Linie im Zusammenhang mit einer Verschiebung der Versteuerung aufgedeckter stiller Reserven aus Veräußerungen auf kommende Perioden in Deutschland stehen, und einem Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern. Aus dem im 4. Quartal realisierten Verkauf

des Warsaw Financial Centers resultierte durch eine Auflösung latenter Steuern ein positiver Steuereffekt in Höhe von 11.510 Tsd. €.

Periodenergebnis

Mit 48.561 Tsd. € lag das Periodenergebnis unter jenem des Vorjahres (2011: 67.671 Tsd. €). Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Gesellschaftern betrug – 5.878 Tsd. € gegenüber 5.042 Tsd. € in 2011. Dieser Anteil entfiel im Wesentlichen auf das den Partnern in den Teil-Portfolien der Europolis zuzurechnende Ergebnis, das abwertungsbedingt negativ ausfiel. Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft betrug 54.439 Tsd. €, gegenüber 62.629 Tsd. € im Vorjahr.

Cash-flow

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2012 auf 193.216 Tsd. € (2011: 191.861 Tsd. €). Der Rückgang im Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit von 198.626 Tsd. € auf 192.838 Tsd. € berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien.

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, lag 2012 mit – 62.981 Tsd. € auf dem Niveau des Vorjahres (– 62.623 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich 2012 auf – 228.308 Tsd. € (2011: – 134.643 Tsd. €). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der in 2012 geflossenen Dividendenzahlung an die Aktionäre der CA Immo sowie aus einer geringeren Neuaufnahme von Darlehen (2012: – 214.943 Tsd. €, 2011: – 232.786 Tsd. €) und demgegenüber einem weit höheren Tilgungsvolumen von Finanzierungen.

CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2012	2011	Veränderung
Cash Flow aus			
- Geschäftstätigkeit	192,8	198,6	-3%
- Investitionstätigkeit	-63,0	-62,6	1%
- Finanzierungstätigkeit	-228,3	-134,6	70%
Veränderung der liquiden Mittel	-98,5	1,4	>100%
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	353,8	354,8	0%
- Fremdwährungskursänderung	2,4	-2,3	>100%
- Ende des Geschäftsjahres	257,7	353,8	-27%

FFO – Funds from Operations

Die Funds from Operations vor Steuern (FFO) beliefen sich 2012 auf 107,1 Tsd. € (2011: 98,1 Tsd. €).

Mio. €	2012	2011
Ergebnis vor Steuern vor		
Minderheitenbeteiligungen	72,5	107,1
Abschreibungen	6,5	10,5
Neubewertungsergebnisse	8,4	-49,1
Kursdifferenzen	2,1	-0,3
Korr. At-Equity-Ergebnis	-1,8	2,6
Bewertung Finanzinstrumente	19,3	27,3
Funds from Operations vor Steuern	107,1	98,1
Tatsächliche Ertragsteuer	5,0	-27,3
Funds from Operations	112,1	70,8

BILANZANALYSE**Aktivseite**

Auf der Aktivseite kam es 2012 gegenüber der Situation zum 31.12.2011 nur zu geringfügigen Änderungen. Die größte Auswirkung hatte die Umgliederung des 2011/2012 fertig gestellten Bürohochhauses Tower 185 von Immobilienvermögen in Entwicklung zur Bilanzposition „Bestandsimmobilien“, die von 4.183.202 Tsd. € auf 4.391.378 Tsd. € anstieg.

Aufgrund der Übernahme der Hotelbetriebe in Tschechien kam es auch zu einem deutlichen Anstieg der Position „Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien“ von 12.760 Tsd. € auf 36.253 Tsd. €.

Das gesamte Immobilienvermögen – also Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, Hotel – und sonstige selbst genutzte Immobilien sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien – lag zum Periodenende bei 5.261.106 Tsd. €. Das entspricht einem geringfügigen Anstieg um rund 0,7%. 2012 wurden 230.065 Tsd. € in das Immobilienvermögen in Entwicklung investiert.

Die liquiden Mittel zum 31.12.2012 betragen 257.744 Tsd. € und lagen damit um – 27,1% unter dem Wert zu Beginn des Jahres. Die Bilanzsumme sank um – 0,5% auf 5.888.442 Tsd. €.

Passivseite**Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 638.714 Tsd. €, die Zahl der ausstehenden Stammaktien liegt unverändert bei 87.856.060. Zum Stichtag 31.12.2012 befanden sich nach Information der Gesellschaft rund 82% der Aktien im Streubesitz, die restlichen rund 18% sowie vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen, werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten. Nähere Details zur Aktionärsstruktur bzw. zur Ausgestaltung der Aktien finden Sie im Kapitel „Investor Relations“ bzw. im Corporate Governance Bericht.

Zum Stichtag 31.12.2012 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 319,4 Mio. € (bis zu 43.928.030 Stückaktien), das bis längstens 11. September 2015 gegen Bareinlage in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. € (das entspricht bis zu 43.629.300 Stückaktien). Darüber hinaus wurde der Vorstand von der 25. ordentlichen Hauptversammlung für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot ermächtigt. Bis zum 31.12.2012 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Zum Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2012 keine eigenen Aktien.

Das Eigenkapital (inklusive der nicht beherrschenden Anteile) stieg im Jahr 2012 um 0,3% von 1.809.455 Tsd. € auf 1.815.742 Tsd. €. Neben dem Periodenergebnis und der Ausschüttung der Dividende in Höhe von 33.385 Tsd. € trug zu dieser Entwicklung insbesondere ein negativer Effekt aus der Bewertung der als Cash-flow-Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen bei. Per 31.12.2012 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis dieser Cash-flow Hedges bei – 107.581 Tsd. € (Anteil Aktionäre Muttergesellschaft), was einer nochmaligen Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr um – 15,7% entspricht.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten reduzierten sich um – 0,6% auf 3.379.532 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (verzinslichen Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stieg gegenüber dem Vorjahr von 2.991.055 Tsd. € auf

3.067.180 Tsd. €. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 165% zum 31.12.2011 auf 169% zum 31.12.2012.

Für die Projekte in Entwicklung stehen der Gruppe zu dem Kreditlinien zur Verfügung, die im Zuge des Baufortschritts durch die Banken sukzessive valutiert werden. Die aktuelle Inanspruchnahme ist im Saldo der verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten; Joint Ventures sind in Höhe der Beteiligungsquote eingeflossen.

Rund 99% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR. Die Zinssicherungsstrategie der CA Immo sieht eine umfassende Absicherung des Zinsänderungsrisikos vor. Für weitere Details siehe das Kapitel „Finanzierungen“.

KENNZAHLEN ZUR FINANZIERUNG

Mio. €	2012	2011
Eigenkapital	1.815,7	1.809,5
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	924,7	778,0
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	2.454,8	2.622,9
Liquide Mittel (inkl. kurzfr. Wertpapiere)	-257,7	-353,8
Verfügungsbeschränkte Mittel	-54,6	-56,0
Nettoverschuldung	3.067,2	2.991,1
Gearing	169%	165%
EBITDA/Zinsergebnis (Faktor)	1,5	1,6

KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

	Mio. €	2012 in %	Mio. €	2011 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	5.154,6	88	5.130,4	80	0
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0,0	0	2,2	3	-100
Immaterielles Vermögen	37,1	1	39,1	1	-5
Finanzanlagen und Sonstiges	139,8	2	119,6	2	17
Steuerabgrenzung	9,8	0	11,7	0	-16
Langfristiges Vermögen	5.341,3	91	5.303,0	86	1
Forderungen	182,9	3	168,1	3	9
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	53,8	1	57,8	1	-7
Zum Handel bestimmte Immobilien	52,7	1	33,9	1	55
Liquide Mittel und Wertpapiere	257,7	4	353,8	8	-27
Kurzfristiges Vermögen	547,1	9	613,6	14	-11
Summe Aktiva	5.888,4	100	5.916,6	100	0
Eigenkapital	1.815,7	31	1.809,5	31	0
<i>Eigenkapital in % der Bilanzsumme</i>	<i>30,8%</i>		<i>30,6%</i>		
Verbindlichkeiten aus Anleihe	447,5	8	444,8	8	1
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.007,4	34	2.179,0	37	-8
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	924,7	16	777,9	13	19
Übrige Verbindlichkeiten	477,2	8	514,4	9	-7
Steuerabgrenzung	215,9	3	191,8	3	13
Summe Passiva	5.888,4	100	5.916,6	100	0

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 31.12.2012 bei 1.692,9 Mio. € (19,3 € je Aktie), was einer Steigerung um 0,5% entspricht. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. In der nachfolgenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß der Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt.

Da der Kurs der CA Immo Aktie zum Bilanzstichtag unter dem Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAV's kein Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandoption berücksichtigt. Der (verwässerte = unverwässerte) NNNAV je Aktie lag zum 31.12.2012 bei 19,9 € je Aktie und damit um 0,2% über dem Wert des Vorjahres. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum 31.12.2012 unverändert auf 87.856.060.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

Mio. €	31.12.2012 unverwässert	31.12.2011 unverwässert
Eigenkapital (NAV)	1.692,9	1.684,6
NAV/Aktie in €	19,27	19,17
Überleitung zu NNNAV		
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.692,9	1.684,6
Wertanpassung für		
- Selbstgenutzte Immobilien	3,7	3,5
- Immobilien im Umlaufvermögen	7,4	7,6
- Finanzinstrumente	107,6	93,0
Latente Steuern	168,9	141,0
EPRA NAV nach Anpassungen	1.980,4	1.929,7
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-107,6	-93,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-15,6	-2,9
Latente Steuern	-110,8	-91,4
EPRA NNNAV	1.746,4	1.742,3
EPRA NNNAV je Aktie in €	19,9	19,8
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	0,2%	4,6%
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1 in €	-47,3	-58,2
Anzahl der Aktien	87.856.060	87.856.060

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Trotz positiver Signale zeigt die europäische Wirtschaft für 2013 noch wenige Impulse für eine Beschleunigung des konjunkturellen Wachstums. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich die wesentlichen CA Immo Core-Märkte stabil entwickeln werden. Das Finanzierungsumfeld wird auch 2013 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

Trends im Finanzierungsbereich

Die Verfügbarkeit bzw. die Verteuerung von Fremdkapital ist längst zum limitierenden Faktor des Immobilien-Investmentmarktes geworden. Davon ist ganz Europa – vor allem aber Osteuropa – betroffen. Für Top-Immobilien mit einem nachweisbaren Track-Record an guter und langfristiger Mietauslastung und stabilen Mieteinnahmen sind Bankenfinanzierungen nach wie vor zu bekommen, allerdings zu teureren Konditionen. Für gewerbliche Immobilien mit signifikanten Leerständen wird es zunehmend schwieriger, entsprechende Finanzierungen zu erlangen. Sofern wesentliche Parameter (Vorvermietungsquote sowie Eigenkapitalanteil von jeweils mindestens 40%) erfüllt sind, war die Projektfinanzierung für CA Immo bisher nie eine Hürde. Vor allem in Deutschland sehen wir eine gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen, während diese zum Beispiel in einigen osteuropäischen Märkten eher ein knappes Gut sind.

Operative und Strategische Chancen:

Ertragsoptimierung und Cash-flow-Wachstum

Strategisch werden wir unser konzernweites Redimensionierungsprogramm mit dem Ziel einer deutlichen Effizienzsteigerung in der gesamten Wertschöpfungskette intensiv vorantreiben. Dies soll unserem Unternehmen zusätzliche Stabilität und Profitabilität sichern und auf aktuelle bzw. potenzielle wirtschaftliche Rahmenbedingungen optimal einstellen. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Strategie“.

Wenngleich das konjunkturelle Umfeld weiterhin schwierig bleibt und mit hohen Unsicherheiten behaftet ist, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2013:

- In einer Like-for-like-Betrachtung weitgehend stabile Mieten; zusätzliche Mieten aus Fertigstellungen werden den Abgang von Mieterlösen aus Verkäufen kompensieren.
- Verkäufe im Umfang von rund 300 Mio. €, die überwiegend aus dem Verkauf von Non-Core-Immobilien in Ost-

europa bzw. Grundstücksreserven in Deutschland resultieren werden. Zusätzlich erwarten wir einen erfolgreichen Teilverkauf (75%) des Tower 185 – erste indikative Angebote werden im Laufe des 1. Halbjahres erwartet.

- Freigesetzte Mittel werden primär zur Schuldentilgung (Anleiheverbindlichkeiten) verwendet.
- Kosteneinsparung durch die Straffung der administrativen Overheadkosten und Reduktion von Sachkosten werden sich zur Hälfte bereits in 2013 positiv niederschlagen.
- Insbesondere in die laufenden Projektentwicklungen werden Investitionen von rund 200 Mio. € getätigt werden.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Parameter, die den für 2013 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Die konjunkturellen Entwicklungen in den Regionen, in denen wir tätig sind, und deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreisniveau.
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Das Finanzierungsumfeld hinsichtlich Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

CA Immo tätigt keine Ausgaben im Bereich Forschung und Entwicklung.

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2013 sind keine wesentlichen Aktivitäten zu berichten.

MITARBEITER

CA Immo beschäftigte per 31.12.2012 insgesamt 375¹⁾ Mitarbeiter (31.12.2011: 390). Im Jahr 2012 wurden konzernweit insgesamt 38 neue Mitarbeiter²⁾ eingestellt. Mit dem Verkauf des Warsaw Financial Center wurden 15 vor Ort beschäftigte Arbeiter vom neuen Eigentümer übernommen; was unter anderem die 16%ige Reduktion der Mitarbeiteranzahl in Osteuropa erklärt (siehe Tabelle). Der Hauptsitz von CA Immo befindet sich in Wien; von dort aus erfolgt die Steuerung der CA Immo-Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sowie in Budapest, Warschau, Prag, Belgrad und Bukarest. Die Einstellung von lokalem Personal erfolgt durch den jeweiligen Standortverantwortlichen in Absprache mit der Konzernleitung Human Resources. Sämtliche Positionen sowohl auf Mitarbeiter- als auch Management-Ebene sind mit regionalem Personal besetzt.

Konsolidierung nach Phase starken Wachstums

Vor allem in Folge der großen Unternehmensakquisitionen der vergangenen Jahre hat sich die Anzahl der CA Immo Mitarbeiter von 203 (zum 31.12.2007) auf 390 Mitarbeiter (zum 31.12.2011) nahezu verdoppelt. Parallel zur geplanten Redimensionierung des Immobilienbestands sind nun deutliche Effizienzsteigerungen in der gesamten Wertschöpfungskette vorgesehen, die sich in den Folgejahren u.a. in einer konzernweiten Reduktion der Personalkosten um rund 20% niederschlagen werden. Der Prozess wurde von einem externen Beratungsunternehmen unterstützt, das bestehende Arbeitsabläufe im Unternehmen analy-

sierte und Verbesserungspotenziale identifizierte. Ende 2012 folgte die Einleitung bzw. Umsetzung entsprechender Maßnahmen, unter anderem die Schließung der Niederlassung in Köln, die Bündelung von Backoffice-Einheiten und die Auflösung internationaler Doppelbesetzungen.

Förderung einer verbindenden Unternehmenskultur

Ebenfalls vor dem Hintergrund der starken Expansion der vergangenen Jahre initiierte der Vorstand im Herbst 2011 ein Projekt zur Förderung einer gemeinsamen Unternehmenskultur mit folgenden Zielsetzungen:

- Stärkung des konzernweiten Zusammengehörigkeitsgefühls durch aktives Teambuilding
- Erhöhung des Commitments der Mitarbeiter gegenüber dem Unternehmen
- Schaffung eines angenehmen, produktiven Arbeitsklimas für alle Mitarbeiter
- Verbesserung der internen Informations- und Kommunikationsflüsse zugunsten einer effizienteren Gestaltung der Arbeitsabläufe und Erhöhung der Produktivität

Als erster Schritt wurde Ende 2011 in Kooperation mit Great Place To Work eine konzernweite Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden 2012 sowohl auf Ebene des Vorstands als auch der Führungskräfte ausführlich diskutiert und Handlungsfelder abgeleitet. Im Rahmen eines internationalen zweitägigen Workshops erarbeiteten die Führungskräfte konkrete Vorschläge für Veränderungen. Das daraus resultierende Maßnahmenpaket enthält unter anderem Anregungen zur Verbesserung der internen Kommunikation und Information sowie der nachhaltigen Personalentwicklung.

¹⁾ Davon rund 7% Teilzeitarbeitskräfte; nicht mitgezählt wurden die konzernweit 30 karezierten Mitarbeiter sowie 108 Mitarbeiter, die im Zuge des Erwerbs von zwei tschechischen Hotelgesellschaften im dritten Quartal 2012 übernommen wurden.

²⁾ Exkl. 108 Mitarbeiter, die im Zuge des Erwerbs von zwei tschechischen Hotelgesellschaften im dritten Quartal 2012 übernommen wurden.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN

	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung		Fluktuation ¹
		davon Frauen in %	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	absolut	in %	in %
Österreich	85	58	86	-1	-1	11
Deutschland	183	43	176	7	4	12
Osteuropa	107	73	128	-21	-16	7
gesamt	375	55	390	-15	-4	10

¹⁾ Fluktuationsquote: Personalzugang x 100 / durchschnittliche Beschäftigte. Nicht mitberücksichtigt sind die karezierten Mitarbeiter sowie die 108 Mitarbeiter (Stand 31.12.2012) der im dritten Quartal 2012 erworbenen tschechischen Hotelgesellschaften.

Einbindung der Mitarbeiter: Internationale Employee Convention

Um alle Mitarbeiter in den Prozess zur Stärkung der gemeinsamen Identität möglichst intensiv und nachhaltig einzubinden, lud CA Immo im September 2012 die gesamte Belegschaft nach Wien zu einer zweitägigen Employee Convention. Einblicke in die internationalen Aktivitäten sowie in Geschichte, Gegenwart und Zukunft des Unternehmens standen auf dem Programm. Darüber hinaus wurde das Unternehmensjubiläum mit einer 25 Years Corporate Gala gefeiert.



Visuelles Symbol der Employee Convention: *Our Tower*, das Haus unserer Werte

Neue Stabsstelle Human Resources seit Oktober 2012

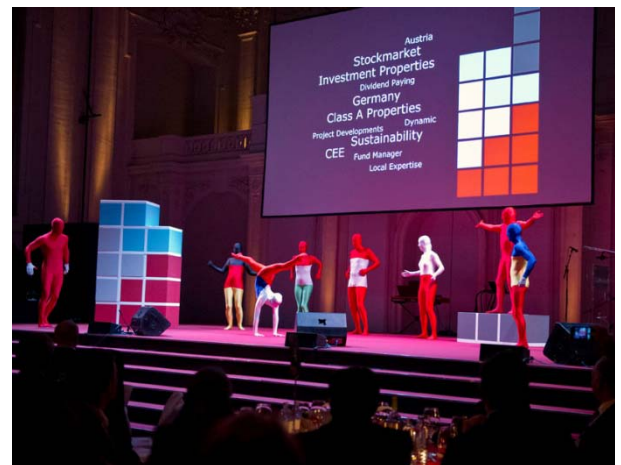
Als erste konkrete Maßnahme wurde eine eigene Stabsstelle für Human Resources geschaffen und neu besetzt. Die Stabsstelle berichtet direkt an den CEO und bündelt seit Anfang Oktober 2012 die Personalagenden konzernweit. Sie verantwortet Themen wie internationale Entwicklungs- und Fortbildungsmöglichkeiten, Personalplanung und proaktive interne Kommunikation von Personalthemen. Darüber hinaus unterstützt und berät sie Mitarbeiter auf allen Ebenen bei Themen wie Teambuilding und Unternehmenskultur.

Einheitliches Human Resources Management

Eine der Kernaufgaben der neuen Stabsstelle Human Resources wird sein, die durch die Unternehmensakquisitionen teilweise uneinheitlichen Strukturen, Grundsätze und Verfahrensweisen im Personalbereich konzernweit schrittweise anzugleichen. Ziel ist es, eine gleichberechtigte Zusammenarbeit aller Beschäftigten hinsichtlich Aufstiegschancen und Weiterbildung, Vergütung und sonstiger Rahmenbedingungen sicher zu stellen. Transpa-

renz auch für die Mitarbeiter steht dabei im Vordergrund. Ab 2013 sollen länderübergreifende Synergien verstärkt und die Prozesse in folgenden Bereichen vereinheitlicht werden:

- Lernen & Entwicklung: Fachkenntnisse, Förderung persönlicher Fähigkeiten/Stärken
- Mitarbeiterbeurteilung: Zielvereinbarungen – qualitative und quantitative Ziele
- Reporting: Regelmäßige interne Berichterstattung wie z.B. Personalstandsbericht, Kostenberichte
- Personal-Lebenszyklus: Aufnahme, Vertragsgestaltung, Stellenbeschreibungen, Austrittsmanagement
- Gehaltssystematik: Lohnabwicklung, soziale Zuwendungen, Gehaltserhöhungen
- Interne Kommunikation: Verstärkung der zeitnahen Kommunikation an die Mitarbeiter sowie Einführung transparenter Informationsprozesse



Impressionen der CA Immo 25 years Corporate Gala



Bei der Employee Convention 2012

Soziale Zuwendungen und Sicherheit am Arbeitsplatz

Je nach steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Möglichkeiten erhalten CA Immo-Mitarbeiter soziale Zuwendungen, u. a. in Form von Essens- bzw. Kindergartenzuschuss, Weiterbildungsunterstützung, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung sowie Beitragszahlungen in eine Unternehmens-externe betriebliche Pensionskasse¹.

Im Berichtsjahr 2012 wurden konzernweit keine wesentlichen berufsbedingten Verletzungen², Krankheiten und Ausfallstage seitens der CA Immo-Mitarbeiter bekannt gegeben.³ Auf den Baustellen erhielten Mitarbeiter der CA Immo regelmäßige Sicherheitsunterweisungen, darü-

ber hinaus wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmen obliegt jeweils den für die Sicherheit beauftragten Firmen.

DURCHSCHNITTLLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit	Weiterbildung
Österreich	Frauen	22	11	1
	Männer	23	2	1
Deutschland	Frauen	32	11	0,4
	Männer	31	5	0,7
Osteuropa	Frauen	23	8	0,8
	Männer	28	2	0,3

¹ Betrifft ausschließlich Mitarbeiter in Deutschland und Österreich

² Als wesentliche Verletzungen gelten solche Verletzungen, bei denen ein Arzt konsultiert werden muss

³ Ein Heimwegunfall durch eine Mitarbeiterin mit 23 Ausfallstagen (=Arbeitstagen) wurde verzeichnet

MITARBEITER: ALTER UND GESCHLECHT NACH KATEGORIEN (GESAMT: 375 MITARBEITER) ¹

Angestellte²⁾

333 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	11 %	42 %	6 %
M	2 %	25 %	14 %

Arbeiter

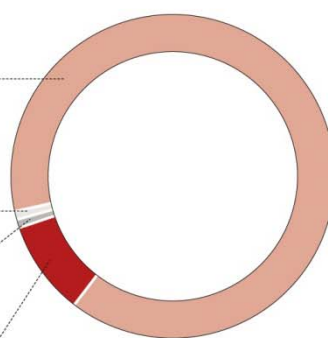
3 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	0 %	0 %	33 %
M	0 %	0 %	67 %

Vorstand

3 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	0 %	0 %	0 %
M	0 %	33 %	67 %

Führungskräfte³⁾

36 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	0 %	19 %	3 %
M	3 %	61 %	14 %



¹⁾ In Auswertung nicht mitberücksichtigt sind die karenzierten Mitarbeiter sowie die 108 Mitarbeiter (Stand 31.12.2012) der im dritten Quartal 2012 erworbenen tschechischen Hotelgesellschaften.

²⁾ davon 3 % mit Behinderung. Die Gruppe der Mitarbeiter mit Behinderung ist aus Datenschutzgründen nicht weiter unterteilt.

³⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter. Anteil weiblicher Führungskräfte: 22 %

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Strategischer Mittelpunkt der unternehmerischen Tätigkeit von CA Immo ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei ein wichtiges Instrument. Sie ermöglichen, jene Faktoren zu identifizieren und für ein Value-Management messbar zu machen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts beitragen.

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (RoE – Return on Equity). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rund 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2012 liegt mit rund 3,2% (2011: 3,8%) unter diesem Zielwert. Auf Basis unserer strategischen Maßnahmen sollte mittelfristig wieder ein adäquater RoE erzielt werden.

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) (siehe Tabelle VALUE-KENNZAHLEN).

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, der im operativen Immobiliengeschäft erzielt wird, sind diesen eine Reihe sonstiger, nichtfinanzieller Leistungsindikatoren vorgelagert, die für die Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind:

Leerstandsrate und Durchschnittsmiete

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

Standortqualität

Die Qualität von Standorten ist ein wesentliches Kriterium für die Vermarktung von Immobilien. Insbesondere die Erreichbarkeit eines Standortes (Infrastruktur) spielt eine entscheidende Rolle. Veränderungen in der Standortqualität erfolgen schleichend und werden z. B. neben dem Preis auch am Schwierigkeitsgrad einer Neuvermietung spürbar.

Lokale Präsenz

Für die effiziente Bearbeitung sehr unterschiedlicher regionale Märkte sind lokales Wissen und Marktkenntnis ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo auf eigene Niederlassungen in den wesentlichen Märkten in Deutschland, bzw. Osteuropa.

Know how und Synergien

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

VALUE-KENNZAHLEN

Kennzahlen je Aktie €		2012	2011	2010	2009
NAV/Aktie	€	19,30	19,20	18,70	17,90
Veränderung NAV/Aktie	%	0,5	2,7	4,5	-5,3
Operativer Cash-flow/Aktie	€	2,20	2,18	1,38	1,40
RoE ¹ in %	%	3,2	3,8	2,8	-4,8
ROCE ² in %	%	4,4	5,5	4,8	0,1
EVA ³	Mio. €	10,3	44,04	Negativ	Negativ

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 2012 = 4,18%

Wertschöpfungsrechnung

Im Rahmen der in den Geschäftsbericht integrierten Berichterstattung nach GRI (Global Reporting Initiative) ist auch eine Wertschöpfungsrechnung darzustellen. Ziel der folgenden Tabelle ist es, einen Überblick über Her-

kunft und nach Empfänger gegliederter Verwendung der im Unternehmen geschaffenen Werte zu geben:

WERTSCHÖPFUNGSRECHNUNG

	2012	in %	2011	in %
Erlöse	356.255		332.222	
Erlös aus Immobilienhandel und -verkauf	235.765		251.764	
Ergebnis aus Neubewertung	-8.449		49.143	
Sonstige Erträge	11.063		17.368	
Immobilienbezogene Aufwendungen	-310.508		-308.070	
Abschreibungen und Wertminderungen	-6.528		-10.521	
Sonstige Aufwendungen	-17.219		-14.485	
Entstehung	260.379		317.421	
an Minderheitsgesellschafter	5.878	-2%	-5.042	2%
an Mitarbeiter	-32.558	13%	-33.164	10%
an den Staat	-27.056	10%	-43.797	14%
an gemeinnützige Organisationen	-5	0%	-2	0%
an Kreditgeber	-152.199	58%	-172.787	54%
an das Unternehmen/Aktionäre	-54.439	21%	-62.629	20%
Verteilung	-260.379	100%	-317.421	100%

RISIKOMANAGEMENTBERICHT

RISIKOMANAGEMENT DER CA IMMO GRUPPE

RISIKOMANAGEMENT UNTERNEHMENSEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Kapitalmarkt-/Finanzierungsrisiko - Wachstumsrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Marktrisiko - Ertragsschwankungsrisiko - Asset-Management-Risiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzrisiko - Rechtliche Risiken - Steuerliche Risiken

RISIKOMANAGEMENT IMMOBILIENEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> - Größen- bzw. Konzentrationsrisiko - Länder- und Transferrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerisiko - Vermietungsrisiko (Leerstand, Bewirtschaftung, Nachvermietung) - Rentabilitätsrisiko - Immobilienbewertungsrisiko - Mieterrisiko (Mietausfall) - Partnerisiko - Verwertungsrisiko - Projektentwicklungs- u. Investitionskostenrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltrisiken - Vertrags-/Dokumentationsrisiko

FÜR EINE NACHHALTIGE UNTERNEHMENS-ENTWICKLUNG: RISIKOMANAGEMENT

Risikomanagement hat innerhalb der CA Immo Gruppe einen hohen Stellenwert. Es beeinflusst direkt die strategischen und operativen Entscheidungsprozesse im Unternehmen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens. Ziel des Risikomanagements ist es, potenzielle Chancen und gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und ihre Auswirkungen adäquat zu beurteilen, um diese rechtzeitig an die zuständigen Entscheidungsträger kommunizieren und in Folge adäquate Maßnahmen setzen zu können. Die Einschätzung der aktuellen Chancen-/ Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Diese kontinuierliche Risikoevaluierung wird sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene durchgeführt. Durch Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen sowie eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten bzw. durch die laufende Überwachung der Baukosten bei der Realisie-

rung von Projekten beugt die Gesellschaft unerwarteten Risiken vor. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit der zukünftigen Unternehmensentwicklung. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen und in entsprechenden Managementvorlagen dokumentiert werden. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Einzelrisiken unter Hinzuziehung von externen Beratern durch. Hier werden alle potenziellen Risiken aber auch Chancen nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Darauf basierend wird das Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen umgesetzt und ist für alle Organisationseinheiten bindend. 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 und Zustimmung 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)

Als Teil des Risikomanagementsystems ist das rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem (IKS) risikoorientiert aufgebaut und in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Es umfasst alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und unternehmensindividuellen Richtlinien (Konzernhandbuch, Kompetenzordnung, Zeichnungsberechtigungen, Vier-Augen-Prinzip, Freigaberegungen, etc.) sowie zur Fehlerprävention. 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. Das IKS basiert auf genauen Informationen über die Prozesse für die Rechnungslegung und Finanzberichterstattung und schließt auch deren vorgelagerte Unternehmensprozesse mit ein. Zugunsten einer „end-to-end“-Betrachtung des Rechnungslegungsprozesses sind also auch die operativen Bereiche eingebunden. Die einzelnen Maßnahmen bzw. Kontrollen erfolgen arbeitsbegleitend oder sind den Arbeitsprozessen unmittelbar vor- oder nachgelagert. 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 anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen überwachen beide Stabstellen die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und interner Richtlinien. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzern-

revision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse bzw. Effizienzverbesserungspotenziale laufend evaluiert. 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.

GESAMTEINSCHÄTZUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

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

STRATEGISCHE RISIKEN

Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Regional betrachtet weist CA Immo ein solches Risiko durch die Konzentration ihres Portfolios in den Regionen Deutschland und Osteuropa auf. Das Risiko in Bezug auf Deutschland kann jedoch insgesamt – aufgrund des stabilen Marktes und der stabilen Portfoliostruktur – als neutral gewertet werden. In Osteuropa sind vereinzelte Märkte (z. B. Ungarn, Rumänien) angespannt, wodurch sich ein gewisses Marktrisiko ergeben könnte. Dem beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf einzelne Länder entgegen.

Auf Einzelimmobilien-Ebene setzt CA Immo für die Definition eines Größen- bzw. Konzentrationsrisikos den

Grenzwert bei 5% ihres Gesamtportfolios an. Aktuell fällt nur der Tower 185 in Frankfurt in diese Kategorie. Vorbereitungen für den geplanten (Teil-)Exit wurden bereits eingeleitet. Die nächstgrößten Immobilien bewegen sich in einer Größenordnung von rund 2,5% des Gesamtportfoliowertes (z. B. Skygarden in München). Aufgrund der breiten regionalen Streuung besteht bei diesen Immobilien kein potenzielles Konzentrationsrisiko.

Ein Klumpenrisiko aus Teilportfolien ergibt sich aus dem 2006 vom Land Hessen erworbenen Paket an Bestandsimmobilien (rund 15% des Gesamtportfolios). Dieses Portfolio 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. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekte besteht ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Bedingt durch das derzeitige Marktumfeld sind Projektentwicklungen generell erschwert, weshalb auch für 2013 weitere Liegenschaftsverkäufe am Plan stehen. Hinsichtlich der Baurechtsschaffungsprojekte wurden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder bereits frühzeitig Partner (vor allem im Segment Wohnbau) 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

Risiken aufgrund des Marktumfeldes

Begründet durch die anhaltende Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen war im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits der Rückgang der Transaktionsgeschwindigkeit in einigen osteuropäischen **Immobilieninvestmentmärkten** deutlich spürbar, was sich auch auf die für 2012 gesetzten Verkaufsziele der CA Immo ausgewirkt hat, indem die vorgesehene Portfoliooptimierung in Osteuropa vereinzelt nicht wirtschaftlich umsetzbar war. Die Nachfrage bezog sich hier nahezu ausschließlich auf Core-Immobilien (vorwiegend in Warschau); andere Objekte waren daher nur beschränkt handelbar. Deutschland gilt nach wie vor als Stabilisator in der Eurozone, was sich an den Immobilienmärkten in Form von stabilen Investmentumsätzen und ungebrochen hoher Nachfrage niederschlägt. Österreich verfügt über eine gesunde wirtschaftliche Basis und ein belebtes Investment- und Büromarktgeschehen.

Nachdem alle Zeichen auf eine Fortsetzung dieser Tendenz deuten, hat die laufende Evaluierung der wesentlichen Immobilienindikatoren wie Standort und Objektqualität, Marktveränderungen bzw. -tendenzen zur Festlegung des optimalen Wiederveräußerungszeitpunktes auch in 2013 oberste Priorität, um der Gefahr, Objekte aufgrund steigender Renditen nicht oder nur mit Abschlägen verkaufen zu können, bereits im Vorfeld zu begegnen. Marktrisiken können so frühzeitig erkannt und bei der Beurteilung der Investitions- und Projektplanung berücksichtigt werden bzw. in die mittelfristige Liquiditäts- und Unternehmensplanung einfließen. Objekte mit erhöhtem Risikopotenzial werden von einer eigens geschaffenen Restrukturierungseinheit betreut. Ziel ist es, diese Immobilien nach Restrukturierung frühest möglich zu verkaufen.

Auch Immobilienpreise unterliegen aufgrund sich ändernder ökonomischer Rahmenbedingungen deutlichen Schwankungen. Dem **Immobilienbewertungsrisiko** begegnet CA Immo, indem sie ihre Immobilien einmal jährlich extern bewerten lässt; unterjährige Wertänderungen werden von internen Spezialisten ermittelt. Allerdings haben bereits die vergangenen Jahre gezeigt, dass sich ein Anstieg der Renditen aufgrund der angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten nachhaltig in den Bewertungsgutachten niederschlägt und über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen das Konzernergebnis beeinflusst und das Eigenkapital reduziert. Aufgrund der gedämpften Mietwachstumsaussichten besteht

auch für 2013 die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Wertänderungen werden also auch in 2013 ein wesentliches Risiko darstellen.

Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien hängt im Wesentlichen von den konjunkturellen Entwicklungen ab. Obwohl die Kernmärkte der CA Immo 2012 eine solide konjunkturelle Basis aufwiesen und stabile Kennzahlen in den einzelnen **Vermietungsmärkten** verzeichnen konnten, verbleibt die Leerstandsquote der Gesellschaft vor allem in Osteuropa mit über 20% auf unverändert hohem Niveau. Der Leerstand ist überwiegend auf die Assetklasse Logistik zurückzuführen. Im Vergleich liegen mit Ausnahme von Warschau die Leerstandsdaten in den meisten osteuropäischen Kernmärkten der CA Immo bei mehr als 10%. Allerdings macht die geringe Verfügbarkeit von Finanzierungen hohe Vorvermietungsquoten bei neuen Projektentwicklungen erforderlich, was sich durchwegs dämpfend auf die Leerstände auswirken sollte. Eine Erhöhung der Dynamik in den Büromärkten dürfte aber auch in 2013 ausbleiben, sodass eine signifikante Reduktion der Leerstandsdaten in Osteuropa nicht zu erwarten ist. Der österreichische Büromarkt verzeichnete hingegen in 2012 eine massive Steigerung der Vermietungsleistung. Auch CA Immo hat an dieser Steigerung u. a. mit der Großvermietung der Silbermöwe im Quartier Lände 3 deutlich beigetragen. Der Leerstand in Österreich liegt derzeit bei knapp unter 7%. Allerdings wird für 2013 ein erhöhtes Flächenangebot aufgrund zahlreicher Projektfertigstellungen – kombiniert mit einer rückläufigen Nachfrage – erwartet, was zu einem Rückgang der Vermietungsleistung führen wird. Der Leerstand am Wiener Büromarkt dürfte also weiter zunehmen. Auch die Leerstandsdaten in unserem deutschen Bestandsportfolio haben sich im Vorjahresvergleich aufgrund jener Objekte, die sich in Stabilisierungsphase befinden (Tower 185, Ambigon), erhöht. Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina ist jedoch davon auszugehen, dass die Leerstände in diesem Segment 2013 sinken werden.

Aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen besteht zudem die Gefahr, dass bestehende Mieter ihren Mietverbindlichkeiten nicht mehr nachkommen können (**Mietausfallsrisiko**). Diesem Risiko wird durch die Forderung von Sicherheitsleistungen (Bankgarantien) begegnet. Um Mietausfälle bzw. dadurch bedingte Leerstände möglichst gering zu halten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird kontinuierlich auf seinen Ist- und Sollertrag überprüft bzw. strukturier-

ten Qualitätskontrollen unterzogen und bei erhöhtem Risikopotenzial einer Restrukturierung zugeführt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit fast ausschließlich in Osteuropa, insbesondere bei den Hotelobjekten, zwei Logistikparks sowie einem Shopping Center. Sämtliche offene 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

Die wesentlichen mit der Entwicklung von Projekten verbundenen Risiken sind Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängel, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen, etc. Demgegenüber besteht die Chance, durch die mit Projektentwicklungen einhergehende erhöhte Wertschöpfung, zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Wichtigste Voraussetzung für die Umsetzung der Projekte ist jedenfalls die Verfügbarkeit von Eigenkapital bzw. zusätzlichem Fremdkapital (Projektfinanzierung). Denn Verzögerungen bei Kreditvergaben könnten zeitliche Verschiebungen bei der Projektrealisierung zur Folge haben und im Falle von Vorvermietungen zu Pönalezahlungen führen. Fehlende Mieteinnahmen könnten den Cash-flow der Gesellschaft erheblich belasten. Baukostenerhöhungen können wiederum Finanzierungsbedingungen verschlechtern. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste. In Abhängigkeit von den Preisentwicklungen auf dem Rohstoffsektor (Stahl, Aluminium, Kupfer, etc.) besteht auch das Risiko von Kostenschwankungen. Daher werden bei Großprojekten einzelne Kostenblöcke gebündelt und das Risiko steigender Rohstoffpreise bzw. Produktionskosten auf Auftragnehmer übertragen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen 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. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um Risiken aus der Projektentwicklung zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvorvermietungsquoten,

etc.). Projekte werden erst nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditäts-Planung und entsprechender Vorvermietung (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60 %) gestartet. In Osteuropa ist die Einhaltung einer bestimmten Vorvermietungsquote 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. Allgemein achten wir auf die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes und externes Controlling mit laufenden Kostenkontrollen und Abweichanalysen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter und Auftragnehmer von Bauleistungen, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern oder Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Veräußerungen von Immobilien. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus 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 derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallkonstellationen aus dem operativen Geschäft. So hat beispielsweise der Joint-Venture-Partner aus dem Projekt „Maslov“ in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von rund 48 Mio. € eingereicht, die in 2012 auf rund 110 Mio. € zuzüglich Zinsen erhöht wurde. Die Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen. Aktuell sind somit keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten obliegt dem Konzernbereich Legal & Compliance. Sofern erforderlich, werden in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Für Aktivprozesse, bei denen ein Obsiegen überwiegend wahrscheinlich ist, bzw. für Passivprozesse, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines Unterliegens unter 50% liegt, wurden keine Rückstellungen gebildet.

Auch die Veränderung von Rechtsnormen, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswir-

kung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Aktuell betrifft dies u.a. das In-Kraft-Treten der AIFM (Alternative Investment Fund Managers) Richtlinie, die bis 22. Juli 2013 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Durch die breite Definition des Begriffes AIF (Alternative Investment Fund) sind sowohl „klassische“ Hedgefonds und Private Equity Fonds aber auch Immobilien- und Spezialfonds vom Anwendungsbereich der Richtlinie erfasst. Derzeit noch unklar ist, ob auch börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften unter die Definition „AIF“ fallen, was mit noch umfangreicheren Informationspflichten gegenüber den Anlegern sowie gegenüber den Aufsichtsbehörden für diese Gesellschaften verbunden wäre: Einige der Anforderungen, die in der AIFM Richtlinie niedergelegt sind, bedeuten für die Branche ein Abgehen von der bis dato gelebten Praxis. Bestimmungen zur Verwahrstelle mit den daran knüpfenden weitreichenden Haftungsbestimmungen sind ebenso wie die Organisationsanforderungen oder die Vergütungsbestimmungen der Richtlinie ein Bruch mit bisherigen Branchenstandards. Weitreichender Dokumentationspflichten, die Pflicht zur Einführung von Verwahrstellen, etc. würden höhere Kosten zulasten der Gesellschaft und ihrer Anleger verursachen. Die bevorstehenden Herausforderungen sind also umfassend und, in Ermangelung hinreichend konkreter Level II Bestimmungen, häufig noch nicht präzise definiert. Da die legislative Umsetzung der Level I Richtlinie in Österreich zurzeit noch nicht genau absehbar ist, sind auch Bestimmungen, die Wahlrechten auf nationaler Ebene unterliegen, wie z. B. de-minimis Ausnahmen, für die Branche zurzeit noch unkalkulierbar.

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 aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren wird in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen.

Organisationsrisiko

Unter dem Schlagwort „Effizienzsteigerung“ bzw. „Redimensionierung“ startete CA Immo Ende 2012 mit

der Umsetzung entsprechender Maßnahmen – u. a. die Schließung der Niederlassung in Köln, die Bündelung von Backoffice-Einheiten und die Auflösung internationaler Doppelbesetzungen –, die sich in den Folgejahren u. a. in einer konzernweiten Reduktion der Personalkosten um rund 20% niederschlagen werden. Bilanziell wurde hierfür durch eine Restrukturierungsrückstellung Vorsorge getroffen. Aus organisatorischer Sicht besteht derzeit jedoch die Gefahr, dass insbesondere in den stark betroffenen Abteilungen Arbeitsprozesse und -abläufe nicht bzw. nicht zeitgerecht umgestellt werden können. Ein entsprechendes Projekt zur Verbesserung der bestehenden Arbeitsabläufe wurde bereits unter Hinzuziehung externer Berater aufgesetzt und soll in Kürze realisiert werden.

NACHHALTIGKEIT: CHANCEN UND RISIKEN

Die zukunftsverträgliche Entwicklung der CA Immo Gruppe ist ein zentrales Anliegen. Deshalb ist der umfassende ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsansatz Teil unserer strategischen Leitlinien. Auch unsere Aktionäre, Kunden und andere Geschäftspartner sehen sich zunehmend zu nachhaltigem Handeln verpflichtet. Nachhaltiges Wirken, das ökologische, ökonomische und soziale Perspektiven berücksichtigt, bietet somit für die Gesellschaft und ihre Stakeholder weniger Risiken als Chancen. Als Basis ihres unternehmerischen Handelns setzt CA Immo auf eine werteorientierte Unternehmensführung, die maßgeblich von folgenden (Nachhaltigkeits-)Kriterien bestimmt wird:

- Umfassende Transparenz in Bezug auf Veröffentlichungs- und Dokumentationspflichten, um vorhandene Risiken tatsächlich adäquat bewerten zu können.
- Unternehmensweite Corporate Governance, die Mitarbeiter und Geschäftspartner gleichermaßen in die Pflicht nimmt, um materielle Nachhaltigkeitsrisiken (Korruption, Verletzung von Menschenrechten oder Arbeitsbedingungen, Reputation, etc.) im Rahmen der Corporate Governance Struktur sowie im Risikomanagement angemessen zu berücksichtigen.
- Eine Portfolio- und Projektentwicklungsstrategie, die sich an Nachhaltigkeit, Mieterqualität und dem langfristigen Erhalt von Vermarktungsfähigkeit und Nutzungsqualität orientiert, da Mieter Immobilien zunehmend als Statement begreifen und die Marktnachfrage nur durch eine kontinuierliche Verbesserung des Portfolios bedient werden kann.
- Aktive Mieterbetreuung (Insourcing der Property Management Aktivitäten in Osteuropa bzw. Joint Ventures in Deutschland), da die Zufriedenheit der Mieter wesentliche Basis für eine nachhaltige Geschäftsbeziehung ist.
- Sicherstellung einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur, da Märkte zunehmend volatil werden.
- Dauerhafte Optimierung der Profitabilität und Gewährleistung einer nachhaltigen Wettbewerbsfähigkeit in Ausrichtung auf die Bedürfnisse unserer Aktionäre.

Umweltrisiken

Der CA Immo Gruppe können im Zusammenhang mit der Beseitigung von Umweltschäden (toxische Substanzen / Materialien, Kontaminationen) 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. Unter der Nachhaltigkeitsperspektive Ökologie bezieht CA Immo als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen die Folgen des Klimawandels und daraus resultierende Risiken in die Ausrichtung des unternehmerischen Handelns ein. Risiken ergeben sich in international unterschiedlicher Intensität aus strengeren gesetzlichen Vorgaben z. B. der EnEV (Energieeinsparverordnung für Gebäude) in Deutschland und einem steigenden Bewusstsein der Mieter für ökologische Aspekte. Daraus können Investitionen erforderlich werden. Chancen ergeben sich aus einer frühzeitigen Anpassung und entsprechenden Vorteilen gegenüber dem Wettbewerb. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen 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. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie Redvelopments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden automatisch die strengen Vorgaben in Bezug auf ein Green Building und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen. Auch beim Erwerb von Immobilien wird hinkünftig auf dieses Kriterium Bedacht genommen.

FINANZRISIKEN

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

Liquiditäts-/ Refinanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt stellt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen dar. Da die (Re-) Finanzierungssituation im Allgemeinen unverändert angespannt ist, werden Kreditvergaben insbesondere in Osteuropa auch künftig restriktiv gehandhabt werden; d.h. Refinanzierungen könnten in einzelnen Regionen (z.B. Ungarn, Rumänien) schwierig werden und eventuell eine Eigenmittelzufuhr notwendig machen. Demgegenüber wird der österreichische und deutsche Markt auch in den kommenden Jahren über ausreichende Liquidität verfügen und die Kapitalbeschaffung etwas erleichtert werden. Aber auch in diesen Märkten besteht bei Neuabschluss von Krediten bzw. bei Kreditverlängerungen die Gefahr einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen in Abhängigkeit von Markttendenzen und Unternehmensbonität.

Zwar verfügte die CA Immo Gruppe zum Jahresende 2012 über ausreichend hohe Liquidität, jedoch sind auch die Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen. Dies ist vor allem bedingt durch:

- die Tatsache, dass die vorhandene Liquidität nicht direkt in der Muttergesellschaft sondern auf unterschiedlichen Unternehmensebenen zur Verfügung steht;
- der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist;
- vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht;
- geplante Verkaufstätigkeiten derzeit nicht oder nur verzögert oder etwa unter den Preiserwartungen realisierbar sind.

Durch Verkäufe (u.a. des Warsaw Financial Center) konnte insgesamt zum Jahresende eine Verbesserung der Liquiditätssituation erreicht werden. Dennoch sind aufgrund der Risikoaversion der Banken und damit einhergehend kurzfristige Liquiditätsrisiken nicht auszuschließen, sollten beispielsweise auslaufende Finanzierungen nicht prolongiert werden. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Diesem Risiko begegnet CA Immo mit einem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen

Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In 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. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture- und Fondspartnern (Partnerrisiken) nicht auszuschließen. Der Teilkonzern CA Immo Deutschland weist zudem eine bei 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 bei neu zu startenden Projekten. 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.

Zinsänderungsrisiko

Nachdem die Europäische Zentralbank angesichts der Euro-Krise im Sommer 2012 den Leitzinssatz von 1,0% auf seinen historischen Tiefstand von 0,75% senkte und diesen im Februar 2013 nochmals bestätigte, ist davon auszugehen, dass der Zins, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Notenbank refinanzieren können, innerhalb der nächsten vier Quartale auf diesem niedrigen Niveau verbleibt. Auch bei den Swap-Sätzen ist nicht mit einer wesentlichen Aufwärtsbewegung zu rechnen. Diese marktbedingten Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungsaufwands als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte der CA Immo aus, was wiederum Einfluss auf das Ergebnis und das Eigenkapital der Gesellschaft hat. Denn in Abhängigkeit von der Investmentstrategie setzt die CA Immo Gruppe auf einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden zu mehr als 60% durch den Abschluss derivativer Finanzinstrumente – überwiegend in Form von Zinscaps oder Zinsswaps – abgesichert, die

marktbedingt negative Barwerte auswiesen. Gemäß aktuellen Zinsprognosen dürfte aktuell der Boden jedoch erreicht sein, sodass aus heutiger Sicht das Swap-Ergebnis in 2013 wieder neutral ausfallen könnte. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist jedoch unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

Währungsrisiken

Aufgrund ihrer Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen ist CA Immo unterschiedlichen Währungsrisiken aus dem Zufluss von Mieterlösen und Mieterforderungen in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD ausgesetzt. Diese Fremdwährungszuflüsse sichert CA Immo durch die Bindung der Mieten an eine Hart-

währung (EUR oder USD) ab, sodass derzeit insgesamt kein wesentliches Risiko besteht. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität unmittelbar nach Zahlungseingang in EUR konvertiert wird. 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 (insbesondere in Ungarn). Zur Absicherung des Währungsrisikos auf der Passivseite (Finanzierungen in CZK und USD) stehen diesen Krediten Mieterlöse in gleicher Währung gegenüber. Generell werden Kredite in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Währungsrisiken aus Bauprojekten bestehen nach weitgehender Fertigstellung der Projekte in Osteuropa nicht.

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
<p>UNVORHERSEHBARER LIQUIDITÄTSBEDARF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Liquidität - Nichtdurchführbarkeit von Mittelabrufen bei Joint-Venture Partnern 	<ul style="list-style-type: none"> - Nichtnutzung von Opportunitäten - „Notverkäufe“ - Zahlungsunfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Laufende Liquiditätsanalyse, -planung, und -steuerung - Optimierung der Veranlagung - Cashpooling
<p>FINANZIERUNGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verletzung von Covenants - Nichtverlängerung auslaufender Kredite - Nichterlangen der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Projektphase 	<ul style="list-style-type: none"> - Kostennachteile während der Kreditlaufzeit - Zusätzlicher Eigenkapital- bzw. Liquiditätsbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Monitoring der Tragfähigkeit der Immobilien bzw. der Erfüllung von Covenants aus Kreditverträgen - Abschluss von projektbezogenen, möglichst langfristigen Kreditverträgen - Schaffung einer Liquiditätsreserve
<p>WECHSELKURSENTWICKLUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einschätzung der EUR-Fremdwährungs-Relation 	<ul style="list-style-type: none"> - Signifikante Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste 	<ul style="list-style-type: none"> - Harmonisierung von Kredit- und Mietverträgen - Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR - Kurssicherung insbesondere bei Bauaufträgen - Restriktive Handhabung von Fremdwährungskrediten
<p>ZINSÄNDERUNG/ BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einschätzung der Zinsentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> - Signifikante Ergebnisschwankung sowie Veränderung der Eigenkapitalquote aufgrund sich ändernder Zinsniveaus (Finanzierungskosten, Bewertung der Zinsabsicherungen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten - Fristenkonformer Einsatz von Derivaten (Swaps/CAPS) - Permanentes Monitoring der Zinsprognosen

CA IMMO

KONZERNABSCHLUSS

INHALT

KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	62
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	63
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2012	64
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	65
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	66
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2012	68

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

1.	Informationen über die Gesellschaft	68
2.	Grundsätze der Rechnungslegung	68
3.	In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	68
4.	Rechnungslegungsmethoden	71
a)	Änderung von Darstellung und Gliederung	71
b)	Konsolidierungsmethoden	72
c)	Währungsumrechnung	73
d)	Immobilienvermögen	74
e)	Immaterielle Vermögenswerte	76
f)	Wertminderungen	76
g)	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)	77
h)	Fertigungsaufträge	79
i)	Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instrument)	79
j)	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen	79
k)	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	79
l)	Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten	81
m)	Steuern	81
n)	Leasingverhältnisse	82
o)	Segmentberichterstattung	82
p)	Umsatzrealisierung	83
q)	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	84
r)	Indirekter Aufwand	84
s)	Finanzergebnis	84
t)	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	85
u)	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	87

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

1.	Segmentinformation	89
2.	Mieterlöse	94
3.	Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	95
4.	Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	96
5.	Ergebnis aus Immobilienhandel	96
6.	Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	96
7.	Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	97
8.	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	97
9.	Indirekte Aufwendungen	98
10.	Sonstige betriebliche Erträge	98
11.	Abschreibungen und Wertänderungen	98
12.	Finanzierungsaufwand	99
13.	Sonstiges Finanzergebnis	99

14.	Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	99
15.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	100
16.	Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	100
17.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	100
18.	Nettoergebnisse aus Klassen von Finanzinstrumenten	101
19.	Ertragsteuern	101
20.	Sonstiges Ergebnis	102
21.	Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	104
22.	Immaterielle Vermögenswerte	106
23.	Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	106
24.	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	107
25.	Finanzielle Vermögenswerte	107
26.	Latente Steuern	110
27.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	111
28.	Zum Handel bestimmte Immobilien	112
29.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	112
30.	Liquide Mittel	113
31.	Eigenkapital	113
32.	Rückstellungen	114
33.	Verzinsliche Verbindlichkeiten	115
34.	Sonstige Verbindlichkeiten	118
35.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	118
36.	Finanzinstrumente	119
37.	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	121
38.	Risiken aus Finanzinstrumenten	123
39.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	127
40.	Leasingverhältnisse	128
41.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	128
42.	Kennzahlen je Aktie	132
43.	Personalstand	132
44.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	132
45.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	133
	ANLAGE I	134
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDS GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	141
	UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK	142
	EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT	145

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

Tsd. €	Anhangsangabe	2012	2011
Mieterlöse	2	280.886	265.576
Weiterverrechnete Betriebskosten	3	68.177	64.326
Betriebskostenaufwand	3	- 79.832	- 75.413
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	3	- 24.270	- 27.403
Nettomietergebnis		244.961	227.086
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung		3.252	0
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung		- 2.774	0
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	4	478	0
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien		8.426	28.049
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien		- 3.231	- 20.259
Ergebnis aus Immobilienhandel	5	5.195	7.790
Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen		3.940	2.320
Aufwendungen aus Development-Dienstleistungen		- 2.265	- 1.742
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	6	1.675	578
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	7	- 4.407	- 7.315
Nettoergebnis (Net Operating Income)		247.902	228.139
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	8	32.274	44.961
Indirekte Aufwendungen	9	- 45.897	- 44.045
Sonstige betriebliche Erträge	10	11.063	17.368
EBITDA		245.342	246.423
Abschreibungen langfristiges Vermögen		- 5.134	- 9.282
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		- 1.394	- 1.239
Abschreibungen und Wertänderungen	11	- 6.528	- 10.521
Neubewertungsgewinn		99.665	133.509
Neubewertungsverlust		- 108.114	- 84.366
Ergebnis aus Neubewertung		- 8.449	49.143
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	1	230.365	285.045
Finanzierungsaufwand	12	- 168.844	- 162.479
Sonstiges Finanzergebnis	13	20.764	1.470
Kursdifferenzen	18	- 2.146	334
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	14	- 12.305	- 22.456
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	15	9.003	11.557
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	16	- 7.000	- 4.675
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	17	2.694	- 1.696
Finanzergebnis	18	- 157.834	- 177.945
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		72.531	107.100
Tatsächliche Ertragsteuer		4.977	- 27.261
Latente und sonstige Ertragsteuer		- 28.947	- 12.168
Ertragsteuern	19	- 23.970	- 39.429
Ergebnis der Periode		48.561	67.671
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		- 5.878	5.042
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		54.439	62.629
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)	42	€ 0,62	€ 0,71

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

Tsd. €	Anhangsangabe	2012	2011
Ergebnis der Periode		48.561	67.671
Sonstiges Ergebnis:			
Bewertung Cash-flow Hedges		- 19.058	- 30.209
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		1.299	4.892
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen		- 424	194
Währungsdifferenzen		283	- 391
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		3.146	5.151
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	20	- 14.754	- 20.363
Veränderung Rücklage IAS 16		486	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		- 121	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	20	363	0
Sonstiges Ergebnis der Periode		- 14.389	- 20.363
Gesamtergebnis der Periode		34.172	47.308
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		- 5.897	5.232
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		40.069	42.076

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2012

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2012	31.12.2011	1.1.2011
VERMÖGEN				
Bestandsimmobilien	21	4.391.378	4.183.202	2.716.211
Immobilienvermögen in Entwicklung	21	726.988	934.482	790.582
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	21	36.253	12.760	13.575
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21	9.972	10.470	1.638
Immaterielle Vermögenswerte	22	37.122	39.103	31.468
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	23	0	2.217	136.200
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	24	36.233	34.719	37.096
Finanzielle Vermögenswerte	25	93.587	74.308	41.075
Aktive latente Steuern	26	9.812	11.739	14.133
Langfristiges Vermögen		5.341.345	5.303.000	3.781.978
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		90,7%	89,6%	86,4%
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	27	53.794	57.835	46.509
Zum Handel bestimmte Immobilien	28	52.693	33.904	45.339
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	29	182.866	168.059	147.019
Wertpapiere		0	0	3.854
Liquide Mittel	30	257.744	353.778	354.764
Kurzfristiges Vermögen		547.097	613.576	597.485
Summe Vermögen		5.888.442	5.916.576	4.379.463
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
Grundkapital		638.714	638.714	638.714
Kapitalrücklagen		1.030.410	1.062.184	1.061.464
Sonstige Rücklagen		- 107.659	- 93.288	- 72.735
Einbehaltene Ergebnisse		131.393	76.954	14.325
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		1.692.858	1.684.564	1.641.768
Nicht beherrschende Anteile		122.884	124.891	18.171
Eigenkapital	31	1.815.742	1.809.455	1.659.939
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		30,8%	30,6%	37,9%
Rückstellungen	32	4.163	9.182	6.239
Verzinsliche Verbindlichkeiten	33	2.454.856	2.622.925	1.888.306
Sonstige Verbindlichkeiten	34	271.435	237.489	230.402
Passive latente Steuern	26	215.863	191.813	116.157
Langfristige Schulden		2.946.317	3.061.409	2.241.104
Ertragsteuerverbindlichkeiten	35	15.448	36.839	59.894
Rückstellungen	32	78.931	79.292	58.809
Verzinsliche Verbindlichkeiten	33	924.676	777.973	238.049
Sonstige Verbindlichkeiten	34	107.328	151.608	115.814
Schulden in Veräußerungsgruppen	27	0	0	5.854
Kurzfristige Schulden		1.126.383	1.045.712	478.420
Summe Eigenkapital und Schulden		5.888.442	5.916.576	4.379.463

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

Tsd. €	Anhangs- angabe	2012	2011
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		72.531	107.100
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge		7.120	- 49.143
Abschreibungen und Wertänderungen	11	6.528	10.521
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	- 32.417	- 44.866
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von Finanzanlagen	16	- 333	0
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)		- 18.380	- 9.696
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	12,13,15	139.077	149.452
Kursdifferenzen	18	2.146	- 334
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	14	12.305	22.456
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und unbare Beteiligungsergebnisse	17,12	4.639	6.371
Cash-flow aus dem Ergebnis		193.216	191.861
Zum Handel bestimmte Immobilien	28	- 2.086	10.250
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	25,29	14.797	- 4.732
Rückstellungen	32	2.878	717
Sonstige Verbindlichkeiten	34	- 15.967	530
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		- 378	6.765
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit		192.838	198.626
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen		- 241.614	- 243.618
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 4.436 Tsd. € (2011: 128.308 Tsd. €)		3.194	71.880
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	21,22	- 1.431	- 1.382
Erwerb von Finanzvermögen		- 1.125	- 12.926
Veräußerung von langfristigen finanziellen Vermögenswerten und Wertpapieren	23	2.550	4.653
Rückzahlung von Gemeinschaftsunternehmen		4.042	9.929
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	8	197.571	131.459
Veräußerung von Gesellschaften mit langfristigem Immobilienvermögen, abzgl. enthaltener liquider Mittel 76 Tsd. € (2011: 2.696 Tsd. €)	8	1.824	29.998
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen		- 26.931	- 49.291
Ausschüttungen von Beteiligungen und Wertpapieren		877	891
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	21	- 5.470	- 9.934
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	15	3.532	5.718
Cash-flow aus Investitionstätigkeit		- 62.981	- 62.623
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen	33	163.134	252.226
Geldzufluss aus Gemeinschaftsunternehmen und von nicht beherrschenden Anteilen		5.478	4.861
Ausschüttung an Aktionäre	31	- 33.385	0
Auszahlungen von Tochtergesellschaften und Erwerb von Anteilen an nicht beherrschenden Gesellschaftern		- 1.439	- 10.763
Tilgung von Finanzierungen inkl. Anleihen	33	- 214.943	- 232.786
Übrige gezahlte Zinsen	12	- 147.153	- 148.181
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit		- 228.308	- 134.643
Nettoveränderung der liquiden Mittel		- 98.451	1.360
Liquide Mittel 1.1.		353.778	354.764
Fremdwährungskursänderungen		2.417	- 2.346
Liquide Mittel 31.12.	30	257.744	353.778

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand am 1.1.2011		638.714	1.061.464
Bewertung Cash-flow Hedge	20	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen			
erfasste Ergebnisse	20	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	20	0	0
Ergebnis der Periode		0	0
Gesamtergebnis 2011		0	0
Erwerb Europolis AG		0	0
Abgang aufgrund Gesellschaftsverkauf		0	0
Ausschüttung von Tochtergesellschaften		0	0
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile		0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		0	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		0	1.301
Rückkauf Wandelschuldverschreibung		0	- 581
Stand am 31.12.2011	31	638.714	1.062.184
Bewertung Cash-flow Hedge	20	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen			
erfasste Ergebnisse	20	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	20	0	0
Veränderung Rücklage IAS 16	20	0	0
Ergebnis der Periode		0	0
Gesamtergebnis 2012		0	0
Ausschüttung an Aktionäre	31	0	- 33.385
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile		0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		0	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		0	1.611
Stand am 31.12.2012	31	638.714	1.030.410

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
14.325	- 72.716	- 19	1.641.768	18.171	1.659.939
0	- 20.306	0	- 20.306	190	- 20.116
			144	0	144
0	0	144			
0	0	- 391	- 391	0	- 391
62.629	0	0	62.629	5.042	67.671
62.629	- 20.306	- 247	42.076	5.232	47.308
0	0	0	0	131.866	131.866
0	0	0	0	- 24.179	- 24.179
0	0	0	0	- 1.225	- 1.225
0	0	0	0	- 4.098	- 4.098
0	0	0	0	4.564	4.564
0	0	0	1.301	- 5.440	- 4.139
0	0	0	- 581	0	- 581
76.954	- 93.022	- 266	1.684.564	124.891	1.809.455
0	- 14.559	0	- 14.559	- 107	- 14.666
0	0	- 371	- 371	0	- 371
0	0	195	195	88	283
0	0	365	365	0	365
54.439	0	0	54.439	- 5.878	48.561
54.439	- 14.559	189	40.069	- 5.897	34.172
0	0	0	- 33.385	0	- 33.385
0	0	0	0	- 238	- 238
0	0	0	0	5.478	5.478
0	0	0	1.611	- 1.351	260
131.393	- 107.581	- 78	1.692.858	122.884	1.815.742

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2012

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

1. Informationen über die Gesellschaft

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und Tochtergesellschaften ("CA Immo Gruppe") ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ("CA Immo AG") mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Zum 31.12.2012 besitzt die CA Immo Gruppe Büro-, Hotel-, Gewerbe- und Wohnungsimmobilien in Österreich, Deutschland sowie in Osteuropa. Die CA Immo AG ist im Prime Market an der Wiener Börse notiert und wird in den Leitindex ATX („Austrian Traded Index“) einbezogen.

2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der CA Immo AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung), zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen, derivative Finanzinstrumente und Rückstellungen aus anteilsbasierten Vergütungsplänen mit Barausgleich, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Nettosition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen wird zum beizulegenden Zeitwert des Planvermögens abzüglich Barwert der Verpflichtung dargestellt.

Der Konzernabschluss ist in tausend Euro ("Tsd. €", gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

3. In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

Der Konzernabschluss umfasst die CA Immo AG als oberste Muttergesellschaft und die in Anlage I aufgezählten Gesellschaften.

Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Quotenkonsolidiert	At equity
Stand 1.1.2012	227	32	3
Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3	2	0	0
Erwerb von Immobiliengesellschaften	4	2	0
Verkäufe von Immobiliengesellschaften	-2	0	0
Gründungen von Gesellschaften	6	8	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-17	0	0
Stand 31.12.2012	220	42	3
davon ausländische Gesellschaften	182	39	2

Erwerbe und Verkäufe von Gesellschaften

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2012 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	erworbene Beteiligung in %	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungs- stichtag
Hotel Operations Plzen s.r.o., Prag	Hotelbewirtschaftung	100,0	8	24.7.2012
Hotel Operations Europort s.r.o. , Prag	Hotelbewirtschaftung	100,0	8	24.7.2012
Unternehmenserwerbe gemäß IFRS 3			16	
Camari Investments Sp.z o.o., Warschau	Holdinggesellschaft	50,0	3	1.1.2012
Megapark o.o.d. (bisher 35% Beteiligung), Sofia	Objektgesellschaft	8,5	0	1.1.2012
	Holdinggesellschaft, mit einer Beteiligung von 10% an der			
Avielen Beteiligungs GmbH, Wien	ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	100,0	17	1.4.2012
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o. , Prag	Holdinggesellschaft	100,0	0	1.7.2012
Hotel Operations Europort Holding s.r.o. , Prag	Holdinggesellschaft	100,0	0	1.7.2012
Alberique Limited, Limassol	Holdinggesellschaft	100,0	3	1.8.2012
IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., Warschau	Holdinggesellschaft	50,0	3	16.8.2012
Übrige Erwerbe von Gesellschaften			26	
Summe			42	

Die Kaufpreise wurden zur Gänze in bar bezahlt.

Im Zusammenhang mit den Unternehmenserwerben gemäß IFRS 3 sind im Geschäftsjahr Aufwendungen für Rechts- und sonstige Beratung in Höhe von 213 Tsd. € (2011: 39 Tsd. €) entstanden. Diese wurden unter den indirekten Aufwendungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die CA Immo Gruppe hat folgende Gesellschaften im Geschäftsjahr 2012 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
Flottwellpromenade Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	50,0	1.900	30.9.2012
Flottwellpromenade Verwaltungs GmbH, Berlin	50,0	-	30.9.2012
Summe		1.900	

Der Veräußerungspreis wurde zur Gänze in bar bezahlt.

Die Veränderung der Zusammensetzung des Konzernabschlusses aufgrund der oben genannten Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3 bzw. Veräußerungen (Werte im Erst- bzw. Entkonsolidierungszeitpunkt) hat sich wie folgt ausgewirkt:

Tsd. €	Erwerbe IFRS 3 zu Marktwerten	Veräußerungen zu Buchwerten
Immobilienvermögen	0	-809
Betriebs- und Geschäftsausstattung	154	0
Immaterielle Gegenstände	33	0
Liquide Mittel	3.838	-76
Sonstiges Vermögen	1.342	-65
latente Steuer	0	18
Rückstellungen	-34	0
Übrige Schulden	-2.925	635
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-2.408	0
Nettovermögen	0	-297

In dem erworbenen sonstigen Vermögen sind Forderungen und sonstige Vermögenswerte mit einem beizulegenden Zeitwert von 1.342 Tsd. € (Nominale von 1.355 Tsd. € abzüglich Wertberichtigungen von 13 Tsd. €) enthalten.

Die anteiligen Umsatzerlöse der erworbenen Gesellschaften gemäß IFRS 3 betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs 3.272 Tsd. € (seit 1.1.2012: 7.249 Tsd. €), das anteilige Ergebnis der Periode betrug - 377 Tsd. € (seit 1.1.2012: 438 Tsd. €).

Gemeinschaftsunternehmen

Die durch Quotenkonsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind mit folgenden anteiligen Werten im Konzernabschluss enthalten:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	207.432	247.212
Sonstiges langfristiges Vermögen	30.434	38
Zum Handel bestimmte Immobilien	30.435	11.887
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	18.655	32.977
Aktive latente Steuern	616	1.272
Vermögen	287.572	293.386
Langfristige Schulden	88.533	103.769
Kurzfristige Schulden	116.993	104.579
Passive latente Steuern	8.138	15.495
Schulden	213.664	223.843

Tsd. €	2012	2011
Mieterlöse	13.343	11.520
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	1.089	18.852
Ergebnis aus Neubewertung	7.482	3.265
Übrige Erträge	5.228	1.622
Übrige Aufwendungen inkl. Buchwertabgang	-6.293	-23.629
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	20.849	11.630
Finanzergebnis	-4.965	-5.769
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	15.884	5.861
Ertragsteuern	6.724	-3.052
Ergebnis der Periode	22.608	2.809

Assoziierte Unternehmen

Für die im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften liegen folgende Informationen über Vermögenswerte, Schulden, Mieterlöse und Periodenergebnisse vor:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	387.049	456.603
Sonstiges langfristiges Vermögen	154.151	123.357
Kurzfristiges Vermögen	198.206	194.134
Langfristige Schulden	483.352	451.584
Kurzfristige Schulden	141.620	182.509
Konzernanteil am Nettovermögen	26.718	35.008
	2012	2011
Umsatzerlöse	211.207	92.252
Periodenergebnis	-22.067	3.325
Konzernanteil am Periodenergebnis	-7.191	832

Zum 31.12.2012 gibt es – wie im Vorjahr – keine nicht angesetzten Verluste aus assoziierten Unternehmen.

4. Rechnungslegungsmethoden

a) Änderung von Darstellung und Gliederung

Die CA Immo Gruppe erwarb in 2012 zwei Hotelbewirtschaftungsgesellschaften, an die bereits bisher zwei Bestandsimmobilien vermietet wurden. Dadurch werden diese beiden Liegenschaften ab Juli 2012 nicht mehr gemäß IAS 40, sondern gemäß IAS 16 bilanziert und unter dem Posten Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien ausgewiesen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden die Erlöse und direkt zurechenbaren Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung gesondert ausgewiesen.

Da Gewinne aus der vorzeitigen Rückführung von verzinslichen Verbindlichkeiten (Rückkauf von Investitionskrediten) in 2012 wesentlich sind, erfolgt ein gesonderter Ausweis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Für den Vergleichszeitraum 2011 wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ein Betrag von 1.470 Tsd. € (Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen und Anleihen) vom Posten Finanzierungsaufwand zum sonstigen Finanzergebnis umgegliedert.

In der Konzernbilanz erfolgte im aktuellen Geschäftsjahr eine Umgliederung des aus dem Erwerb der Anteile an der Europolis AG, Wien, resultierenden und bis 2015 gestundeten Kaufpreises vom Posten sonstige Verbindlichkeiten zu

den verzinlichen Verbindlichkeiten. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte von insgesamt 136.884 Tsd. € (langfristig: 136.000 Tsd. €, kurzfristig: 884 Tsd. €) angepasst.

b) Konsolidierungsmethoden

In den Konzernabschluss sind alle Gesellschaften, die unter dem beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Die Erstkonsolidierung erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem der beherrschende Einfluss auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet. Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Gesellschaften des Voll- und Quotenkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden zur Gänze (bzw. bei Quotenkonsolidierung anteilig) eliminiert.

Die CA Immo Gruppe erwirbt Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Zum Erwerbszeitpunkt muss bestimmt werden, ob es sich bei dem Erwerb um einen Kauf von Vermögenswerten handelt oder ob ein Geschäftsbetrieb gekauft wurde. Beim Erwerb eines gesamten Geschäftsbetriebes werden nicht nur Immobilienvermögen und andere Vermögenswerte und Schulden gekauft, sondern ein ganzheitliches Unternehmen. Im Detail werden folgende Kriterien für die Beurteilung herangezogen:

- Anzahl der Immobilien und Grundstücke der Tochtergesellschaft
- Kauf zusätzlicher wesentlicher Tätigkeitsfelder im Zuge des Erwerbes, wie z.B. Hausverwaltung, Asset Management, Buchhaltung, usw.
- Bestehen von eigenem Personal, um die Immobilien zu bewirtschaften

Handelt es sich beim Erwerb einer Immobiliengesellschaft nicht um einen sogenannten „Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3“, dann werden nur Vermögenswerte und Schulden gekauft. Identifizierbare Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Gesellschaft werden mit ihren anteiligen Anschaffungskosten erfasst. Dies erfolgt durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden auf Basis ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt.

Handelt es sich beim Erwerb einer Gesellschaft um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft erfolgt dann nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens mit den beizulegenden Zeitwerten sowie gegebenenfalls eines Firmenwertes.

Die nicht beherrschenden Anteile werden entsprechend der Qualifikation des Kapitalanteils als Eigen- bzw. als Fremdkapital unter den nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital bzw. unter den sonstigen Verbindlichkeiten im Fremdkapital ausgewiesen. Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden bei Zugang zum anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Buchwert der nicht beherrschenden Anteile um diejenigen Veränderungen des Eigenkapitals fortgeschrieben, die den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen sind. Das Gesamtergebnis wird den nicht beherrschenden Anteilen selbst dann zugeordnet, wenn dies dazu führt, dass die nicht beherrschenden Anteile einen Negativsaldo aufweisen.

Änderungen der Konzernquoten an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Die Buchwerte der vom Konzern gehaltenen Anteile und der nicht beherrschenden Anteile werden so angepasst, dass sie die Änderungen der an den Tochterunternehmen bestehenden Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Eigentümern des Unternehmens zugeordnet.

Ein Firmenwert ergibt sich beim Erwerb eines Geschäftsbetriebes aus der Gegenüberstellung des beizulegenden Zeitwertes der übertragenen Gegenleistung und des Betrages, der für die nicht beherrschenden Anteile erfasst wurde, mit

dem beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden (dem Nettovermögen) des erworbenen Unternehmens. Der das Nettovermögen übersteigende Betrag wird als Firmenwert angesetzt.

Gemeinschaftsunternehmen

Im Rahmen von Objektvermietungs- und Projektentwicklungspartnerschaften gründet die CA Immo Gruppe mit einem oder mehreren Partnerunternehmen Joint Venture-Gesellschaften, bei denen vertraglich eine gemeinschaftliche Führung begründet wird. Anteile an Gesellschaften unter gemeinschaftlicher Führung werden durch Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe einbezogen. Der Konzernanteil an den Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen von Unternehmen unter gemeinschaftlicher Führung ist den entsprechenden Posten im Konzernabschluss zugeordnet.

Assoziierte Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat und das weder ein Tochterunternehmen noch eine Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen ist.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode (AE – at equity) einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten inklusive direkt zuordenbarer Nebenkosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung des anteiligen Ergebnisses laut Gewinn- und Verlustrechnung, des anteiligen sonstigen Ergebnisses laut Gesamtergebnisrechnung, von Dividendenausschüttungen und Einlagen sowie Verluste durch Wertminderungen von einzelnen Anteilen angepasst werden.

Wenn der Buchwert der Anteile des Eigentümers am assoziierten Unternehmen auf Null reduziert ist, werden zusätzliche Verluste nur in dem Umfang berücksichtigt und als Schuld angesetzt, in dem der Eigentümer rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen ist oder Zahlungen für das assoziierte Unternehmen geleistet hat.

c) Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in ausländischer Währung mit dem am Tag der jeweiligen Transaktion gültigen Devisenkurs. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Schulden in die jeweilige funktionale Währung erfolgt mit dem am Stichtag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Der Währungsumrechnung von Geschäftstransaktionen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Ankauf 31.12.2012	Verkauf 31.12.2012	Ankauf 31.12.2011	Verkauf 31.12.2011
Schweiz	CHF	1,2002	1,2130	1,2090	1,2218
USA	USD	1,3156	1,3256	1,2905	1,3005

Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

Berichtswährung ist der Euro (EUR). Da der Euro in der Regel auch die funktionale Währung der außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion in Osteuropa gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist, erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach der Zeitbezugsmethode. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) sowie monetäre Vermögenswerte und Schulden werden dabei mit Stichtagskursen, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien und sonstige nicht monetäre Vermögenswerte werden mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt mit den Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung sind erfolgswirksam erfasst.

Für die Tochtergesellschaften in der Ukraine, den Verwaltungsgesellschaften in Osteuropa sowie den Hotelbewirtschaftungsgesellschaften in Tschechien ist die funktionale Währung die jeweilige lokale Währung. Die Umrechnung der Bilanzwerte erfolgt mit den zum Stichtag gültigen Umrechnungskursen. Nur das Eigenkapital wird mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zu Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Anwendung der Stichtagskursmethode werden in der Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis berücksichtigt und in der Rücklage aus Währungsumrechnung ausgewiesen.

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2012	Stichtagskurs 31.12.2011	Durchschnittskurs 2012	Durchschnittskurs 2011
Bulgarien	BGN	1,9558	1,9558	1,9558	1,9558
Kroatien	HRK	7,5500	7,5250	7,5243	7,3209
Polen	PLN	4,0882	4,4168	4,1721	4,1457
Rumänien	RON	4,4287	4,3197	4,3666	4,2313
Russland	RUB	40,2300	41,7000	40,0507	41,0177
Serbien	RSD	112,4000	106,0000	113,5209	101,9208
Tschechien	CZK	25,1400	25,8000	25,0979	24,5788
Ukraine	UAH	10,5372	10,3624	10,3768	11,1648
Ungarn	HUF	291,2900	311,1300	287,7321	280,6958

d) Immobilienvermögen

Klassifizierung

Der Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ beinhaltet Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung, die weder selbst genutzt noch zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, sondern zur Generierung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden.

In Entwicklung befindliche Immobilien werden zu den Bestandsimmobilien umgebucht, wenn die wesentlichen Baumaßnahmen beendet wurden.

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder sich in der Herstellung für einen späteren Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs befindet.

Immobilien, die der Hotelbewirtschaftung dienen oder die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „Hotel- und sonstiges selbst genutztes Immobilienvermögen“ zugeordnet.

Einige Immobilien werden gemischt genutzt – teilweise zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen und teilweise für Hotelbewirtschaftung oder Verwaltungszwecke. Wenn diese Teile gesondert veräußert werden können, bilanziert die CA Immo Gruppe diese Teile getrennt. Ist eine Trennung nicht möglich, erfolgt eine Klassifizierung der gesamten Immobilie als Finanzinvestition nur dann, wenn die Eigennutzung weniger als 5,0 % der gesamt nutzbaren Fläche beträgt. Andernfalls liegt zur Gänze eine selbst genutzte Immobilie vor.

Bewertung

Der Wertansatz von allen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem gemäß IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwertes (fair value model). Dabei wird das Immobilienvermögen zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten)

ten abzüglich nachträglicher Anschaffungspreisminderungen unter der Berücksichtigung der Veränderung von Anreizvereinbarungen) werden erfolgswirksam im „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst.

Die Bewertung der zum Handel bestimmten Immobilien erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien und der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. beizulegenden Zeitwert zum Datum der Nutzungsänderung vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen.

Investitionszuschüsse werden ab verbindlicher Zusage als Verminderung der Anschaffungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 3 bis 40 Jahre beträgt. Jene des selbst genutzten Immobilienvermögens beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 50 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 50 Jahre, Haustechnik 20 bis 25 Jahre, Dach 15 bis 25 Jahre sowie Mieterausbauten 10 bis 20 Jahre.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien im Rahmen der Herstellungskosten aktiviert, wenn sie direkt einem qualifizierten Vermögenswert zugerechnet werden können. Unter qualifizierten Vermögenswerten werden in diesem Zusammenhang jene verstanden, für die ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. In Fällen, in denen Fremdkapital nicht direkt für die Beschaffung eines einzelnen qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen wurde, wird der anteilige Betrag der aktivierbaren allgemeinen Fremdkapitalkosten den qualifizierten Vermögenswerten zugerechnet. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

In Österreich erfolgte für 99,5 % (31.12.2011: 99,5 %), in Deutschland für 97,9 % (31.12.2011: 96,5 %) sowie in Osteuropa für 99,9 % (31.12.2011: 99,9 %) des Immobilienvermögens eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2012. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres bzw. aufgrund verbindlicher Kaufverträge fortgeschrieben.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den Marktwert als den geschätzten Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum –Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die vom Gutachter im jeweiligen Fall angewandte Bewertungsmethode hängt insbesondere von dem Entwicklungsstadium und der Nutzungsart einer Immobilie ab.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe haben, werden weitgehend nach der Investmentmethode bewertet. Die Marktwerte basieren dabei auf kapitalisierten künftig erwarteten Mieterträgen. Neben den aktuellen Vertragsmieten samt Mietauslaufprofil werden dafür vom Gutachter auf Basis einer qualifizierten Einschätzung weitere Parameter, wie insbesondere die nachhaltig im Objekt erzielbare Marktmiete (ERV: Expected Rental Value) sowie objektbezogene, adäquate Renditen (Equivalent Yield) ermittelt und berücksichtigt. In Österreich sind die Equivalent Yields mit einer Spanne von 3,0 % bis 8,5 % im Vergleich zum Vorjahr weiterhin stabil (31.12.2011: 4,25 % bis 8,5 %). Hier bewegt sich der Grossteil der Liegenschaften im Mittelfeld zwischen 5,0 % und 6,75 %. Auch in Deutschland konnte man weitestgehend stabile Equivalent Yields sehen, da der Markt als überdurchschnittlich stabil gilt. Hier wurden Kapitalisierungs-/Abzinsungszinssätze zum 31.12.2012 zwischen 4,25 % und 9,5 % (31.12.2011: 4,0 % und 8,25 %) angesetzt, wobei sich die überwiegende Zahl der Liegenschaften im Mittelfeld der angegebenen Spanne (5,0 % und 6,5 %) bewegen. In Osteuropa gibt es sehr uneinheitliche Veränderungen. So ist stel-

lenweise immer noch ein leichter Rückgang der Equivalent Yields in Polen und der Slowakei zu sehen, während eine leichte durchschnittliche Steigerung der Yield in Ungarn zu verzeichnen ist. Beispielsweise liegen die Yields für Büroobjekte in Ungarn in einer Bandbreite von 7,5 % bis 9,25 % (31.12.2011: 7,5 % bis 9,25 %), Rumänien 7,9 % bis 10,0 % (31.12.2011: 8,5 % bis 10,0 %), Serbien 8,4 % bis 9,0 % (31.12.2011: 8,25 % bis 11,0 %) und Polen 6,6 % bis 8,0 % (31.12.2011: 6,8 % bis 9,7 %). Für die im Portfolio befindlichen Hotelobjekte in Slowenien und Tschechien blieben die Yields weitgehend stabil bei 8,8 % bis 10,0 % (31.12.2011: 8,8 % bis 10,0 %) an. Teilweise deutliche Abweichungen sind beim Logistik-Bestand zu erkennen. So liegen die Yields für Logistik-Liegenschaften in Ungarn einheitlich bei 9,0 % (31.12.2011: 8,75 % bis 9,0 %), Rumänien einheitlich bei 10,0 % (31.12.2011: 9,5 %) und Polen bei 9,5 % bis 9,9 % (31.12.2011: 9,5 % bis 9,7 %).

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die Marktwerte auf den ermittelten Marktwerten nach Fertigstellung abzüglich der erwarteten noch anfallenden Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 4,0 % bis 17,5 % der Herstellungskosten (31.12.2011: 5,0 % bis 20,0 %). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Allfällige Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Kapitalisierungs-/Abzinsungzinssätzen berücksichtigt. Die Zinssätze in Deutschland liegen innerhalb einer Bandbreite von 4,0 % bis 6,75 % und variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Für Grundstücksreserven auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, werden je nach Liegenschaft und Entwicklungszustand das Vergleichswertverfahren bzw. das Liquidations-, Kalkulations- sowie das Residualwertverfahren herangezogen.

e) Immaterielle Vermögenswerte

Der Posten "Firmenwert" entspricht bei Unternehmenserwerben gemäß IFRS 3 im Wesentlichen dem Unterschiedsbetrag aus der Verteilung der Anschaffungskosten auf die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Immobilien und den dazu gehörigen, gemäß IAS 12 nicht abgezinsten, passiven latenten Steuern. Er repräsentiert im Wesentlichen jenen Vorteil, der sich aus der späteren Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt. Der Firmenwert wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens jährlich auf Wertminderung geprüft.

Andere immaterielle Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurde für Software eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren angenommen.

f) Wertminderungen

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung ermittelt die CA Immo Gruppe für das selbst genutzte Immobilienvermögen (inkl. Hotelbewirtschaftung), die Betriebs- und Geschäftsausstattung und die immateriellen Vermögenswerte den erzielbaren Betrag. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten (Nettoveräußerungswert) und dem Nutzungswert. Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert. Wertminderungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Abschreibungen und Wertänderungen" ausgewiesen.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung - mit Ausnahme beim Firmenwert - bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Der Firmenwert wird zu jedem Bilanzstellungsstichtag einem Wertminderungstest unterzogen, wobei die einzelne Liegenschaft die zahlungsmittelgenerierende Einheit darstellt. Da aufgrund der spezifischen Charakteristik der angesetzten Firmenwerte der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit nicht ohne die Berücksichtigung der für die einzelnen Liegenschaften bei Veräußerung erwarteten Ertragsteuerbelastungen ermittelt werden kann, enthält der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit neben dem zurechenbaren Firmenwert auch die im Zeitpunkt des Unternehmenserwerbs der Liegenschaft direkt zurechenbare latente Steuerschuld. Die Ermittlung des erzielbaren Betrages für die zahlungsmittelgenerierende Einheit erfolgt auf Basis des beizulegenden Zeitwertes. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Liegenschaften erfolgt durch externe Bewertungsgutachten. Die Ermittlung des Barwerts der Ertragsteuerzahlungen erfolgt unter Anwendung der jeweiligen Nach-Steuer-Rendite (bei der Bewertung der Immobilie angenommenen Rendite abzüglich des Steuereffekts im jeweiligen Land) auf die erwarteten Ertragsteuerzahlungen.

Beim Wertminderungstest wird eine durchschnittliche Behaltdauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe von 15 Jahren bzw. von 25 Jahren bei Grundstücken/Grundstücksreserven ab dem Zeitpunkt des Erwerbs unterstellt. Aufgrund des Näherrückens des Endes der Behaltdauer und der damit verbundenen Verkürzung des Abzinsungszeitraumes ist in den Folgejahren mit weiteren Wertminderungen in Höhe des verminderten Barwertvorteils zu rechnen.

g) Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)

Sonstige Anteile an Gesellschaften

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und auf die auch kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird, sind der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar/zu Anschaffungskosten“ (AFS/AC – available for sale/at cost) zugeordnet. Da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten.

Ausleihungen, Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen sowie Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ (L&R – loans and receivables) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zuganges dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „Kredite und Forderungen“ (L&R – loans and receivables) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen.

Eine Wertminderung bei Forderungen und sonstigen Vermögenswerten wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Außenstandsdauer und der Einzelbonität des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet und dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits wertberichtigten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst und unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen.

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvermögen mit einem Zahlungsziel größer als ein Jahr werden zum jeweiligen Bilanzstichtag mit ihrem Barwert als langfristige Forderungen ausgewiesen.

Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. Darüber hinaus enthält dieser Posten Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur einge-

schränkten Zugriff hat. Sie dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) und enthalten Guthaben, deren Verfügung auf vertraglich vereinbarte Zwecke beschränkt ist. Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung der Kreditgeber erfolgen. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstigen Vermögenswerte“.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – financial liabilities at amortised cost) zugeordnet und bei Zuzählung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst bzw. bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten wie jene aus Lieferungen und Leistungen werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – financial liabilities at amortised cost) zugeordnet und im Zeitpunkt des Zuganges zum beizulegenden Zeitwert, danach zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bewertet.

Bei kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen. Langfristige sonstige Verbindlichkeiten (erhaltene Anzahlungen) werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit Marktzinssätzen für Sichteinlagen bei Kreditinstituten aufgezinnt.

Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinscaps, Zinsfloors, Zinsswaps und Devisentermingeschäfte, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige Vermögenswerte oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit des Instruments mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt wird. Die anderen derivativen Finanzinstrumente werden als kurzfristige Vermögenswerte oder kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für das Cash-flow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht. Die CA Immo Gruppe verfolgt ausschließlich eine Micro-Hedge-Strategie, bei denen die Sicherungsinstrumente direkt einzeln identifizierten Grundgeschäften (Krediten) zugeordnet werden

Bei derivativen Finanzinstrumenten, die für eine Absicherung künftiger Zahlungsströme qualifiziert sind (CFH – Cash-flow Hedge), wird der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis, dh erfolgsneutral im Eigenkapital, erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften“ ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse von Cash-flow Hedges werden in der Periode in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. mit den erwarteten Zahlungsströmen nicht mehr gerechnet wird. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

Jene derivativen Finanzinstrumente, welche die Kriterien des Cash-flow Hedge Accounting nicht oder nicht mehr erfüllen, bezeichnet die CA Immo Gruppe zur klaren Abgrenzung zu Cash-flow Hedges als „Fair Value Derivate“. Dies ist z.B. bei Zinsswaps, Zinscaps und Zinsfloors ohne gleichlaufenden Kreditvertrag der Fall. Gemäß IAS 39 sind Derivate

außerhalb von Hedge Accounting der Kategorie „zu Handelszwecken gehalten“ (HFT – held for trading) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird daher zur Gänze erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps, Zinscaps und Zinsfloors werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt.

h) Fertigungsaufträge

Im Rahmen der anzuwendenden Gewinnrealisierungsmethode („percentage of completion method“) werden die Auftragslöse und Auftragskosten in Verbindung mit Fertigungsaufträgen aus der Erbringung von Dienstleistungen (zB Projektsteuerung, Hochbau, Innenausbau, Erschließung von Grundstücken, Entsorgung von Altlasten), entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Forderung erfasst. Dabei wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den am Bilanzstichtag geschätzten Auftragsgesamtkosten ermittelt (cost-to-cost-Methode). Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag wird sofort als Aufwand berücksichtigt.

i) Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instrument)

Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen geleistete Anzahlungen für Immobilien, Forderungen gegenüber Finanzämtern und vorausbezahlte Aufwendungen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen.

Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt und erhaltene kurzfristige Mietvorauszahlungen. Sie werden im Zugangszeitpunkt mit dem Betrag bewertet, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss entspricht. Bei der Folgebewertung werden Wertänderungen, die sich aus neuen Erkenntnissen ergeben können, erfolgswirksam erfasst.

j) Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert voraussichtlich durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird. Veräußerungsgruppen umfassen Vermögenswerte, die im Rahmen einer einheitlichen Transaktion veräußert werden sollen, und den dazugehörigen Schulden, die im Rahmen dieser Transaktion ebenfalls übertragen werden sollen.

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden prinzipiell zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die weiterhin nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden.

k) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Variable Vergütung

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. In den Geschäftsjahren 2011 und 2012 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 und über einen Erdienungszeitraum von drei Jahren aufwandswirksam in den Rückstellungen 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.

Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen gegenüber vier Personen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen vier Anwartschaften, davon drei für bereits ausgeschiedene Geschäftsführer. Für die in Vorjahren abgeschlossene Rückdeckungsversicherung für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen erfolgt gemäß IAS 19.59 der Ausweis von Planvermögen unter den langfristigen "Forderungen und sonstigen Vermögenswerten" in der Bilanz, soweit das Planvermögen den Barwert der zukünftigen Verpflichtungen übersteigt und die Ansprüche der CA Immo Gruppe zustehen.

Für die leistungsorientierten Verpflichtungen werden jährlich externe versicherungsmathematische Gutachten eingeholt. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals bzw. der Verpflichtung erfolgt gemäß IAS 19 nach dem Verfahren laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung folgender Parameter:

	31.12.2012	31.12.2011
Rechnungszinssatz	2,96%	4,75%
Erwartete Bezugssteigerungen	2,0%	2,0%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	2,96%	3,0%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2012 3,7 % (2011: 3,2 %).

Die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen wurden mit dem Rechnungszinssatz von 2,96 % angesetzt (31.12.2011: in den vergangenen Jahren beobachteter Mittelwert von 3,0 %). Der Dienstzeitaufwand und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Verpflichtung werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam im Personalaufwand - somit in den „indirekten Aufwendungen“ - erfasst. Der Zinsaufwand wird im „Finanzierungsaufwand“ ausgewiesen. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit dem Planvermögen sowie die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam im „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst.

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet.

Beitragsorientierte Pläne

Die CA Immo Gruppe ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen MitarbeiterInnen 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Verpflichtungen. Die Zahlungen werden als Personalaufwand erfasst und sind in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Auf Basis von Vereinbarungen mit drei unterschiedlichen Pensionskassen in Österreich bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte in Österreich und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit (Österreich: 1 bzw. 3 Jahre altersunabhängig, Deutschland: sofort sobald das 27. Lebensjahr erreicht ist) eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Höhe der Beitragszahlung beträgt in Österreich 2,5 % bzw. 2,7 % und in Deutschland 2,0 % des jeweiligen monatlichen Bruttogehalts. Nach Ablauf einer gewissen Zeitperiode (Österreich: 5 bzw. 7 Jahre, Deutschland: 3 Jahre) werden die einbezahlten Beiträge unverfallbar und ab dem Pensionsantritt als monatliche Pensionszahlung ausbezahlt.

l) Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. Eventualverbindlichkeiten sind mögliche Verpflichtungen, die aus vergangenen Ereignissen resultieren und deren Existenz vom Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer zukünftiger Ereignisse abhängig ist, die nicht vollständig unter der Kontrolle des Konzerns stehen. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang. Darüber hinaus werden Eventualverbindlichkeiten auch dann angegeben, sofern die Möglichkeit eines zukünftigen Mittelabflusses nicht wahrscheinlich ist und daher ein Ansatz einer Rückstellung unterbleibt, die Möglichkeit eines Abflusses aber auch nicht unwahrscheinlich ist. Die Bewertung der angegebenen Beträge erfolgt zum Barwert der bestmöglichen Schätzung.

m) Steuern

Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer ("tatsächliche Steuer") und die erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuer sowie den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen, die zu keinen temporären Differenzen führen (z.B. Steuer betreffend Emissionskosten für Kapitalerhöhungen und Bezugsrechte aufgrund von Wandelschuldverschreibungen, Bewertung und Verkauf eigener Aktien sowie teilweise auf die Bewertung von Derivatgeschäften). Die aus der Bewertung zum Stichtagskurs resultierende Veränderung der latenten Steuer wird im Ertragsteueraufwand ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern alle temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung ihrer begrenzten bzw. unbegrenzten Vortragsfähigkeit und ihrer künftigen Verwendbarkeit aktiviert. Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen der nächsten 5 bis 7 Jahre, die in absehbarer Zeit eine Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge zeigen, sowie andererseits aus dem Vorhandensein von ausreichenden zu versteuernden temporären Differenzen, im Wesentlichen resultierend aus dem Immobilienvermögen.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit folgenden bei der Auflösung der Unterschiedsbeträge erwarteten künftigen Steuersätzen:

Land	Steuersatz		Land	Steuersatz	
	2012	2011		2012	2011
Bulgarien	10,0%	10,0%	Schweiz	31,9%	31,9%
Deutschland	15,8% bis 31,9%	15,8% bis 31,9%	Serbien	15,0%	10,0%
Kroatien	20,0%	20,0%	Slowakei	23,0%	19,0%
Luxemburg	28,6%	28,6%	Slowenien	17,0%	20,0%
Niederlande	20,0%	20,0%	Tschechien	19,0%	19,0%
Österreich	25,0%	25,0%	Ukraine	19,0%	21,0%
Polen	19,0%	19,0%	Ungarn	10,0% / 19,0%	10,0% / 19,0%
Rumänien	16,0%	16,0%	Zypern	10,0%	10,0%
Russland	20,0%	20,0%			

Für die CA Immo Gruppe besteht in Österreich für ausgewählte Gesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Die österreichischen Gesellschaften der Europolis Gruppe wurden zur Gänze in die Unternehmensgruppe aufgenommen.

In der CA Immo Deutschland Gruppe besteht bei einigen Gesellschaften eine dem deutschen Steuerrecht entsprechende ertragsteuerliche Organschaft. Organträger ist die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt. Auf Grund von Ergebnisabführungsverträgen sind die Organgesellschaften verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, das ist der ohne die Gewinnabführung entstandene Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr unter Berücksichtigung der Bildung oder Auflösung von Rücklagen, an den Organträger abzuführen. Der Organträger ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

n) Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt, selbst wenn dieses Recht in einer Vereinbarung nicht ausdrücklich festgelegt ist.

o) Segmentberichterstattung

Die Identifizierung der berichtspflichtigen Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Der Hauptentscheidungsträger der CA Immo Gruppe ist der Gesamtvorstand. Dieser steuert dabei die einzelnen Liegenschaften, die nach Regionen und innerhalb der Regionen nach Bestand und Entwicklung zu Geschäftssegmenten zusammengefasst wurden.

Die Zuordnung zu den Segmenten erfolgt nach Lage/Region und Kategorien der Liegenschaften bzw. Haupttätigkeiten der Management-/Holdinggesellschaften. Jene Posten, die keiner Immobilie oder Segment-Managementstruktur direkt zugerechnet werden können, werden in der Spalte Holding dargestellt. Die Darstellung entspricht dem internen Berichtswesen der CA Immo Gruppe. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

- Bestand: vermietete Bestandsimmobilien, selbst genutzte Liegenschaften (inkl. Hotelbewirtschaftung) sowie Bestandsimmobilien gemäß IFRS 5
- Development: Immobilien in Entwicklung und Grundstücksreserven, fertiggestellte Immobilienentwicklungen (Bestandsimmobilien) bis zum zweitfolgenden Jahresabschlussstichtag nach Fertigstellung (abhängig vom Vermietungsgrad bzw Beginn des Verkaufsprozesses), Development-Dienstleistungen für Dritte, Immobilien in Entwicklung gemäß IFRS 5 sowie zum Handel bestimmte Immobilien
- Holding: Allgemeine Management- und Finanzierungstätigkeit der CA Immo AG, Wien

p) Umsatzrealisierung

Mieterlöse werden linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die Gesamtlaufzeit. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Bedingte Mieterlöse, wie z.B. Zahlungen in Abhängigkeit der Umsatzerlöse von Geschäftslokalen, werden im Zeitpunkt ihrer Feststellung ertragswirksam erfasst.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem Marktwert der eingenommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Von Mietern im Rahmen der vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses empfangene Abschlagszahlungen bzw. Zahlungen für Schäden am Mietobjekt werden im Zeitpunkt des Anfalls als Mietertrag erfasst.

Betriebskosten, welche der CA Immo Gruppe für an Dritte vermietete Immobilien entstehen und die an Mieter weiterverrechnet werden, werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ dargestellt.

Erträge aus Hotelbewirtschaftung und Dienstleistungsverträgen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum in Verbindung stehen, auf den Käufer übertragen wurden,
- die CA Immo Gruppe keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- die Höhe der Erlöse und der im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass der CA Immo Gruppe der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Langfristige abgegrenzte, im Voraus erhaltene Einnahmen (erhaltene Anzahlungen, Vorauszahlungen) werden im Zugangszeitpunkt mit einem frist- und risikogerechten Marktzins abgezinst und bei der Folgebewertung aufgezinnt. Der Aufzinsungsbetrag ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen.

Erträge aus den Verkäufen von Immobilien in Entwicklung sind gemäß IFRIC 15 dahingehend zu analysieren, ob IAS 11 oder IAS 18 anzuwenden ist und wann daher die Erträge aus dem Verkauf während der Errichtung zu erfassen sind. Voraussetzung für die Prüfung des Sachverhaltes ist, dass das veräußernde Unternehmen weder ein weiter bestehendes Verfügungsrecht, wie es gewöhnlich mit dem Eigentum verbunden ist, noch eine wirksame Verfügungsmacht über die errichtete Immobilie hat. Dies wäre z.B. der Fall, wenn die CA Immo Gruppe noch das Recht auf die Erträge aus der Vermietung oder den Veräußerungsgewinn oder einen Einfluss auf die Ausgestaltung der Immobilie hätte. Ist dies nicht der Fall, so ist der Sachverhalt dahingehend zu beurteilen, ob er in den Anwendungsbereich des IAS 11 oder in jenen des IAS 18 fällt.

Wird ein Vertrag zur Erstellung einer Immobilie als Fertigungsauftrag erfasst, werden die Erträge daraus – gemäß IAS 11 – im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen nach dem jeweiligen Leistungsfortschritt erfasst. Zur Ermittlung des Leistungsfortschrittes des einzelnen Fertigungsauftrages wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den am Stichtag geschätzten gesamten Auftragskosten ermittelt.

Ein wesentliches Merkmal für die IAS 11-Bilanzierung ist die kundenspezifische Projektierung. Diese ist dann gegeben, wenn der Auftraggeber vor und während des Baus Einfluss auf die strukturellen Hauptelemente des Bauplans hat. Haben die Käufer bei einem Vertrag über die Errichtung von Immobilien dagegen nur begrenzt die Möglichkeit, den Bauplan der Immobilie zu beeinflussen, wie etwa Auswahl des Designs aus vorgegebenen Variationen oder nur unwesentliche Änderungen des Basisdesigns, handelt es sich um einen Vertrag über den Verkauf von Gütern, der in den Anwendungsbereich von IAS 18 fällt.

Gemäß IAS 18 besteht die Verpflichtung, Verträge in Teilleistungen zu separieren, wenn wesentliche unterschiedliche Leistungen in einem Vertrag vereinbart wurden. Ein derartiges Mehrkomponentengeschäft liegt vor, wenn ein Vertrag mehrere komplementäre, aber unterschiedliche Teilleistungen enthält, z.B. neben einem Verkauf der Immobilie eine Serviceleistung erbracht wird. Diese unterschiedlichen Komponenten führen zu einer getrennten Ertragsrealisierung: Der Kaufpreis für die Liegenschaft wird nach den Kriterien für die Ertragsrealisierung für Verkäufe erfasst. Die Erträge für die Serviceleistung werden je nach Leistungsfortschritt realisiert. Als wesentliche Komponenten der Immobilien in Entwicklung werden die Baurechtschaffung, die Erschließung von Liegenschaften, der Hochbau sowie der Innenausbau identifiziert. Die Aufteilung des Gesamtumsatzes auf die einzelnen Komponenten wird anhand der Residualwertmethode vorgenommen. Durch Abzug des Marktwertes der noch nicht gelieferten Komponenten ergibt sich somit der Wert der bereits gelieferten Komponenten.

q) Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum Marktwert bewertet und Marktwertänderungen grundsätzlich als Neubewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wenn Immobilienvermögen während des Geschäftsjahres veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr bis dahin realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und gemeinsam mit dem sonstigen Abgangserfolg als Verkaufsergebnis gezeigt. Ebenso wird beim Verkauf einer Immobilie ein zugeordneter Firmenwert im Verkaufsergebnis erfasst.

r) Indirekter Aufwand

Die CA Immo Gruppe aktiviert Teile der indirekten Aufwendungen (im Wesentlichen Personalaufwendungen), die den Herstellungskosten der Immobilien in Entwicklung sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind. Diese aktivierten Eigenleistungen bzw. Bestandsveränderungen werden als Korrektur der indirekten Aufwendungen ausgewiesen.

s) Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen und nach der Effektivzinsmethode ermittelten Zinsen (soweit gemäß IAS 23 nicht aktiviert), Zinsen für bereitgestellte, aber noch nicht aufgenommene Fremdfinanzierungen, laufende Zinsen von Sicherungsgeschäften, die Zinskomponente bei der Berechnung der Leistungen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, den Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften sowie zinsenähnliche Aufwendungen. Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufes

nach der Effektivzinsmethode abgegrenzt. Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften enthält die anteiligen Ergebnisse von nicht beherrschenden Gesellschaftern an deutschen Kommanditgesellschaften, deren Einlage in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst wurde.

Das sonstige Finanzergebnis umfasst das Ergebnis aus dem Rückkauf von verzinslichen Verbindlichkeiten (zB Kredite, Anleihen) bei einem Kaufpreis unter dem Buchwert. Beim Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen wird ein Teil des Ergebnisses direkt unter Kapitalrücklagen im Eigenkapital erfasst.

In den Kursdifferenzen werden die im Wesentlichen mit der Finanzierung und Veranlagung zusammenhängenden Währungskursgewinne/-verluste und die Wertänderungen sowie das Ergebnis aus der Realisierung von Devisentermingeschäften ausgewiesen.

Das Ergebnis aus Derivatgeschäften umfasst Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinsswaps, Zinsscaps und Zinsfloors, soweit diese nicht als Cash-flow Hedge erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden. Der nicht effektive Teil der Cash-flow Hedge Beziehungen wird ebenfalls im Ergebnis aus Derivatgeschäften erfasst.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen, Dividenden und ähnliche Erträge, die Bewertung und das Ergebnis aus dem Verkauf von Wertpapieren, versicherungsmathematische Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit dem Planvermögen sowie die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen.

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen umfasst im Wesentlichen die Bewertung von Ausleihungen und Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen.

t) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert von der Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf den Ansatz und die Bewertung der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angaben im Anhang auswirken. Die künftigen tatsächlichen Werte können von den getroffenen Schätzungen abweichen.

Immobilienbewertung

Die Krise im globalen Finanzsystem in den letzten Jahren hat eine erhebliche Unsicherheit in den gewerblichen Immobilienmärkten verursacht, was insbesondere dazu führte, dass Preise und Werte erhöhten Schwankungen unterliegen. Insbesondere kann eine eingeschränkte Liquidität in den Kapitalmärkten zu Schwierigkeiten führen, einen erfolgreichen Verkauf des Immobilienvermögens kurzfristig zu erzielen.

Bei allen Wertermittlungen geht es um die Einschätzung eines Preises, der bei einer Transaktion am Wertermittlungstichtag erzielt werden könnte. Dabei beruhen die Wertermittlungen auf Annahmen, wie z. B. dass ein geregelter Markt in der Region vorhanden ist. Unvorhergesehene makroökonomische oder politische Krisen können wesentliche Auswirkungen auf dem Markt haben. Dies kann sich in Panikkäufen oder -verkäufen oder in einer allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem Abschluss von Geschäften äußern. Fällt der Wertermittlungstichtag in die unmittelbare Folgezeit eines solchen Ereignisses, können die Daten, auf die sich die Wertermittlung gegebenenfalls stützt, umstritten, unvollständig oder inkonsistent sein, was sich unweigerlich auf die Wertermittlung zuzuschreibende Sicherheit auswirkt.

Bei Objekten mit aktuell großem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen ist der Einfluss der vom Bewerter getroffenen Annahmen auf den Immobilienwert größer, als dies bei Objekten mit langfristig vertraglich abgesicherten Zahlungsströmen der Fall ist. Gleichzeitig gilt, dass die Abhängigkeit des Wertes von durch den Gutachter getroffenen Annahmen steigt, je weiter in der Zukunft das geplante Fertigstellungsdatum liegt.

Die von den externen Bewertern ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsana-

lyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wert-Auswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend vereinfachende Annahmen getroffen, um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgende Tabelle zeigt die Sensitivität des beizulegenden Zeitwert auf eine Änderung der Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als nachhaltige (reversionary) Miete) und der Bruttorendite (Yield). Zur Berechnung der Sensitivitäten wurde ein repräsentativer Querschnitt für das Gesamt-Bestands Portfolio gebildet, welcher die jeweils wertmäßig größten Immobilien in den einzelnen Segmenten, dass sind in Österreich 2, in Deutschland 10 und Osteuropa 13 Immobilien, beinhaltet. Insgesamt wird durch diese 25 Immobilien ein Marktwert von 2.296 Mio. € bzw. 52,3 % des Bestandsportfolios abgebildet.

Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der nachhaltigen Miete um				
	+10%	+5%	0%	- 5%	- 10%
- 10%	20,3%	16,2%	12,1%	8,0%	4,0%
- 5%	13,3%	9,5%	5,8%	2,0%	- 1,8%
0%	7,0%	3,5%	0,0%	- 3,5%	- 7,0%
+5%	1,6%	- 1,6%	- 4,9%	- 8,2%	- 11,5%
+10%	- 3,6%	- 6,6%	- 9,7%	- 12,8%	- 15,8%

Die Szenarien zeigen, dass eine Veränderung der Brutto-Mieteinnahmen eine unterproportionale Änderung bei den Marktwerten bewirkt, während die Veränderung der Bruttorendite zu wesentlichen Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert führt.

Für die Entwicklungsprojekte wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen Projektentwicklungen in Deutschland herangezogen.

in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	- 10%	- 5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Ausstehende Investitionskosten	175,0	184,7	194,4	204,2	213,9
Marktwerte	208,8	199,1	189,4	179,6	169,9
Änderung zu Ausgangswert	10,3%	5,1%	0,0%	- 5,1%	- 10,3%

Die Szenariorechnung zeigt, dass zum aktuellen Zeitpunkt eine proportionale Beziehung zwischen einer Änderung bei den noch ausstehenden Investitionskosten und den Marktwerten besteht. Diese Beziehung ist jedoch nur eine Momentaufnahme, da zum Bilanzstichtag die Buchwerte ungefähr den erwarteten ausstehenden Investitionskosten entsprechen. Bei zunehmendem Fertigstellungsgrad wird sich ein zunehmend unterproportionales Verhältnis ergeben, da das relative Verhältnis der noch ausstehenden Investitionskosten bezogen auf das bereits investierte Kapital sukzessive geringer wird.

Steuern

Alle Gesellschaften mit Immobilien unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der Mieterträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Im Zusammenhang mit der Höhe der zu bildenden Steuerrückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften in Deutschland, der Schweiz und Osteuropa sind bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern im vollen Ausmaß angesetzt.

Wesentliche Annahmen sind auch darüber zu treffen, in wie weit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträgen in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über die Höhe und den Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften.

Bewertung der Zinsderivate

Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps, Caps und Floors, um dem Zinsänderungsrisiko entgegen zu wirken. Diese Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet.

Die Anwendung von Cash-flow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) für Zinsswaps erfordert die Einschätzung, ob die gesicherten künftigen Zahlungsströme aus variablen Zinsen für finanzielle Schulden mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden. Die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts hängt dabei vom Bestehen und – soweit die Laufzeit kürzer ist als jene des Zinsswaps – von der unmittelbaren Refinanzierung der finanziellen Schuld ab. Soweit eine ausreichende Wahrscheinlichkeit nicht mehr gegeben ist, darf Cash-flow Hedge Accounting nicht angewendet werden und die im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) erfassten Wertänderungen sind erfolgswirksam zu realisieren.

u) Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Erstmals anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2012 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten¹⁾
IFRS 7	Änderung an IFRS 7: Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten	1.7.2011

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind herausgegeben, jedoch zum Bilanzstichtag noch nicht anwendbar:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IAS 1	Änderung an IAS 1: Darstellung des sonstigen Ergebnisses	1.7.2012
IAS 12	Änderung an IAS 12: Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	31.12.2012
IAS 19	Änderung an IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer	1.1.2013
IAS 27	Neue Fassung des IAS 27: Einzelabschlüsse	1.1.2014
IAS 28	Neue Fassung des IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2014
IAS 32	Änderung an IAS 32: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1.1.2014
IFRS 1	Änderung an IFRS 1: Drastische Hyperinflation und Streichung der festen Daten für erstmalige Anwender	31.12.2012
IFRS 1	Änderung an IFRS 1: Öffentliche Darlehen	1.1.2013 ²⁾
IFRS 7	Änderung an IFRS 7: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1.1.2013
IFRS 7	Änderung an IFRS 7: Angaben: Zeitlicher Anwendungsbereich und Übergangsbestimmungen	1.1.2015 ²⁾
IFRS 9	Neuer Standard: Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung	1.1.2015 ²⁾
IFRS 9	Änderung an IFRS 9: Angaben: Zeitlicher Anwendungsbereich und Übergangsbestimmungen	1.1.2015 ²⁾
IFRS 10	Neuer Standard: Konzernabschlüsse	1.1.2014
IFRS 11	Neuer Standard: Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1.1.2014
IFRS 12	Neuer Standard: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2014
IFRS 13	Neuer Standard: Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	1.1.2013
IFRIC 20	Neue Interpretation: Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	1.1.2013

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

²⁾ Zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen. Das Datum des Inkrafttretens lt. EU-Verordnung kann von jenem lt. IASB abweichen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden – mit Ausnahme der Änderung an IAS 1 (Darstellung des sonstigen Ergebnisses) – von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet. Die erstmalige Anwendung der IFRS 9 bis IFRS 12 wird voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Aufgrund dieser neuen IFRS muss die CA Immo Gruppe zukünftig Gesellschaften unter gemeinschaftlicher Führung nach der Equity-Methode statt wie bisher durch Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbeziehen. Die CA Immo Gruppe ist derzeit noch bei der Analyse der möglichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss, insbesondere im Zusammenhang mit IFRS 10. Die erstmalige Anwendung der übrigen neuen Regelungen wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG
1. Segmentinformation

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatzerlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus Hotelbewirtschaftung, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien sowie aus den Development-Dienstleistungen. Die Umsatzerlöse werden jenem Land zugerechnet, in dem die Bestandsimmobilie gelegen ist.

Geschäftsbeziehungen innerhalb eines Geschäftssegmentes werden innerhalb des Geschäftssegmentes konsolidiert. Geschäftsbeziehungen zu anderen Geschäftssegmenten werden dargestellt und die Überleitung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz in der Konsolidierungsspalte ausgewiesen.

Die Rechnungslegungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den unter „Rechnungslegungsmethoden“ beschriebenen Methoden.

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Die direkt einem Geschäftssegment zurechenbaren Personalkosten werden im jeweiligen Geschäftssegment erfasst.
- Managementhonorare für Serviceleistungen der Holding (zB Rechnungswesen, Controlling, allgemeine Aufwendungen) werden auf Basis der tatsächlichen Kosten verrechnet und aufgrund der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet sowie bei der Spalte Holding als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach Ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment, dem die Managementgesellschaft zugerechnet wird, als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.
- In 2012 fand aufgrund einer Anpassung der strategischen Ausrichtung durch den Vorstand eine andere Zuordnung von Aufwendungen statt. Dadurch kommt es 2012 zu einer anderen Zuordnung der indirekten Aufwendungen der Geschäftssegmente der Region Deutschland. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst (Verschiebung um 2.925 Tsd. € der indirekten Aufwendungen vom Segment Deutschland Development zum Segment Deutschland Bestand).
- Die Wandelschuldverschreibung und sonstige Anleihen werden in 2012 erstmals ausschließlich in der Spalte Holding ausgewiesen. Die Werte des Vorjahres wurden entsprechend angepasst (31.12.2011: Segment Deutschland Development: Reduzierung um 265.699 Tsd. €, Segment Osteuropa Bestand Reduzierung um 218.640 Tsd. €, Segment Holding Erhöhung um 484.339 Tsd. €).
- Die Segmentberichterstattung endet in 2012 erstmals mit dem Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT), weil die Finanzierung der CA Immo Gruppe vom Gesamtvorstand nicht auf Basis der einzelnen Segmente/Regionen gesteuert wird, sondern über den gesamten Konzern.

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

²⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

³⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 5.118 Tsd. € (31.12.2011: 7.514 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Tsd. € 2012	Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand
Mieterlöse	39.544	36	39.580	67.810
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	738	0	738	291
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.827	36	8.863	7.093
Betriebskostenaufwand	- 10.002	- 36	- 10.038	- 8.467
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.863	0	- 3.863	- 4.802
Nettomietergebnis	35.244	36	35.280	61.925
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 720	- 720	0
Nettoergebnis (Net operating income)	35.244	- 684	34.560	61.925
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.302	0	3.302	81
Indirekte Aufwendungen	- 987	- 211	- 1.198	- 7.841
Sonstige betriebliche Erträge	384	0	384	1.560
EBITDA	37.943	- 895	37.048	55.725
Abschreibungen und Wertänderungen	- 1.441	0	- 1.441	- 117
Ergebnis aus Neubewertung	1.897	2.868	4.765	- 18.462
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	38.399	1.973	40.372	37.146

31.12.2012

Immobilienvermögen ²⁾	679.778	60.200	739.978	1.132.081
Sonstiges Vermögen	56.649	1.036	57.685	121.469
Aktive latente Steuern	0	0	0	974
Segmentvermögen	736.427	61.236	797.663	1.254.524
Verzinsliche Verbindlichkeiten	343.719	20.845	364.564	699.938
Sonstige Verbindlichkeiten	44.242	1.091	45.333	125.735
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	54.609	271	54.880	6.405
Schulden	442.570	22.207	464.777	832.078
Eigenkapital	293.857	39.029	332.886	422.446
Investitionen ³⁾	5.005	24.532	29.537	360

Development ¹⁾	Deutschland ¹⁾		Development	Osteuropa	Holding	Summe Segmente	Konsolidierung	Summe
	Summe	Bestand		Summe				
32.735	100.545	139.730	1.031	140.761	0	280.886	0	280.886
0	291	0	0	0	0	1.029	- 1.029	0
6.488	13.581	45.631	102	45.733	0	68.177	0	68.177
- 8.773	- 17.240	- 52.316	- 238	- 52.554	0	- 79.832	0	- 79.832
- 5.883	- 10.685	- 9.485	- 237	- 9.722	0	- 24.270	0	- 24.270
24.567	86.492	123.560	658	124.218	0	245.990	- 1.029	244.961
0	0	478	0	478	0	478	0	478
5.195	5.195	0	0	0	0	5.195	0	5.195
1.675	1.675	0	0	0	0	1.675	0	1.675
- 2.624	- 2.624	0	- 1.063	- 1.063	0	- 4.407	0	- 4.407
28.813	90.738	124.038	- 405	123.633	0	248.931	- 1.029	247.902
25.034	25.115	3.857	0	3.857	0	32.274	0	32.274
- 11.849	- 19.690	- 14.904	- 3.082	- 17.986	- 12.834	- 51.708	5.811	- 45.897
2.890	4.450	6.627	634	7.261	3.750	15.845	- 4.782	11.063
44.888	100.613	119.618	- 2.853	116.765	- 9.084	245.342	0	245.342
- 2.771	- 2.888	- 1.855	- 4	- 1.859	- 340	- 6.528	0	- 6.528
61.641	43.179	- 53.497	- 2.896	- 56.393	0	- 8.449	0	- 8.449
103.758	140.904	64.266	- 5.753	58.513	- 9.424	230.365	0	230.365
1.369.555	2.501.636	1.872.552	146.940	2.019.492	0	5.261.106	0	5.261.106
235.586	357.055	178.512	89.890	268.402	344.246	1.027.388	- 409.864	617.524
7.107	8.081	1.731	0	1.731	42.285	52.097	- 42.285	9.812
1.612.248	2.866.772	2.052.795	236.830	2.289.625	386.531	6.340.591	- 452.149	5.888.442
578.329	1.278.267	1.471.235	156.093	1.627.328	518.778	3.788.937	- 409.405	3.379.532
176.137	301.872	56.656	1.518	58.174	56.937	462.316	- 459	461.857
99.479	105.884	110.149	2.636	112.785	47	273.596	- 42.285	231.311
853.945	1.686.023	1.638.040	160.247	1.798.287	575.762	4.524.849	- 452.149	4.072.700
758.303	1.180.749	414.755	76.583	491.338	- 189.231	1.815.742	0	1.815.742
165.452	165.812	21.411	24.651	46.062	727	242.138	0	242.138

Tsd. €			Österreich	
2011	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	36.918	197	37.115	71.229
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	622	0	622	312
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.947	43	7.990	6.104
Betriebskostenaufwand	- 9.650	- 49	- 9.699	- 6.870
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.314	0	- 3.314	- 4.346
Nettomietergebnis	32.523	191	32.714	66.429
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 515	- 515	0
Nettoergebnis (Net operating income)	32.523	- 324	32.199	66.429
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.619	- 2.203	1.416	- 818
Indirekte Aufwendungen	- 935	- 709	- 1.644	- 6.839
Sonstige betriebliche Erträge	421	11	432	4.874
EBITDA	35.628	- 3.225	32.403	63.646
Abschreibungen und Wertänderungen	- 3.873	- 60	- 3.933	- 74
Ergebnis aus Neubewertung	- 6.713	3.285	- 3.428	13.606
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	25.042	0	25.042	77.178

31.12.2011

Immobilienvermögen ²⁾	680.938	43.900	724.838	1.152.014
Sonstiges Vermögen	23.644	5.569	29.213	152.778
Aktive latente Steuern	0	0	0	2.444
Segmentvermögen	704.582	49.469	754.051	1.307.236
Verzinsliche Verbindlichkeiten	383.135	33.934	417.069	709.253
Sonstige Verbindlichkeiten	8.483	1.024	9.507	102.635
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	52.008	523	52.531	9.941
Schulden	443.626	35.481	479.107	821.829
Eigenkapital	260.956	13.988	274.944	485.407
Investitionen ³⁾	18.157	9.617	27.774	1.373

	Deutschland ¹⁾			Osteuropa	Holding	Summe	Konsoli-	Summe
Development ¹⁾	Summe	Bestand	Development	Summe		Segmente	dierung	
18.922	90.151	132.282	6.028	138.310	0	265.576	0	265.576
0	312	0	0	0	0	934	- 934	0
4.738	10.842	43.226	2.268	45.494	0	64.326	0	64.326
- 3.896	- 10.766	- 50.897	- 4.051	- 54.948	0	- 75.413	0	- 75.413
- 4.458	- 8.804	- 14.021	- 1.264	- 15.285	0	- 27.403	0	- 27.403
15.306	81.735	110.590	2.981	113.571	0	228.020	- 934	227.086
7.790	7.790	0	0	0	0	7.790	0	7.790
578	578	0	0	0	0	578	0	578
- 5.970	- 5.970	0	- 830	- 830	0	- 7.315	0	- 7.315
17.704	84.133	110.590	2.151	112.741	0	229.073	- 934	228.139
34.391	33.573	9.044	928	9.972	0	44.961	0	44.961
- 9.066	- 15.905	- 16.777	- 4.480	- 21.257	- 11.714	- 50.520	6.475	- 44.045
2.887	7.761	7.720	2.053	9.773	4.943	22.909	- 5.541	17.368
45.916	109.562	110.577	652	111.229	- 6.771	246.423	0	246.423
- 5.224	- 5.298	- 704	- 322	- 1.026	- 264	- 10.521	0	- 10.521
55.636	69.242	- 342	- 16.329	- 16.671	0	49.143	0	49.143
96.328	173.506	109.531	- 15.999	93.532	- 7.035	285.045	0	285.045
1.212.884	2.364.898	1.900.229	232.218	2.132.447	0	5.222.183	0	5.222.183
286.751	439.529	231.172	103.838	335.010	303.445	1.107.197	- 424.543	682.654
6.518	8.962	2.316	461	2.777	39.083	50.822	- 39.083	11.739
1.506.153	2.813.389	2.133.717	336.517	2.470.234	342.528	6.380.202	- 463.626	5.916.576
473.863	1.183.116	1.439.275	232.756	1.672.031	552.272	3.824.488	- 423.590	3.400.898
210.105	312.740	62.544	10.324	72.868	83.409	478.524	- 953	477.571
90.394	100.335	111.988	2.881	114.869	0	267.735	- 39.083	228.652
774.362	1.596.191	1.613.807	245.961	1.859.768	635.681	4.570.747	- 463.626	4.107.121
731.791	1.217.198	519.910	90.556	610.466	- 293.153	1.809.455	0	1.809.455
242.886	244.259	1.379.253	176.626	1.555.879	157	1.828.069	0	1.828.069

Im Segment Osteuropa erwirtschaftet die CA Immo Gruppe in den vier Kernregionen einen wesentlichen Anteil (jeweils mehr als 10 %) der gesamten Mieterlöse. In diesen Regionen befindet sich auch ein wesentlicher Anteil des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe:

	2012		2011	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Mieterlöse				
Polen	41.066	14,6	37.846	14,3
Rumänien	30.587	10,9	28.494	10,7
Tschechien	24.417	8,7	29.313	11,0
Ungarn	28.688	10,2	27.163	10,2
Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40				
Polen	510.494	9,9	628.997	12,3
Rumänien	417.620	8,1	410.581	8,0
Tschechien	317.560	6,1	344.920	6,7
Ungarn	403.700	7,8	421.570	8,2

2. Mieterlöse

Tsd. €	2012	2011
Regelmäßige Mieterlöse	268.496	254.126
Bedingte Mieterlöse	1.334	3.006
Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	9.841	7.296
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	1.215	1.148
Mieterlöse	280.886	265.576

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2012	Österreich		Deutschland		Osteuropa		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	17.347	44	83.663	84	109.303	78	210.313	74
Hotelobjekte	6.061	15	856	1	1.976	1	8.893	3
Geschäftsobjekte	10.693	27	295	0	7.402	5	18.390	7
Logistik	147	0	8.523	8	21.225	15	29.895	11
Wohnobjekte	2.295	6	4	0	0	0	2.299	1
Sonstige Objekte	3.037	8	7.204	7	855	1	11.096	4
Mieterlöse	39.580	100	100.545	100	140.761	100	280.886	100

2011	Österreich		Deutschland		Osteuropa		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	14.233	39	73.228	82	99.568	72	187.029	70
Hotelobjekte	4.910	13	882	1	7.022	5	12.814	5
Geschäftsobjekte	10.836	29	365	0	9.172	6	20.373	8
Logistik	143	0	7.273	8	21.686	16	29.102	11
Wohnobjekte	4.023	11	45	0	0	0	4.068	1
Sonstige Objekte	2.970	8	8.358	9	862	1	12.190	5
Mieterlöse	37.115	100	90.151	100	138.310	100	265.576	100

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Die Mieterlöse aus den Mietverträgen mit einem Mieter in Deutschland (Land Hessen) umfassen mehr als 10 % der gesamten Mieterlöse und stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	2012	2011
Mieterlöse Land Hessen	46.508	43.297
Hauptmieter in % der Gesamtmietlerlöse	16,6%	16,3%
Marktwert Immobilien vermietet an Land Hessen	800.550	813.850
Hauptmieter in % der Bestandsimmobilien	18,2%	19,5%

3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2012	2011
Weiterverrechnete Betriebskosten	68.177	64.326
Betriebskostenaufwand	- 79.832	- 75.413
Eigene Betriebskosten	- 11.655	- 11.087
Instandhaltungsaufwand	- 7.905	- 6.005
Vermittlungshonorare	- 5.053	- 2.369
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	- 2.492	- 8.497
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	- 8.820	- 10.532
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 24.270	- 27.403
Gesamt	- 35.925	- 38.490

4. Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung

Seit Juli 2012 bewirtschaftet die CA Immo Gruppe zwei Hotels in Tschechien selbst, die bis zu diesem Zeitpunkt vermietet waren. Das Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung umfasst damit ein halbes Jahr. Die sonstigen Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Werbekosten, Forderungsbewertung, Betriebskosten, Instandhaltung und sonstigen Immobilienaufwand.

Die Abschreibungen der selbst genutzten Hotels in Tschechien sind im Posten Abschreibungen langfristiges Vermögen in Höhe von 856 Tsd. € (2011: 0 Tsd. €) enthalten.

5. Ergebnis aus Immobilienhandel

Tsd. €	2012	2011
Verkaufserlöse	8.426	28.049
Buchwertabgang inkl. Verkaufsnebenkosten	- 2.367	- 18.722
Buchwertabgang Firmenwert	- 9	0
Wertaufholung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	160	20
Wertminderung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	0	- 121
Sonstiger Projektentwicklungsaufwand/Materialaufwand	- 371	- 761
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	- 644	- 675
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	- 3.231	- 20.259
Ergebnis aus Immobilienhandel	5.195	7.790
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	61,7%	27,8%

Der sonstige Projektentwicklungsaufwand/Materialaufwand beinhaltet nicht aktivierungsfähige Projektkosten in der CA Immo Deutschland Gruppe.

6. Ergebnis aus Development-Dienstleistungen

Tsd. €	2012	2011
Umsatzerlöse aus Werkverträgen gemäß IAS 11	662	702
Umsatzerlöse aus sonstigen Dienstleistungsverträgen	3.278	1.618
Sonstiger Materialaufwand	- 837	- 798
Personalaufwand	- 1.428	- 944
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	1.675	578
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developmenterlöse	42,5%	24,9%

Die bisher angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Projekte betragen 1.205 Tsd. € (31.12.2011: 602 Tsd. €), die dazugehörigen kumulierten Erlöse betragen 1.461 Tsd. € (31.12.2011: 799 Tsd. €). Die nach dem Leistungsfortschritt im Geschäftsjahr 2012 erfassten Gewinne belaufen sich auf 59 Tsd. € (2011: 197 Tsd. €). Erhaltene Anzahlungen bestehen in Höhe von 1.351 Tsd. € (31.12.2011: 742 Tsd. €).

7. Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2012	2011
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Immobilien in Entwicklung	- 3.008	- 4.466
Immobilienwerbung	- 444	- 1.427
Projektentwicklung und Projektdurchführung	- 955	- 1.422
	- 4.407	- 7.315

8. Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	2012	Österreich	Deutschland	Osteuropa	2011
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	1.900	0	1.900	0	42	32.958	33.000
Buchwert verkauftes Nettovermögen	0	- 297	0	- 297	0	530	- 26.474	- 25.944
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	- 1.472	- 1.472
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	57	0	57	0	226	5.183	5.409
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	0	0	0	0	- 111	- 307	- 418
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	0	1.660	0	1.660	0	687	9.888	10.575
Erlöse aus Immobilienverkauf	21.021	99.722	104.695	225.438	38.259	152.032	424	190.715
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	- 17.248	- 76.581	- 104.250	- 198.079	- 37.334	- 114.007	- 340	- 151.681
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	- 201	- 196	0	- 397	- 709	- 1.401	0	- 2.110
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	10.440	4.537	14.977	1.917	19.561	0	21.478
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	- 270	- 9.930	- 1.126	- 11.326	- 717	- 23.298	0	- 24.015
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	3.302	23.455	3.856	30.613	1.416	32.887	84	34.387
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.302	25.115	3.856	32.273	1.416	33.574	9.972	44.962

Im Vorjahr beinhaltete der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) Immobilienvermögen in Höhe von 3.270 Tsd. € in Deutschland und 102.710 Tsd. € in Osteuropa, wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 105.980 Tsd. € vereinbart wurden.

9. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2012	2011
Personalaufwand	- 32.558	- 32.220
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	- 10.620	- 11.343
Büromiete	- 1.902	- 2.430
Reisekosten und Transportkosten	- 1.370	- 1.347
Sonstige Aufwendungen internes Management	- 4.760	- 4.602
Sonstige indirekte Aufwendungen	- 5.161	- 4.907
Zwischensumme	- 56.371	- 56.849
Aktivierete Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	9.844	12.108
Bestandsveränderung zum Handel bestimmte Immobilien	630	696
Indirekte Aufwendungen	- 45.897	- 44.045

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 102 Tsd. € (2011: 114 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 485 Tsd. € (2011: 373 Tsd. €) erfasst.

10. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2012	2011
Managementhonorare	2.650	3.966
Auflösung von Rückstellungen	2.830	2.901
Auflösung von Einzelwertberichtigungen	1.744	2.220
Entschädigungszahlung	0	3.380
Sonstige	3.839	4.901
Sonstige betriebliche Erträge	11.063	17.368

11. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2012	2011
Planmäßige Abschreibungen	- 3.175	- 2.381
Wertminderungen Firmenwert	- 1.959	- 6.901
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	- 1.471	- 1.284
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	77	44
Abschreibungen und Wertänderungen	- 6.528	- 10.521

12. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2012	2011
Bankzinsen	- 135.158	- 129.001
Anleihezinsen	- 19.587	- 21.237
Zinsen Wandelschuldverschreibung	- 6.490	- 6.686
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	- 7.609	- 5.555
Finanzierungsaufwand	- 168.844	- 162.479

13. Sonstiges Finanzergebnis

Die CA Immo Gruppe hat in 2012 zwei Kredite für zwei Liegenschaften in Osteuropa von der finanzierenden Bank zurückgekauft. Der ausgewiesene Betrag entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis und den aushaftenden Kreditbeträgen. In 2011 betrifft der Posten den Gewinn aus dem Rückkauf von eigenen Anleihen und Wandelschuldverschreibungen.

14. Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften

Tsd. €	2012	2011
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	- 9.867	- 17.645
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 1.299	- 4.892
Ineffektivität von Zinsswaps	- 1.139	- 111
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	0	192
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 12.305	- 22.456

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)“ beinhaltet folgendes:

Tsd. €	2012	2011
Bewertung Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung	- 9.716	- 16.436
Bewertung Cash-flow Hedges aufgrund vorzeitiger Beendigung der Cash-flow Hedge Beziehung	- 261	1.558
Bewertungsergebnis aus Gegenswaps	0	- 1.874
Bewertung Zinscaps und Zinsfloors	110	- 893
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	- 9.867	- 17.645

15. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2012	2011
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	3.159	3.480
Bankzinsenerträge	1.759	3.896
Erträge aus Beteiligungen	52	35
Realisiertes Ergebnis aus Wertpapieren	0	815
Sonstige Zinserträge	4.033	3.331
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	9.003	11.557

16. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich in 2012 auf – 7.000 Tsd. € (2011: – 4.675 Tsd. €). Dabei handelt es sich um Wertaufholungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen in Höhe von 333 Tsd. € (2011: 325 Tsd. €) und um Wertminderungen von Ausleihungen für Geschäfte in Deutschland und Osteuropa in Höhe von 7.333 Tsd. € (2011: 5.000 Tsd. €).

17. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Tsd. €	2012	2011
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	2.712	1.640
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	– 18	– 3.334
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	0	– 2
	2.694	– 1.696

18. Nettoergebnisse aus Klassen von Finanzinstrumenten

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2012	2011
Zinsaufwendungen		FLAC	- 168.844	- 162.479
Sonstiges Finanzergebnis		FLAC	20.764	1.470
Kursdifferenzen	Bewertung		- 6.208	5.100
	Realisierung		3.194	- 3.267
Devisentermingeschäfte	Bewertung	HFT	1.214	- 1.432
	Realisierung	HFT	- 346	- 67
Zinsswaps	Bewertung	HFT	- 11.275	- 21.644
		CFH	- 1.139	- 111
	Realisierung	HFT	0	192
Zinsscaps und Zinsfloors	Bewertung	HFT	110	- 893
Wertpapiere	Realisierung	FV/PL	0	815
Zinserträge		L&R	8.950	10.707
		AFS/AC	52	35
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen		L&R	- 7.000	- 4.675
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		AE	2.694	- 1.696
Finanzergebnis			- 157.834	- 177.945

¹⁾ FLAC – financial liabilities at amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen), HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), CFH – Cash-flow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen), FV/PL – at fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AFS/AC - available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zur Anschaffungskosten), AE – at equity (nach der Equity-Methode einbezogen)

19. Ertragsteuern

Tsd. €	2012	2011
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 28.112	- 27.619
Ertragsteuer (Vorjahre)	33.089	358
Tatsächliche Ertragsteuer	4.977	- 27.261
Steuerquote (tatsächliche Steuer)	-	25,5%
Veränderung der latenten Steuern	- 28.947	- 17.645
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften	0	5.477
Steueraufwand	- 23.970	- 39.429
Steuerquote (gesamt)	33,0%	36,8%

Die tatsächlichen Ertragsteuern resultieren im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuern Vorjahre ist im Wesentlichen durch in 2012 geltend gemachte ertragsteuerliche Begünstigungen in Steuererklärungen für Vorjahre verursacht, die im Gegenzug teilweise zu einer Erhöhung der latenten Steuern führten.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem effektiven Steueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2012	2011
Ergebnis vor Steuern	72.531	107.100
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0% / Vorjahr 25,0%)	- 18.133	- 26.775
Abweichende Steuersätze im Ausland	- 8.212	5.039
Nicht verwertbare Verlustvorträge	- 5.069	- 17.221
Berücksichtigung bisher nicht angesetzter Steueransprüche	3.021	6.988
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und-zuschreibungen	- 700	5.493
Wertminderung Firmenwert	- 542	- 2.940
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	- 7.384	- 977
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	1.453	- 2.817
Steuerfreie Erträge	2.703	1.685
Steuerfreie Veräußerungen	13.172	1.334
Anpassung Steuern Vorjahre	- 9.071	- 7.797
Änderung des Steuersatzes	5.822	- 1.748
Gewerbsteuerliche Effekte	- 516	881
Sonstige	- 514	- 574
Effektiver Steueraufwand	- 23.970	- 39.429

Der Posten „Berücksichtigung bisher nicht angesetzter Steueransprüche“ beinhaltet unter anderem 1.524 Tsd. € für den Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge sowie 1.496 Tsd. € für die tatsächliche Verwendung von in Vorjahren nicht angesetzten Verlustvorträgen. Die Position „Anpassung Steuern Vorjahre“ beinhaltet unter anderem - 2.761 Tsd. € für die Abwertung bzw. die Aufhebung einer früheren Abwertung von latenten Steueransprüchen.

20. Sonstiges Ergebnis

2012					
Tsd. €	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 16	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	- 17.759	- 424	283	486	- 17.414
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	3.093	53	0	- 121	3.025
Sonstiges Ergebnis der Periode	- 14.666	- 371	283	365	- 14.389
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	- 14.559	- 371	195	365	- 14.370
davon nicht beherrschende Anteile	- 107	0	88	0	- 19

2011 Tsd. €	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	- 25.317	194	- 391	- 25.514
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	5.201	- 50	0	5.151
Sonstiges Ergebnis der Periode	- 20.116	144	- 391	- 20.363
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	- 20.306	144	- 391	- 20.553
davon nicht beherrschende Anteile	190	0	0	190

Die Rücklage für assoziierte Unternehmen enthält Währungsumrechnungseffekte sowie Cash-flow Hedge Bewertungen bei assoziierten Unternehmen.

Die Reklassifizierungen in Höhe von 1.299 Tsd. € (2011: 4.892 Tsd. €) betreffen die zum Bilanzstichtag des Vorjahres im Eigenkapital erfassten Marktwerte der Cash-flow Hedges, für die im laufenden Geschäftsjahr vorzeitige Tilgungen der zugrundeliegenden Kredite vorgenommen wurden.

Die Rücklage gemäß IAS 16 resultiert aus der Aufwertung eines bisher gemäß IAS 16 selbstgenutzten Teiles einer Immobilie auf den Marktwert aufgrund der Umgliederung zu IAS 40.

21. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
Buchwerte					
Stand 1.1.2011	2.716.211	790.582	13.575	1.638	3.522.006
Zugang Unternehmenszu- sammenschlüsse IFRS 3	1.377.636	111.213	40	9.204	1.498.092
Erwerb Immobiliengesellschaften	78.273	0	0	63	78.337
laufende Investitionen/Herstellung	32.403	191.545	0	1.078	225.026
Abgänge	-132.682	-73.772	0	-180	-206.634
Abschreibungen	0	0	-762	-1.370	-2.132
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	-49.124	0	0	-49.124
Sonstige Umgliederungen	65.558	-65.006	-93	-443	15
Neubewertung	33.171	29.135	0	479	62.785
Währungsumrechnung	0	-90	0	0	-90
Zugang Anreizvereinbarung aus Unternehmenserwerben	8.939	0	0	0	8.939
Veränderung Anreizvereinbarungen	3.693	0	0	0	3.693
Stand 31.12.2011 = 1.1.2012	4.183.202	934.482	12.760	10.470	5.140.914
Zugang Unternehmenszu- sammenschlüsse IFRS 3	0	0	0	154	154
Erwerb Immobiliengesellschaften	8.190	61	0	0	8.251
laufende Investitionen/Herstellung	65.708	160.200	120	728	227.129
Abgänge	-125.835	-35.013	0	-116	-160.985
Abschreibungen	0	0	-1.598	-1.230	-2.828
Umgliederungen selbst genutzte Immobilien	-24.485	0	24.485	0	0
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	-32.806	0	0	-32.806
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0	-17.557	0	0	-17.557
Sonstige Umgliederungen	303.292	-302.892	0	-33	16
Neubewertung	-19.863	20.363	486	0	987
Veränderung Anreizvereinbarungen	1.169	150	0	0	1.319
Stand 31.12.2012	4.391.378	726.988	36.253	9.972	5.164.591

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
Stand 1.1.2011					
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert					
Immobilienvermögen	2.716.211	790.582	16.689	3.845	3.527.328
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-3.115	-2.207	-5.322
Marktwert/Buchwert	2.716.211	790.582	13.575	1.638	3.522.006
Stand 31.12.2011 = 1.1.2012					
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert					
Immobilienvermögen	4.170.569	934.482	16.637	13.895	5.135.582
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-3.877	-3.425	-7.302
Netto-Buchwerte	4.170.569	934.482	12.760	10.470	5.128.281
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	12.633	0	0	0	12.633
Marktwert/Buchwert	4.183.202	934.482	12.760	10.470	5.140.914
Stand 31.12.2012					
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert					
Immobilienvermögen	4.390.208	726.838	40.378	14.401	5.171.825
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.125	-4.429	-8.553
Netto-Buchwerte	4.390.209	726.838	36.253	9.972	5.163.272
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	1.169	150	0	0	1.319
Marktwert/Buchwert	4.391.378	726.988	36.253	9.972	5.164.592

Die laufenden Investitionen in bestehende Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen das Projekte „Lände 3“ in Wien (24.512 Tsd. €), „Skyline Plaza“ in Frankfurt (45.711 Tsd. €), ein Projekt in Berlin (29.894 Tsd. €) sowie weitere Projekte in Deutschland, der Slowakei und Polen. Die Investitionen in bestehende Objekte stammen im Wesentlichen aus den Fertigstellungen der Objekte „Tower 185“ in Frankfurt (25.186 Tsd. €) und „Europaplatz“ in Berlin (17.187 Tsd. €).

Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf des „Warsaw Financial Centers“ in Warschau (104.250 Tsd. €) sowie diverse Verkäufe in Wien, Berlin und München.

Die Umgliederungen von Bestandsimmobilien zu selbst genutzten Immobilien betreffen im Wesentlichen zwei Hotels in Tschechien, die seit Mitte 2012 durch die CA Immo Gruppe selbst bewirtschaftet werden.

Der Marktwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 4.204.287 Tsd. € (31.12.2011: 4.315.776 Tsd. €), davon entfallen auf Gemeinschaftsunternehmen 161.450 Tsd. € (31.12.2011: 176.181 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2012 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5.361 Tsd. € (2011: 9.934 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 3,6 % (2011: 2,8 %) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

22. Immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2011	31.093	374	31.468
Zugang Unternehmenserwerbe	18.019	75	18.093
Laufende Zugänge	0	334	334
Abgänge	-3.581	-28	-3.610
Abschreibungen	0	-268	-268
Wertminderungen	-6.901	0	-6.901
Umgliederung	0	-14	-14
Stand 31.12.2011 = 1.1.2012	38.631	472	39.103
Zugang Unternehmenserwerbe	0	33	33
Laufende Zugänge	0	709	709
Abgänge	-406	-10	-416
Abschreibungen	0	-346	-346
Wertminderungen	-1.959	0	-1.959
Umgliederungen	0	-2	-2
Stand 31.12.2012	36.265	857	37.122

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
Stand 1.1.2011			
Anschaffungskosten	62.960	1.079	64.039
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-31.866	-705	-32.571
Buchwerte	31.094	374	31.468
Stand 31.12.2011 = 1.1.2012			
Anschaffungskosten	64.464	1.377	65.841
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-25.834	-905	-26.738
Buchwerte	38.630	472	39.101
Stand 31.12.2012			
Anschaffungskosten	58.352	2.124	60.476
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-22.087	-1.267	-23.354
Buchwerte	36.265	857	37.122

23. Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen

Der Posten „Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen“ betrifft Zahlungen für Verträge, deren Closing erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden sollte. Dieser Posten beinhaltet zum 31.12.2011 die Anzahlung für eine Projektgesellschaft in Prag (Forward Purchase) in Höhe von 2.217 Tsd. €, die in 2012 verkauft wurde.

24. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Tsd. €	Region ¹⁾	1.1.2012	Einzahlungen	Ausschüttung	Anteiliges Ergebnis der Periode	Anteiliges sonstiges Ergebnis	31.12.2012
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	CEE	34.698	0	-825	2.712	-373	36.212
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	CEE	0	18	0	-18	0	0
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	D	21	0	0	0	0	21
		34.719	18	-825	2.694	-373	36.233

Tsd. €	Region ¹⁾	1.1.2011	Einzahlungen	Ausschüttung	Anteiliges Ergebnis der Periode	Anteiliges sonstiges Ergebnis	31.12.2011
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	CEE	33.739	0	-825	1.641	143	34.698
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	CEE	3.335	0	0	-3.335	0	0
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	D	22	0	0	-1	0	21
		37.096	0	-825	-1.695	143	34.719

¹⁾ CEE – Osteuropa, D – Deutschland

Die assoziierten Unternehmen gehören zur Gänze zum Segment Development.

Der Aktienkurs der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, betrug zum 31.12.2012 13,50 € (31.12.2011: 25,00 €). Der Börsenwert der von der CA Immo AG gehaltenen 1.500.008 Aktien (31.12.2011: 750.004 Aktien) betrug somit 20.250 Tsd. € (31.12.2011: 18.750 Tsd. €). Im Jahr 2012 fand ein Aktiensplitt im Verhältnis 1:2 statt.

25. Finanzielle Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Sonstiges Finanzvermögen	65.208	39.684
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28.302	32.751
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	77	1.872
	93.587	74.307

Sonstiges Finanzvermögen

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2012	erfolgswirksame Wertänderung 2012	kumulierte Wertänderung 31.12.2012	Buchwert 31.12.2012
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	9.313	414	1.954	11.267
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	22.516	-3.599	-3.446	19.070
Sonstige Ausleihungen	52.636	-1.150	-18.091	34.546
Darlehen und Forderungen	84.465	-4.335	-19.582	64.883
Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen	325	0	0	325
Sonstiges Finanzvermögen	84.790	-4.335	-19.582	65.208

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2011	erfolgswirksame Wertänderung 2011	kumulierte Wertänderung 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.710	1.048	1.048	9.758
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	20.932	-453	-453	20.480
Sonstige Ausleihungen	32.076	-3.979	-23.018	9.058
Darlehen und Forderungen	61.719	-3.384	-22.423	39.296
Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen	331	-1	-1	330
Zinscaps	659	-601	-601	58
Sonstiges Finanzvermögen	62.709	-3.985	-23.025	39.684

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	25.976	32.171
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.326	580
	28.302	32.751

Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen

Die CA Immo Gruppe hat für Pensionsverpflichtungen eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt.

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Barwert der Verpflichtung	-6.293	-4.269	-4.084	-3.033	-2.343
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.370	6.141	6.022	5.966	2.343
In der Bilanz erfasste Nettosition	77	1.872	1.938	2.933	0
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	-1.857	63	-815	-138	583
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes des Planvermögens	36	-242	-216	13	-583

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtung und des Planvermögens stellt sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2012	2011
Verpflichtungsumfang am 1.1.	4.269	4.084
Laufender Dienstzeitaufwand	0	59
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0	207
Zinsaufwand	203	184
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne	1.821	-265
Verpflichtungsumfang am 31.12.	6.293	4.269
Planvermögen am 1.1.	6.141	6.022
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	186	361
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	43	-242
Planvermögen am 31.12.	6.370	6.141

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Aufwand erfasst:

Tsd. €	2012	2011
Laufender Dienstzeitaufwand	0	-59
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0	-207
Zinsaufwand	-203	-184
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	186	361
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne aus der Pensionsverpflichtung	-1.821	265
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus dem Planvermögen	43	-242
Pensionsaufwand	-1.795	-66

26. Latente Steuern

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Langfristiges Immobilienvermögen	23.538	25.787
Immaterielle Vermögenswerte	83	1.550
Betriebs- und Geschäftsausstattung	257	2.126
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11.740	6.718
Liquide Mittel	0	170
Verbindlichkeiten	15.178	46.174
Rückstellungen	1.063	0
Aktive latente Steuern	51.859	82.525
Langfristiges Immobilienvermögen	273.797	260.214
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	12.524	10.776
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.275	2.358
Liquide Mittel	366	0
Ausleihungen	4.966	5
Rückstellungen	0	22.849
Passive latente Steuern	293.929	296.202
Nicht angesetzte aktive latente Steuern auf abzugsfähige Differenzen	-32.534	-25.594
Aktive latente Steuern auf angesetzte Verlustvorträge	68.552	59.197
Latente Steuern (netto)	-206.051	-180.074
davon aktive latente Steuern in Konzernbilanz	9.812	11.739
davon passive latente Steuern in Konzernbilanz	215.863	191.813

Die latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

Tsd. €	2012	2011
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-180.074	-102.024
Veränderungen aus Unternehmenserwerb	0	-80.857
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	18	9.716
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	3	117
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	2.949	10.619
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-28.947	-17.645
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-206.051	-180.074

Die erfolgswirksam erfassten Veränderungen beinhalten u.a. 13.172 Tsd. € (2011: 0 Tsd. €) aus der Auflösung der latenten Steuern aufgrund des Verkaufs des „Warsaw Financial Centers“, Warsaw, in 2012.

Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, verfallen wie folgt:

Tsd. €	2012	2011
Im Folgejahr	33.156	4.784
In den darauffolgenden 4 Jahren	97.890	87.913
Über 5 Jahre	38.213	35.632
Unbegrenzt vortragsfähig	422.010	394.390
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	591.269	522.719
darauf nicht angesetzte latente Steuern	130.565	119.826

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 98.227 Tsd. € (31.12.2011: 38.596 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 223.141 Tsd. € (31.12.2011: 219.845 Tsd. €) - inklusive der zur Gänze nicht angesetzten, steuerlich noch nicht geltend gemachten Siebentelabschreibungen in Höhe von 72.318 Tsd. € (31.12.2011: 70.484 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 4.443 Tsd. € (31.12.2011: 452 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 368.128 Tsd. € (31.12.2011: 302.874 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

27. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2012 wurden einzelne Vermögenswerte mit einem Marktwert von 53.794 Tsd. € (31.12.2011: 57.835 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Österreich - Bestandsimmobilien	8.535	100
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	45.259	57.735
Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	53.794	57.835

Das Ergebnis aus Neubewertung betrifft mit 6.085 Tsd. € (2011: 3.302 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zum 31.12.2012 wurden keine Vermögenswerte und Schulden zu Veräußerungsgruppen umgegliedert.

Von den als IFRS 5 klassifizieren Immobilien sind 8.535 Tsd. € (31.12.2011: 100 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

28. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2012 Buchwerte	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2011 Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	45.295	0	45.295	25.276	0	25.276
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	17.576	-10.178	7.398	16.715	-8.087	8.628
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	62.871	-10.178	52.693	41.990	-8.087	33.904

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 52.678 Tsd. € (31.12.2011: 32.861 Tsd. €).

Für 38.365 Tsd. € (31.12.2011: 20.159 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 18 Liegenschaften (31.12.2011: 19 Liegenschaften) in Deutschland.

Von den zum Handel bestimmten Immobilien sind 4 Tsd. € (31.12.2011: 397 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 27 Tsd. € (2011: 130 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 4,6 % (2011: 4,0 %) bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

29. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	119.118	139.265
Derivative Finanzinstrumente	0	11
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	63.748	28.783
	182.866	168.059

In den Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind Forderungen gemäß IAS 11 in Höhe von 98 Tsd. € (31.12.2011: 45 Tsd. €) enthalten.

Für kurzfristige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte mit einem Nominale von 9.025 Tsd. € (31.12.2011: 17.111 Tsd. €) wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 8.715 Tsd. € (31.12.2011: 16.851 Tsd. €) gebildet. Das Insolvenzverfahren gegenüber einem Mieter in Tschechien, wofür eine Einzelwertberichtigung von 8.531 Tsd. € gebildet wurde, wurde im aktuellen Geschäftsjahr beendet und führte zu einem Verbrauch der Wertberichtigung vom 31.12.2011 von 7.924 Tsd. €.

Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Tsd. €	2012	2011
Stand 1.1.	17.466	11.083
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	4.468	11.762
Abgang Entkonsolidierung	0	- 177
Verbrauch	- 9.985	- 463
Auflösung	- 1.725	- 2.129
Umgliederung zu langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	- 2.099
Währungsumrechnungsdifferenz	649	- 511
Stand 31.12.	10.873	17.466

Für nicht wertberichtigte kurzfristige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte stellt sich die Altersstruktur wie folgt dar:

	Nicht fällig	< 30 Tage	31 - 180 Tage	181 - 360 Tage	Überfällig > 1 Jahr	Summe
31.12.2012	111.915	4.417	1.798	169	509	118.808
31.12.2011	125.382	6.639	3.010	790	3.184	139.005

30. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Guthaben bei Kreditinstituten	237.879	337.493
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	19.773	16.261
Kassenbestand	92	25
	257.744	353.778

31. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 638.713.556 € (31.12.2011: 638.713.556 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2011: 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. Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, nützt dieses Recht derzeit nicht. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

Im November 2009 erfolgte die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominale von 135.000 Tsd. €, wovon in 2011 bis zum Bilanzstichtag 20.500 Tsd. € von der Gesellschaft vom Markt zurückgekauft wurden. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 4,125 % des Nominale. 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 lag der ursprünglich mit 11,5802 festgesetzte und bei Dividendenausschüttung angepasste Wandlungspreis bei 11,0575 € (31.12.2011: 11,5802). Bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts können somit für die ausstehende Nominale maximal 10.354.963 Stück Inhaberaktien ausgegeben werden. In Folge der geplanten Ausschüttung einer Dividende in 2013 wird es erneut zu einer Anpassung des Wandlungspreises und damit der bei Ausübung des Wandlungsrechts maximal auszugebenden Inhaberaktien kommen. Die Höhe der Anpassung ist vom Aktienkurs unmittelbar vor dem Dividendenstichtag abhängig. Zum Bilanzstichtag lag der Börse-

kurs der CA Immo Aktie mit 10,47 € unter dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 820.184 Tsd. € (31.12.2011: 820.184 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. Im Jahr 2012 wurde eine Dividende von 0,38 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € (2011: 0 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2012 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 108.747 Tsd. € (31.12.2011: 98.748 Tsd. €) unterliegt mit einem Teilbetrag von 24.538 Tsd. € (31.12.2011: 18.431 Tsd. €) einer Ausschüttungssperre. Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2013 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2012 in Höhe von 108.747 Tsd. € eine Dividende von 0,38 € je Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 75.362 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2012 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 319.356.778 €, das bis längstens 11.9.2015 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 317.185.011 €.

32. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
Stand 1.1.2012	9.234	34.099	17.674	27.467	88.474
Verbrauch	- 5.683	- 32.665	- 2.554	- 12.972	- 53.874
Auflösung	- 1.464	- 2.239	- 453	- 10.013	- 14.169
Neubildung	6.795	29.686	2.686	22.848	62.015
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	0	0	37	37
Auswirkung Änderung Zinssatz	166	0	0	0	166
Währungsumrechnungsdifferenz	24	249	0	172	445
Stand 31.12.2012	9.072	29.130	17.353	27.539	83.094
davon kurzfristig	7.760	28.876	14.756	27.539	78.931
davon langfristig	1.312	254	2.597	0	4.163

Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an MitarbeiterInnen in Höhe von 655 Tsd. € (31.12.2011: 967 Tsd. €), Prämien in Höhe von 4.726 Tsd. € (31.12.2011: 6.806 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.020 Tsd. € (31.12.2011: 1.080 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für die LTI-(Long Term Incentive)-Programme 2011 und 2012 in Höhe von 656 Tsd. € (31.12.2011: 1.266 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung für 2010 in Höhe von 229 Tsd. € (31.12.2011: 0 Tsd. €), welche ab dem Geschäftsjahr 2010 dotiert wurde. Alle LTI-Programme sehen eine Auszahlung nach Ablauf von drei Jahren vor. Im Geschäftsjahr wurde eine Auflösung von 368 Tsd. € (2011: Aufwand 952 Tsd. €) erfasst.

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2012	2011	2010	2009	2008
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	967	642	522	560	599
Zugang durch Unternehmenserwerb	0	458	0	0	0
Verbrauch Rückstellung	- 517	- 45	0	- 99	- 325
Laufender Dienstzeitaufwand	369	- 171	184	- 42	491
Zinsaufwand	29	52	24	22	24
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	- 193	31	- 88	81	- 229
Barwert der Verpflichtungen am 31.12.	655	967	642	522	560

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung sind unwesentlich.

Darüber hinaus bestehen leistungsorientierte Altersversorgungspläne in Deutschland, für welche eine Rückdeckungsversicherung für die Pensionsansprüche abgeschlossen wurde. Da zum Bilanzstichtag das Planvermögen den Barwert dieser Pensionsverpflichtungen übersteigt, wird die Nettoposition in Höhe von 77 Tsd. € (31.12.2011: 1.872 Tsd. €) unter den langfristigen Forderungen ausgewiesen.

33. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €	31.12.2012			31.12.2011		
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Wandelschuldverschreibung	672	114.500	115.172	488	112.724	113.212
Übrigen Anleihen	4.515	332.961	337.476	4.516	332.106	336.622
Anleihen	5.187	447.461	452.648	5.004	444.830	449.834
Investitionskredite	872.150	1.886.252	2.758.402	726.408	2.089.270	2.815.678
Nachrangige Verbindlichkeiten	39.329	78.406	117.735	37.066	79.845	116.911
Kredite von Joint Venture Partnern	8.010	12.312	20.322	8.059	8.980	17.039
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0	30.425	30.425	1.436	0	1.436
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	919.489	2.007.395	2.926.884	772.969	2.178.095	2.951.064
	924.676	2.454.856	3.379.532	777.973	2.622.925	3.400.898

Von den verzinslichen Verbindlichkeiten bestehen 99,7 % (31.12.2011: 99,2 %) in EUR, 0,1 % (31.12.2011: 0,6 %) in USD und 0,2 % (31.12.2011: 0,2 %) in CZK.

Anleihen

31.12.2012	Nominale in Tsd. €	Buchwerte Summe in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	114.500	114.500	672	4,13%	5,67%	9.11.2009	9.11.2014
Anleihe 2006- 2016	185.992	183.462	2.618	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Anleihe 2009- 2014	150.000	149.499	1.897	6,13%	6,33%	16.10.2009	16.10.2014
Gesamt	450.492	447.461	5.187				

31.12.2011	Nominale in Tsd. €	Buchwerte Summe in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	114.500	112.724	488	4,13%	6,15%	9.11.2009	9.11.2014
Anleihe 2006- 2016	185.992	182.865	2.618	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Anleihe 2009- 2014	150.000	149.241	1.897	6,13%	6,33%	16.10.2009	16.10.2014
Gesamt	450.492	444.830	5.004				

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

97,4 % (31.12.2011: 99,3 %) der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind in der Regel LTV (Loan to Value, dh Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen Marktwert des Objekts) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Schuldendienst einer Periode)-Kenngrößen bei Bestandsimmobilien bzw. LTC (Loan to Cost, dh Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Finanzierungsaufwand einer Periode)-Kenngrößen bei Projektfinanzierungen.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum 31.12.2012 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2012 betraf dies sechs Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 140.664 Tsd. € (31.12.2011: vier Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 69.965 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu beseitigen.

Die nachrangigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft, Wien, und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD), London.

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2012 bzw. 31.12.2011 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2012 in %	Zinsen variabel/fix/ hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredit / EUR	4,41%	hedged	01/2017	503.965	506.815	506.815
Investitionskredit / EUR	2,97%	hedged	12/2013	270.000	272.585	272.585
Investitionskredit / EUR	1,22%	variabel	12/2015	136.000	136.424	136.424
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	0,00% - 7,73%	teilweise hedged	01/2013 - 12/2030	1.706.647	1.704.577	1.704.577
Investitionskredite / EUR	3,90% - 7,08%	fix	06/2013 - 01/2024	126.695	127.673	132.422
Investitionskredit / CZK	5,72%	hedged	06/2013	7.129	7.129	7.129
Investitionskredit / USD	4,36%	variabel	12/2015	3.199	3.199	3.199
Investitionskredite gesamt				2.753.635	2.758.402	2.763.151
Nachrangige Verbindlichkeiten	1,12% - 1,71%	variabel	12/2013 - 09/2016	122.313	117.735	117.735
Kredite von Joint Venture Partnern EUR / HUF	0,00% - 7,00%	variabel / fix	03/2013 - 12/2020	16.818	20.322	20.380
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3,25%	fix	11/2014	30.296	30.425	31.044
				2.923.062	2.926.884	2.932.310

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2011 in %	Zinsen variabel/fix/ hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredit / EUR	4,41%	hedged	01/2017	512.240	514.978	514.978
Investitionskredit / EUR	4,68%	hedged	12/2012	264.806	262.140	262.140
Investitionskredit / EUR	2,40%	variabel	12/2015	136.000	136.884	136.884
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	1,40% - 7,73%	teilweise hedged	01/2012 - 12/2030	1.783.970	1.780.189	1.780.189
Investitionskredite / EUR	3,90% - 7,58%	fix	06/2013 - 12/2013	93.739	94.171	96.940
Investitionskredit / CZK	5,72%	hedged	06/2013	7.211	7.211	7.211
Investitionskredite / USD	2,83% - 4,08%	variabel	12/2012 - 12/2017	19.463	20.105	20.105
Investitionskredite gesamt				2.817.429	2.815.678	2.818.447
Nachrangige Verbindlichkeiten	2,30% - 2,90%	variabel	12/2012 - 09/2016	124.651	116.911	116.911
Kredite von Joint Venture Partnern EUR / HUF	0,00% - 7,00%	variabel / fix	03/2012 - 12/2020	15.056	17.039	17.369
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	2,56%	variabel	12/2011 - 12/2012	1.413	1.436	1.436
				2.958.549	2.951.064	2.954.163

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten in EUR 3,5 % (31.12.2011: 4,1 %), in USD 4,4 % (31.12.2011: 3,9 %) und für den CZK-Investitionskredit 5,7 % (31.12.2011: 5,7 %).

34. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2012			31.12.2011
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	742	214.620	215.362	5.418	181.092	186.510
Erhaltene Anzahlungen	37.635	31.778	69.413	36.222	31.717	67.939
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.794	7.690	36.484	53.002	8.552	61.554
Kautionen	1.427	14.301	15.728	2.173	13.162	15.335
Offene Kaufpreise	9.478	0	9.478	1.436	0	1.436
Noch nicht realisierte Erträge aus Entkonsolidierung	6.400	0	6.400	6.400	0	6.400
Betriebskostenabrechnung	3.612	0	3.612	3.325	0	3.325
Übrige	5.486	2.222	7.708	7.722	2.182	9.904
Finanzielle Verbindlichkeiten	92.832	55.991	148.823	110.280	55.613	165.893
Betriebliche Steuern	7.966	0	7.966	30.733	0	30.733
Im Voraus bezahlte Mieten	5.788	824	6.612	5.177	784	5.961
Nicht-finanzielle (sonstige) Verbindlichkeiten	13.754	824	14.578	35.910	784	36.694
	107.328	271.435	378.763	151.608	237.489	389.097

35. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 13.284 Tsd. € (31.12.2011: 35.921 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2004 bis 2012.

36. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2012	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012
	Tsd. €	HFT	AFS/AC			
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	0	0	0	77	77	77
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	25.976	0	25.976	25.976
Derivative Finanzinstrumente	1	0	0	0	1	1
Originäre Finanzinstrumente	0	325	67.208	0	67.533	67.533
Finanzielle Vermögenswerte	1	325	93.184	77	93.587	93.587
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	28.632	0	28.632	28.632
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	90.387	63.846	154.233	154.233
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	119.019	63.846	182.865	182.865
Liquide Mittel	0	0	257.744	0	257.744	257.744
	1	325	469.947	63.923	534.196	534.196

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2011	Beizulegender Zeitwert 31.12.2011
	Tsd. €	HFT	AFS/AC			
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0	0	2.217	0	2.217	2.217
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	0	0	0	1.873	1.873	1.873
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	32.171	0	32.171	32.171
Derivative Finanzinstrumente	58	0	0	0	58	58
Originäre Finanzinstrumente	0	330	39.876	0	40.206	40.206
Finanzielle Vermögenswerte	58	330	72.047	1.873	74.308	74.308
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	23.894	0	23.894	23.894
Derivative Finanzinstrumente	11	0	0	0	11	11
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	115.326	28.828	144.154	144.154
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11	0	139.220	28.828	168.059	168.059
Liquide Mittel	0	0	353.778	0	353.778	353.778
	69	330	567.262	30.701	598.362	598.362

¹⁾ HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), AFS/AC – available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zu Anschaffungskosten), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen)

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Da für die Finanzinstrumente der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbar“ (AFS) kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten. Dementsprechend wird auch in der Spalte „Beizulegender Zeitwert“ der Buchwert angegeben.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2012	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012
	HFT	CFH	FLAC			
Tsd. €						
Wandelschuldverschreibung	0	0	115.172	0	115.172	119.721
Übrigen Anleihen	0	0	337.476	0	337.476	351.022
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	2.926.884	0	2.926.884	2.929.280
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	3.379.532	0	3.379.532	3.400.023
Derivative Finanzinstrumente	77.354	138.008	0	0	215.362	215.362
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	148.823	14.578	163.401	163.401
Sonstige Verbindlichkeiten	77.354	138.008	148.823	14.578	378.763	378.763
	77.354	138.008	3.528.355	14.578	3.758.295	3.778.786

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2011	Beizulegender Zeitwert 31.12.2011
	HFT	CFH	FLAC			
Tsd. €						
Wandelschuldverschreibung	0	0	113.212	0	113.212	115.760
Übrigen Anleihen	0	0	336.622	0	336.622	337.492
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	2.951.064	0	2.951.064	2.959.167
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	3.400.898	0	3.400.898	3.412.418
Derivative Finanzinstrumente	67.381	119.129	0	0	186.510	186.510
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	165.893	36.694	202.587	202.587
Sonstige Verbindlichkeiten	67.381	119.129	165.893	36.694	389.097	389.097
	67.381	119.129	3.566.791	36.694	3.789.995	3.801.515

¹⁾ HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), CFH – Cash-flow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen), FLAC – financial liabilities at amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

37. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2012	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2011
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps	1.415.559	- 214.309	- 214.309	1.828.152	- 184.121	- 184.121
Zinscaps	197.861	1	1	229.448	58	58
Zinsfloors	23.063	- 1.036	- 1.036	24.109	- 1.188	- 1.188
Devisentermingeschäfte	2.088	- 17	- 17	11.289	- 1.191	- 1.191
Summe	1.638.571	- 215.361	- 215.361	2.092.998	- 186.442	- 186.442
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	1.011.288	- 138.008	- 138.008	1.366.614	- 119.129	- 119.129
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	627.283	- 77.353	- 77.353	726.384	- 67.313	- 67.313

Zum Bilanzstichtag waren 46,2 % (31.12.2011: 58,4 %) aller variabel verzinsten Investitionskredite durch Zinsswaps oder Zinscaps/Zinsfloors in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Zinsswaps

Zinsswaps wurden zur Absicherung künftiger Zahlungsströme abgeschlossen. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung zwischen dem Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft wird regelmäßig anhand von Effektivitätsmessungen überprüft.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2012	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2011
			Buchwert			Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	998.074	- 136.869	- 136.869	1.362.878	- 119.018	- 119.018
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	13.214	- 1.139	- 1.139	3.736	- 111	- 111
- Fair Value Derivate (HFT)	404.271	- 76.301	- 76.301	461.538	- 64.992	- 64.992
Zinsswaps	1.415.559	- 214.309	- 214.309	1.828.152	- 184.121	- 184.121

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2012	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. €
EUR	464.461	12/2006	01/2017	3,91%	3M-Euribor	- 65.325
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	519.918	03/2006 - 12/2011	11/2013 - 12/2022	1,30% - 4,79%	3M-Euribor	- 71.077
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	404.271	07/2007 - 12/2008	12/2015 - 12/2022	4,01% - 4,82%	3M-Euribor	- 76.301
EUR	19.780	05/2006	12/2014	4,20%	6M-Euribor	- 1.459
CZK	7.129	06/2008	06/2013	4,62%	3M-Pribor	- 147
Summe = variabel in fix	1.415.559					- 214.309

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. €
EUR	464.461	12/2006	01/2017	3,91%	3M-Euribor	- 54.565
EUR	264.700	03/2010	12/2012	1,93%	3M-Euribor	- 2.093
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	609.364	03/2006 - 12/2011	06/2012 - 12/2022	1,30% - 4,79%	3M-Euribor	- 60.472
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	461.538	09/2002 - 12/2008	09/2012 - 12/2022	4,01% - 5,28%	3M-Euribor	- 64.992
EUR	20.878	05/2006	12/2014	4,20%	6M-Euribor	- 1.623
CZK	7.211	06/2008	06/2013	4,62%	3M-Pribor	- 377
Summe = variabel in fix	1.828.152					- 184.121

Zinsscaps/Zinsfloors

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2012	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. €
Caps EUR	197.861	10/2006 - 03/2011	09/2013 - 12/2014	1,22% - 5,80%	3M-Euribor	1
Floor EUR	23.063	06/2008	12/2013	3,85%	3M-Euribor	- 1.036
Summe	220.924					- 1.035

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2011	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2011 in Tsd. €
Caps EUR	229.448	10/2006 - 03/2011	06/2012 - 12/2014	1,22% - 6,50%	3M-Euribor	58
Floor EUR	24.109	06/2008	12/2013	3,85%	3M-Euribor	- 1.188
Summe	253.557					- 1.130

Devisentermingeschäfte

Die Devisentermingeschäfte wurden zur Absicherung gegen künftige Kursschwankungen von Baukosten in Polen abgeschlossen:

Währung	Fixierter Wechselkurs per 31.12.2012	Beginn	Ende	Nominale in Tsd. Fremdwährungs- betrag	Nominale in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. €
PLN	4,0700 - 4,1090	04/2011	01/2013 - 08/2013	8.537	2.088	- 17

Währung	Fixierter Wechselkurs per 31.12.2011	Beginn	Ende	Nominale in Tsd. Fremdwährungs-betrag	Nominale in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2011 in Tsd. €
PLN	4,0020 - 4,6320	03/2009 - 04/2011	01/2012 - 08/2013	44.357	10.940	- 1.152
USD	1,4337	06/2009	06/2012	500	349	- 39
					11.289	- 1.191

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste

Tsd. €	2012	2011
Stand 1.1.	- 93.882	- 73.766
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	- 20.197	- 30.320
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	1.139	111
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	1.299	4.892
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	3.093	5.201
Stand 31.12.	- 108.548	- 93.882
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	- 107.581	- 93.022
davon nicht beherrschende Anteile	- 967	- 860

Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 7.27A festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen.

38. Risiken aus Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten (Swaps, Caps, Floors) und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsfloors und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cash-flow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen.

Die folgende Analyse zeigt die Auswirkungen der Änderung der Zinssätze um 100 Basispunkte auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie das Eigenkapital. Diese Analyse gilt unter der Annahme, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben:

Tsd. €	Erfolgswirksam Gewinn (+)/Verlust (-)		Direkt im Eigenkapital erfasst	
	bei 100 bps Erhöhung	bis zu 100 bps Senkung	bei 100 bps Erhöhung	bis zu 100 bps Senkung
31.12.2012				
Variabel verzinste Instrumente (Zinsen)	- 27.410	27.410	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Zinsen)	16.389	- 12.538	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	13.870	- 9.373	29.149	- 15.604
	2.849	5.499	29.149	- 15.604
31.12.2011				
Variabel verzinste Instrumente (Zinsen)	- 27.019	27.019	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Zinsen)	20.817	- 20.817	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	14.327	- 15.234	38.695	- 39.956
	8.125	- 9.032	38.695	- 39.956

Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die variabel verzinsten Verbindlichkeiten, Ausleihungen und Forderungen aus Finanzierungen ohne Berücksichtigung von Hedge Beziehungen. Im Falle der derivativen Finanzinstrumente ergeben sich aufgrund einer Zinssatzänderung eine erfolgswirksame Auswirkung (Zinsen, Bewertung Fair Value Derivate und ineffektive Teile der Cash-flow Hedge Bewertung) sowie die im Eigenkapital erfasste Wertänderung der Cash-flow Hedges.

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Mieterlösen und Mietforderungen in BGN, CZK, HRK, HUF, PLN, RON und RSD. Diese Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR oder USD abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht. Auf der Passivseite bestehen Risiken aufgrund der Finanzierung in CZK und USD. Zur Absicherung stehen diesen Krediten überwiegend Mieterlöse in gleicher Währung gegenüber.

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen eines 10%igen Anstiegs oder Sinkens des Euro gegenüber der jeweiligen Fremdwährung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Zusätzliche Auswirkungen auf das Eigenkapital sind nicht wesentlich.

31.12.2012						
Tsd. €	USD	Gewinn (+)/ Verlust (-)	CZK	Gewinn (+)/ Verlust (-)	HUF	Gewinn (+)/ Verlust (-)
Wechselkurs	1,3156		25,1400		291,2900	
+10% Erhöhung	1,4472	291	27,6540	648	320,4190	63
- 10% Senkung	1,1840	- 355	22,6260	- 792	262,1610	- 77
31.12.2011						
Tsd. €	USD	Gewinn (+)/ Verlust (-)	CZK	Gewinn (+)/ Verlust (-)	HUF	Gewinn (+)/ Verlust (-)
Wechselkurs	1,2905		25,8000		311,1300	
+10% Erhöhung	1,4196	1.828	28,3800	656	342,2430	59
- 10% Senkung	1,1615	- 2.234	23,2200	- 801	280,0170	- 72

Zur Vermeidung eines Währungsänderungsrisikos wurden Devisentermingeschäfte abgeschlossen, die künftigen Kurschwankungen von Baukosten entgegenwirken sollen.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse abzüglich der erhaltenen Kauttionen stellen das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Die Mieter haben Kauttionen in der Höhe von 15.728 Tsd. € (31.12.2011: 15.335 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 48.431 Tsd. € (31.12.2011: 48.512 Tsd. €) hinterlegt. Das Ausfallrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen Finanzinstrumenten ist als gering anzusehen, da es sich bei den Vertragspartnern im Wesentlichen um Finanzinstitute erster Bonität bzw. staatliche Behörden handelt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Ziel der Steuerung der Liquidität der CA Immo Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo Gruppe als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe neben ihrer Hausbank UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2012	Buchwert	Vertragl.	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
Tsd. €	2012	festgelegte	2013	2014-2017	2018 ff
		Cash-flows			
Wandelschuldverschreibung	115.172	- 123.946	- 4.723	- 119.223	0
Übrigen Anleihen	337.476	- 392.496	- 18.720	- 373.776	0
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.926.884	- 3.157.645	- 881.890	- 1.855.366	- 420.389
Sonstige Verbindlichkeiten	163.401	- 163.401	- 106.585	- 46.653	- 10.163
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	3.542.933	- 3.837.488	- 1.011.918	- 2.395.018	- 430.552
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	138.008	- 139.655	- 37.044	- 97.176	- 5.435
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	77.337	- 84.470	- 19.461	- 57.962	- 7.047
Devisentermingeschäfte ohne Hedge Beziehung	17	- 17	- 17	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	215.362	- 224.142	- 56.522	- 155.138	- 12.482
	3.758.295	- 4.061.630	- 1.068.440	- 2.550.156	- 443.034

31.12.2011	Buchwert	Vertragl.	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
Tsd. €	2011	festgelegte	2012	2013-2016	2017 ff
		Cash-flows			
Wandelschuldverschreibung	113.212	- 128.669	- 4.723	- 123.946	0
Übrigen Anleihen	336.622	- 411.215	- 18.720	- 392.495	0
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.951.064	- 3.319.486	- 779.079	- 1.475.970	- 1.064.437
Sonstige Verbindlichkeiten	202.587	- 202.587	- 147.074	- 43.503	- 12.010
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	3.603.485	- 4.061.957	- 949.596	- 2.035.914	- 1.076.447
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	119.129	- 120.656	- 30.984	- 82.510	- 7.162
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	66.180	- 69.053	- 16.507	- 43.657	- 8.889
Devisentermingeschäfte ohne Hedge Beziehung	1.201	- 1.201	- 964	- 237	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	186.510	- 190.910	- 48.455	- 126.404	- 16.051
	3.789.995	- 4.252.867	- 998.051	- 2.162.318	- 1.092.498

Bei den Cash-flows der Zinsderivate handelt es sich um angenommene Werte bei Zugrundelegung der Forward Rates zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Es wird erwartet, dass sich die Zahlungsflüsse aus Derivaten in Cash-flow Hedge-Beziehungen in der Periode ihres Eintretens, dh im Wesentlichen verteilt über die Laufzeit der Finanzierung oder bei vorzeitigen Tilgungen im Tilgungszeitpunkt, auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung auswirken werden.

Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, einerseits jederzeit die für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen finanziellen Ressourcen zur Verfügung zu haben und andererseits die Kosten für das dafür notwendige Kapital möglichst zu optimieren.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind einerseits das generelle Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital und andererseits innerhalb des Fremdkapitals die Verteilung zwischen mit Immobilien besichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der einzelnen Zweckgesellschaften aufgenommen wird, und unbesichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der Konzernobergesellschaft aufgenommen wird. Als Eigenkapital wird das Eigenkapital gemäß IFRS-Abschluss zur Steuerung herangezogen. Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 35 % bis 40 % an. Zum 31.12.2012 lag die Eigenkapitalquote unterhalb dieses Zielkorridors. Folglich beabsichtigt die CA Immo Gruppe insbesondere durch Verkäufe von Immobilien und damit verbundener Rückführung von Fremdkapital aktive Schritte zur Stärkung der Eigenkapitalquote zu setzen.

Hinsichtlich des zweiten Parameters liegt der Schwerpunkt der Fremdfinanzierung in der CA Immo Gruppe auf besicherten Immobilienkrediten, welche in der Regel auf der Ebene der Zweckgesellschaft aufgenommen werden, in der das jeweilige Objekt gehalten wird. Der Vorteil von besicherten Finanzierungen liegt in üblicherweise günstigeren Konditionen gegenüber unbesicherten Finanzierungen, da diese strukturell gegenüber den besicherten Finanzierungen subordiniert sind. Unbesicherte Finanzierungen bestehen im Wesentlichen nur in Form der am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen. Es besteht kein externes Rating oder von dritter Seite explizit vorgegebene Anforderungen bezüglich Kennziffern zum Management des Konzernkapitals.

Weitere für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe maßgebliche Kennzahlen sind die Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.454.856	2.622.925
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	924.676	777.973
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	- 257.744	- 353.778
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	- 54.608	- 56.065
Nettoverschuldung	3.067.180	2.991.055
Eigenkapital	1.815.742	1.809.455
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	168,9%	165,3%

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, da sie zur Absicherung für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten dienen.

39. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2012 Haftungsverhältnisse in Höhe von 65 Tsd. € (31.12.2011: 21.205 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.159 Tsd. € (31.12.2011: 1.485 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für drei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 98.651 Tsd. € (31.12.2011: 61.749 Tsd. €).

Weiters besteht eine Garantie der Caine B.V., Hoofddorp, zur Übernahme von Verbindlichkeiten der „Airport City Petersburg“ in Höhe von 4.200 Tsd. € (31.12.2011: 4.200 Tsd. €).

Eventualverbindlichkeiten

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von rd. 48 Mio. € eingereicht, die in 2012 auf rd. 110 Mio. € zuzüglich Zinsen erhöht wurde. Die CA Immo Gruppe stuft die Erfolgsaussichten als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 4.834 Tsd. € (31.12.2011: 5.186 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 91.747 Tsd. € (31.12.2011: 78.172 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 476 Tsd. € (31.12.2011: 16.630 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2012 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 47.807 Tsd. € (31.12.2011: 41.385 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 31.12.2012 179 Tsd. € (31.12.2011: 179 Tsd. €).

40. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Leasinggeber

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR oder USD
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse aus bestehenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen setzen sich am Konzernabschlussstichtag wie folgt zusammen:

Tsd. €	2012	2011
Im Folgejahr	258.587	231.731
Für die darauffolgenden 4 Jahre	731.938	664.981
Über 5 Jahre	1.363.693	1.346.554
Gesamt	2.354.218	2.243.266

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar.

Die Mindestmieterlöse beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungsstermin des Leasingnehmers (Mieters).

CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

Alle durch die CA Immo Gruppe abgeschlossenen Mietverpflichtungen sind als Operating-Leasing zu klassifizieren.

Die von der CA Immo Deutschland Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in Köln (bis 2016), München (bis 2017), Berlin (bis 2018) und Frankfurt (bis 2021).

Die restlichen Operating-Leasing Vereinbarungen der CA Immo Gruppe beziehen sich auf Betriebs- und Geschäftsausstattung. Kaufoptionen sind nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr wurden Leasingzahlungen in Höhe von 2.652 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (2011: 3.024 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2012	2011
Im Folgejahr	2.181	2.324
Für die darauffolgenden 4 Jahre	6.705	7.162
Über 5 Jahre	3.793	5.818
Gesamt	12.679	15.304

41. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- assoziierte Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die UniCredit Bank Austria AG, Wien, bzw. die mit dieser verbundene UniCredit Gruppe

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Ausleihungen	11.266	9.758
Forderungen	25.777	5.110
Verbindlichkeiten	31.223	2.279
	2012	2011
Sonstige Erlöse	1.874	551
Sonstige Aufwendungen	- 922	- 5
Zinserträge	680	1.434
Zinsaufwendungen	- 175	- 7

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 362 Tsd. € (31.12.2011: 0 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 1.750 Tsd. € (31.12.2011: 1.721 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten langfristige Darlehen in Höhe von 30.425 Tsd. € (31.12.2011: 1.437 Tsd. €). Die Forderungen sowie Verbindlichkeiten haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen sowie die Verbindlichkeiten entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Wertberichtigungen bzw. sonstigen ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Ausleihungen	19.070	20.480
	2012	2011
Erträge aus assoziierten Unternehmen	2.711	1.640
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 18	- 3.336
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.694	- 1.696
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	2.479	2.872
Wertminderung Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	- 5.711	- 5.288

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung einer Projektgesellschaft in Russland. Die Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 7.636 Tsd. € (31.12.2011: 1.925 Tsd. €).

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**Vorstand**

Dr. Bruno Ettenauer

Bernhard H. Hansen

Mag. Florian Nowotny (seit 1.10.2012)

Mag. Wolfhard Fromwald (bis 30.9.2012)

Darüber hinaus ist das Vorstandsmitglied Ettenauer im Aufsichtsrat der UBM Realitätenentwicklungs AG, Wien, vertreten.

Die Gesamtkosten des Vorstands (inkl. Lohnnebenkosten, Sachbezug und Aufwandsentschädigung) beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf 2.294 Tsd. € (2011: 2.449 Tsd. €). Hiervon entfielen 91 Tsd. € (2011: 84 Tsd. €) auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt in 2012 1.235 Tsd. € (2011: 846 Tsd. €) an variablen Gehaltsbestandteilen. Neben den Bonuszahlungen für 2011 sind in diesem Betrag sämtliche Zahlungen anlässlich des Ausscheidens von Vorstandsmitglied Fromwald nach 23 Dienstjahren enthalten. Für variable Gehaltsbestandteile inklusive Gehaltsnebenkosten wurden Rückstellungen in Höhe von 568 Tsd. € (2011: 622 Tsd. €) als Aufwand erfasst. Die Rückstellungen im Rahmen des LTI-Programms betragen per 31.12.2012 gesamt 885 Tsd. € (Stand per 31.12.2011: 1.266 Tsd. €). Hiervon betreffen 299 Tsd. € den aktuellen Vorstand. Im Geschäftsjahr 2012 wurden 225 Tsd. € (2011: 89 Tsd. €) in die Pensionskassen einbezahlt. Darin enthalten ist eine vertraglich fixierte Einmalzahlung von 127 Tsd. € für Vorstandsmitglied Fromwald. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 67 Tsd. € (2011: 50 Tsd. €). An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Tsd. €	Fix ¹⁾	Variabel	Sachbezüge ³⁾	Verhältnis fix zu variabel in % ⁴⁾	Gesamt 2012	Gesamt 2011
Bruno Ettenauer	320	291	8	53:47	619	637
Wolfhard Fromwald (bis 30.9.2012)	282	698 ²⁾	9	40:60	989	565
Florian Nowotny (ab 1.10.2012)	56	-	1	-	57	-
Bernhard H. Hansen	270	246	22	54:46	538	555
Gesamt	928	1.235	40	42:58	2.203	1.757

¹⁾ Exklusive Personalnebenkosten in Gesamthöhe von 91 Tsd. €

²⁾ Neben der Bonuszahlung für 2011 sind in diesem Betrag sämtliche Zahlungen anlässlich des Ausscheidens von Vorstandsmitglied Fromwalds nach 23 Dienstjahren enthalten.

³⁾ KFZ und Reisespesen

⁴⁾ Inklusive Sachbezüge

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender
 Mag. Helmut Bernkopf, Stv. des Vorsitzenden
 O.Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud
 Barbara A. Knoflach
 Mag. Reinhard Madlencnik
 Mag. Franz Zwickl

An Aufsichtsratsvergütungen wurden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in 2012 (für das Geschäftsjahr 2011) insgesamt 116 Tsd. € (2011 für das Geschäftsjahr 2010: 165 Tsd. €, davon 52 Tsd. € als Gesamtrechtsnachfolgerin der CA Immo International AG) ausbezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrates geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Helmut Bernkopf, bisher Head der Division Private Banking der UniCredit Gruppe (UniCredit SpA, Mailand), übernahm per 1.1.2013 den neu geschaffenen Vorstandsbereich für Privat- und Firmenkunden bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien. Darüber hinaus agiert Franz Zwickl innerhalb der UniCredit Gruppe (UniCredit SpA, Mailand) als Mitglied des Verwaltungsrats. Reinhard Madlencnik ist Geschäftsbereichsleiter des Ressorts „Immobilien“ der UniCredit Bank Austria AG, Wien.

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18% (Stichtag: 31.12.2012) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestiti-

onen bei dieser Bank. Darüber hinaus hält UniCredit Bank Austria AG vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen.

Die Beziehungen mit UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe betreffen folgende Posten:

– Konzern-Bilanz:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	18,9%	19,0%
Offene Forderungen	159.725	146.252
Offene Verbindlichkeiten	– 634.267	– 647.867
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	– 152.683	– 128.053

– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	2012	2011
Finanzierungsaufwand	– 54.016	– 48.948
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 5.819	– 8.951
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	919	1.898
Spesen des Geldverkehrs	– 421	– 296

– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	2012	2011
Bewertungsergebnis kumuliert (Hedging)	– 115.340	– 99.557

– Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	2012	2011
Neuaufnahmen von Bankkrediten	41.616	195.274
Tilgungen von Bankkrediten	– 61.478	– 122.759
Realisierung Zinsderivatgeschäfte	0	109
Gezahlte Zinsen	– 48.574	– 49.197
Erhaltene Zinsen	915	1.590

Bankverbindlichkeiten sind durch Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert. Für Bankforderungen wurden keine ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst. Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe sind marktüblich.

42. Kennzahlen je Aktie**Ergebnis je Aktie**

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie. Im konkreten Fall entspricht das verwässerte Ergebnis je Aktie dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich aufgrund der potentiellen Stammaktien kein Verwässerungseffekt ergibt.

		2012	2011
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	54.439	62.629
Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	€	0,62	0,71

Cash-flow je Aktie

		2012	2011
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.856.060
Cash-flow aus dem Ergebnis	Tsd. €	193.216	191.861
Operativer Cash-flow je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	€	2,20	2,18
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	Tsd. €	192.838	198.626
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	€	2,19	2,26

43. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2012 durchschnittlich 460 Angestellte (2011: 368) sowie 12 Arbeiter (2011: 27), wovon durchschnittlich 175 Angestellte (2011: 172) in Deutschland, 100 Angestellte (2011: 0) in Hotelbetrieben in Tschechien und 131 Angestellte (2011: 149) und 10 Arbeiter (2011: 26) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren. Zusätzlich war bei quotenkonsolidierten Unternehmen durchschnittlich 1 Angestellter (2011: 1) beschäftigt.

44. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Tsd. €	2012	2011
Abschlussprüfung	563	501
Sonstige Bestätigungsleistungen	269	263
Andere Beratungsleistungen	67	0
Gesamt	899	763

Die angeführten Aufwendungen sind exklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer in Höhe von 54 Tsd. € (2011: 55 Tsd. €).

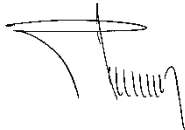
45. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine wesentlichen zu berichtenden Ereignisse.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 19.3.2013 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 19.3.2013

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstands)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGE I

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2012 ²⁾
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	13.750.000	EUR	100	VK	
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
CA Holding Szolgaltat Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	VK	
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	VK	
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Acht GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.960	EUR	100	VK	
CA Immo AG	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK	
CA Immo Drei GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.844	EUR	100	VK	
CA Immo Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.743	EUR	100	VK	
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.962	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Fünfzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.982	EUR	100	VK	
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
CA Immo GB GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Neun GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.811	EUR	100	VK	
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.828	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.982	EUR	100	VK	
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.818	EUR	100	VK	
CA Immo Vier GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.973	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.491	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CEREP Allermöhe GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	99,7	VK	
CM Komplementär F07-88 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 ³⁾	QK	
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2012: ²⁾
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000	EUR	70	VK	
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	VK	
OOO Saimir (in Liquidation)	Moskau	10.000	RUB	100	VK	
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	VK	
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	E
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	VK	
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	100	VK	
Hotel Operations Europort s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	E
Megapark o.o.d.	Sofia	5.000	BGN	43,5 ³⁾	QK	E
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
Camari Investments Sp.z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	QK	E
Doratus Sp.z.o.o.	Warschau	2.000.000	PLN	100	VK	
Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	Warschau	514.881.668	PLN	50	QK	E
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK	
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o.	Warschau	218.032.000	PLN	50	QK	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	VK	
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo Beratungs- und Beteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	35.000	EUR	100	VK	G
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo CEE Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH	Wien	72.500	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co. Finanzierungs OG	Wien	2.537.600	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CAII Projektbeteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CEE Hotel Development GmbH in Liqu.	Wien	70.000	EUR	50	QK	
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	35.000	EUR	50	QK	
EUROPOLIS AG	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
UBM Realitätenentwicklung AG	Wien	5.450.463	EUR	25	EQ	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hält zum 31.12.2012 100 % der Anteile an der EUROPOLIS AG, Wien. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der EUROPOLIS AG, Wien, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründungs- Erstkonsolidierung in 2012 ²⁾
Phönix Logistics d.o.o.	Belgrad	242.460.163	RSD	65	VK	
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.435.000	EUR	100	VK	
Europolis Harbour City s.r.o.	Bratislava	23.629.211	EUR	65	VK	
CA Immo Real Estate Management Hungary K.f.t.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.010.000	HUF	65	VK	
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft	Budapest	21.410.000	HUF	51	VK	
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.000.000	HUF	65	VK	
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	5.240.000	HUF	51	VK	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	54.370.000	HUF	65	VK	
EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft	Budapest	55.020.000	HUF	51	VK	
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Europolis Tárnok Ingatlanberuházási Kft	Budapest	5.400.000	HUF	65	VK	
Terminál Közép-Európai Ingatlan-fejlesztő Kft	Budapest	3.500.000	HUF	75	VK	
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	985.000	RON	100	VK	
EUROPOLIS BV DEVELOPMENT S.R.L.	Bukarest	43.853.900	RON	65	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L.	Bukarest	91.389.960	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L.	Bukarest	54.064.790	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L.	Bukarest	6.481.000	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST DELTA S.R.L.	Bukarest	1.000	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST GAMMA S.R.L.	Bukarest	8.601.000	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST INFRASTRUCTURA S.R.L.	Bukarest	8.640.036	RON	65	VK	
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	107.680.000	RON	65	VK	
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	330	RON	65	VK	
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	65	VK	
Private Enterprise "Margolia Ukraine"	Kiew	1.000	UAH	65	VK	
TzoV "Europolis Logistics Park I"	Kiew	2.232.296	UAH	100	VK	
TzoV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	122.456.333	UAH	100	VK	
TzoV "Europolis Logistics Park III"	Kiew	40.000	UAH	100	VK	
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	204.712.185	UAH	65	VK	
TzoV "Europolis Real Estate AM"	Kiew	6.855.988	UAH	100	VK	
TzoV "Logistyk-Tsentr "A"	Kiew	13.512.117	UAH	65	VK	
TzoV "Corma Development II"	Kiew	1.000.000	UAH	65	VK	
TzoV "Corma Development"	Kiew	205.406.948	UAH	65	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.000	EUR	100	VK	E
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	11.833	EUR	65	VK	
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	11.380	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	457.254	EUR	75	VK	
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	12.312	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	56.259	EUR	65	VK	
EPC PI LIMITED	Limassol	2.010	EUR	65	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2012 ²⁾
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.445	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED	Limassol	1.890	EUR	65	VK	
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.237	EUR	65	VK	
EPC TWO LIMITED	Limassol	969.399	EUR	65	VK	
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	2.800	EUR	100	VK	
Europolis Real Estate Asset Management LLC	Moskau	26.350.886	RUB	100	VK	
CORMA HOLDINGS LIMITED	Nikosia	6	EUR	65	VK	
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	50	QK	
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	50	QK	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	75	VK	
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
EUROPOLIS Technopark s.r.o.	Prag	200.000	CZK	51	VK	
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	51	VK	
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	65	VK	
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	65	VK	
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	VK	
TK Czech Development IX s.r.o.	Prag	100.000	CZK	100	VK	
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o.	Warschau	971.925	PLN	65	VK	
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
CENTER PARK Sp.z o.o.	Warschau	84.000	PLN	65	VK	
EUROPOLIS BITWY WARSZAWSKIEJ Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	
EUROPOLIS LIPOWY OFFICE PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	100	VK	
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.091.400	PLN	65	VK	
EUROPOLIS SASKI CRESCENT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	
EUROPOLIS SASKI POINT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	
EUROPOLIS SIENNA CENTER Sp.z o.o.	Warschau	4.600.000	PLN	51	VK	
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Warschau	11.800.000	PLN	75	VK	
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK	
WARSAW TOWERS Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	65	VK	
EUROPOLIS CE Amber Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Gamma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	
EUROPOLIS CE Istros Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Kappa Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Lambda Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	VK	
EUROPOLIS CE Ledum Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2012 ²⁾
EUROPOLIS CE My Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	VK	
EUROPOLIS CE Omikron Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	
EUROPOLIS CE Pi Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	
EUROPOLIS CE Sigma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	
EUROPOLIS CE Tau Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	
EUROPOLIS CE Tilia Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	
EUROPOLIS Duat Holding GmbH & Co OG	Wien	2.906.913	EUR	100	VK	
Europolis PHEME Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	
Europolis Real Estate Asset Management GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS Sarisu Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	65	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hält zum 31.12.2012 70 % der Anteile an der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2012 ²⁾
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	33.620.000	EUR	100	VK	
TC Investments Arad S.R.L.	Bukarest	4.018.560	RON	100	VK	
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	500.000	HUF	100 ³⁾	VK	
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	VK	
CAINE S.à.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	VK	
K&K Investments S.R.L.	Sibiu	21.609.000	RON	90	VK	
ZAO "Avielen A.G."	St. Petersburg	370.000.000	RUB	35 ⁴⁾	EQ	
Amsterdam Office Sp.z.o.o.	Warschau	2.700.000	PLN	50	QK	
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	7.936.000	PLN	50	QK	
Vienna Office Sp.z.o.o.	Warschau	3.300.000	PLN	50	QK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ davon werden 50% direkt über die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft gehalten

⁴⁾ davon werden 10% indirekt über die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft gehalten

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2012 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründungs- Erstkonsolidierung in 2012 ²⁾
CA Immo 13 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo 14 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin MBVD Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin MBVD Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mühlenstraße Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Mühlenstraße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	QK	
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	QK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Besitz GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Geschäftsführungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2012 ²⁾
CA Immo Frankfurt Tower– 2-Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstucksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstucksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	QK	G
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	G
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	QK	G
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	G
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	QK	G
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	G
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	QK	G
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	G
CA Immo München Eggartensiedlung Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Moosach Projekt GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Moosach Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Stuttgart Heilbronner Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CONCEPT BAU - PREMIER CA Immo Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ³⁾	QK	
CONCEPT BAU - PREMIER CA Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	QK	
Isargärten Bauträger GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ³⁾	QK	
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	QK	
Isargärten Thalkirchen Verwaltungs GmbH	Grünwald	30.000	EUR	33,3	EQ	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG	Hamburg	100.000	EUR	50	QK	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	QK	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ³⁾	QK	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Oberhaching	100.000	EUR	50	QK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Oberhaching	25.000	EUR	50	QK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	QK	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	QK	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	QK	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	QK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

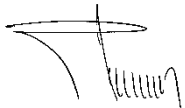
³⁾ gemeinschaftliche Führung

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 19. März 2013

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstands)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
Wien,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) 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 Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. 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 Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns 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 Konzernabschlusses.

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 Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2012 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aussagen zum Konzernlagebericht

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

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

Wien, 19. März 2013

KPMG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG

Mag. Helmut Kerschbaumer
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar
Wirtschaftsprüfer

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

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

Beilage

- I Jahresabschluss zum 31.12.2012
 - Bilanz zum 31.12.2012
 - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012
 - Anhang für das Geschäftsjahr 2012
- II Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Kontakt

DISCLAIMER

IMPRESSUM

BILANZ ZUM 31.12.2012

Aktiva	31.12.2012	31.12.2011
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	333.911,31	41
	333.911,31	41
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	252.539.060,53	248.555
davon Grundwert: 50.719.055,93 €; 31.12.2011: 51.058 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.263.587,86	1.343
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	25.633.503,90	12.282
	279.436.152,29	262.180
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.668.167.870,66	1.741.907
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	252.993.053,61	217.875
3. Anzahlung auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	1.900
4. Beteiligungen	43.533,69	57
5. Sonstige Ausleihungen	9.477.245,56	14.344
	1.930.681.703,52	1.976.083
	2.210.451.767,12	2.238.304
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	298.787,47	455
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	19.755.083,21	66.324
3. Sonstige Forderungen	8.905.881,22	5.271
	28.959.751,90	72.050
II. Sonstige Wertpapiere	33.055.300,00	33.055
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	49.449.269,95	44.935
	111.464.321,85	150.040
C. Rechnungsabgrenzungsposten	810.801,82	1.067
	2.322.726.890,79	2.389.411

Passiva	31.12.2012	31.12.2011
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	638.713.556,20	638.714
II. Gebundene Kapitalrücklagen	820.184.324,63	820.184
III. Bilanzgewinn	108.746.949,86	98.748
davon Gewinnvortrag: 65.362.636,47 €; 31.12.2011: 0 Tsd. €		
	1.567.644.830,69	1.557.646
B. Unversteuerte Rücklagen		
Sonstige unversteuerte Rücklagen		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	266,89	0
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	263.375,00	697
2. Steuerrückstellungen	182.900,00	215
3. Sonstige Rückstellungen	66.958.064,18	62.917
	67.404.339,18	63.829
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	485.000.000,00	485.000
davon konvertibel: 135.000.000,00 €; 31.12.2011: 135.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.913.465,45	136.881
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	810.492,92	607
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.806.963,31	137.308
5. Sonstige Verbindlichkeiten	6.345.838,75	6.994
davon aus Steuern: 0,00 €; 31.12.2011: 421 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 110.153,77 €; 31.12.2011: 99 Tsd. €		
	686.876.760,43	766.790
E. Rechnungsabgrenzungsposten	800.693,60	1.146
	2.322.726.890,79	2.389.411
Haftungsverhältnisse	477.332.511,00	378.318

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

	€	2012 €	Tsd. €	2011 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		23.986.941,51		20.998
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	7.453.596,15		8.132	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	111.121,54		245	
c) Übrige	4.495.211,50	12.059.929,19	4.645	13.022
3. Personalaufwand				
a) Löhne	- 13.500,00		- 14	
b) Gehälter	- 6.527.047,61		- 6.976	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	- 258.821,75		- 175	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	- 311.944,56		- 160	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	- 1.198.794,09		- 1.161	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	- 495.531,54	- 8.805.639,55	- 91	- 8.577
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 7.621.026,15		- 7.846
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 330.947,02		- 344	
b) Übrige	- 16.516.208,37	- 16.847.155,39	- 14.919	- 15.263
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		2.773.049,61		2.334
7. Erträge aus Beteiligungen		154.595.541,58		163.526
davon aus verbundenen Unternehmen: 154.595.541,58 €; 2011: 163.526 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11.930.732,12		10.477
davon aus verbundenen Unternehmen: 10.784.194,48 €; 2011: 9.333 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.027.460,39		33.611
davon aus verbundenen Unternehmen: 4.949.026,79 €; 2011: 4.202 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		21.693.741,71		18.034
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon		- 101.583.443,34		- 60.789
a) Abschreibungen: 100.968.958,64 €; 2011: 58.267 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 100.094.097,06 €; 2011: 56.541 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 59.306.077,17		- 74.004
davon betreffend verbundene Unternehmen: 2.927.550,45 €; 2011: 19.021 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		36.357.955,29		90.855
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		39.131.004,90		93.189
15. Steuern vom Einkommen		4.253.296,50		5.481
16. Jahresüberschuss		43.384.301,40		98.670
17. Auflösung unversteuerter Rücklagen				
Sonderposten für Investitionszuschüsse		11,99		78
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		65.362.636,47		0
19. Bilanzgewinn		108.746.949,86		98.748

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. 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 2012 wurden – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 4.595 Tsd. € (2011: 2.511 Tsd. €) vorgenommen und keine (2011: 64 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 2012 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 100.969 Tsd. € (2011: 58.267 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 19.943 Tsd. € (2011: 15.919 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen bzw. dokumentierten phasengleichen Ausschüttungen.

2. 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. Die abgegrenzten Zinsen werden unter dem Posten sonstige Forderungen ausgewiesen.

3. Rechnungsabgrenzung

In den aktiven Rechnungsabgrenzungen werden vorausgezahlte Aufwendungen abgegrenzt. Darüber hinaus erfolgt bei Anleihen eine Aktivierung des Agios und finanzmathematische Verteilung über die Laufzeit.

4. Sonstige unversteuerte Rücklagen

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

5. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 132,6 % (31.12.2011: 103,41 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,96 % (31.12.2011: 4,75 %) und künftiger Bezugserhöhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 1,79 % gesenkt, 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 (im konkreten Fall Zinsswaps) werden, soweit im Einzelfall möglich, als Sicherungsinstrument für ein Grundgeschäft (eine Forderung aus der Weiterverrechnung an eine andere Konzerngesellschaft (back-to-back) oder eine variabel verzinsten finanzielle Verbindlichkeit) designiert. Gemäß der AFRAC-Stellungnahme „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ stellen diese Derivate eine Bewertungseinheit dar, wenn die Sicherungsbeziehung ausreichend effektiv ist. Für die Ermittlung der prospektiven Effektivität der Sicherungsbeziehung wird der „Critical Term Match“, für die Ermittlung der retrospektiven Effektivität die „hypothetische Derivate Methode“ herangezogen. Bei Vorliegen einer Bewertungseinheit erfolgt sowohl bei einem positiven als auch bei einem negativen beizulegenden Zeitwert des Derivats kein Ansatz einer Forderung bzw. einer Drohverlustrückstellung in der Bilanz. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die der Absicherung von künftigen variablen Zinszahlungen im Zusammenhang mit finanziellen Verbindlichkeiten der Gesellschaft dienen, erfolgt bei Erfüllung der Effektivitätsvoraussetzung kein Ansatz einer Drohverlustrückstellung, sofern mit gegenläufigen Cash-flows aus dem Grundgeschäft (zB geringeren Zinszahlungen) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gerechnet werden kann. Die ineffektiven Teile der als Sicherungsinstrument designierten Derivate werden immer als Drohverlustrückstellung berücksichtigt. Soweit keine Bewertungseinheiten gebildet werden, erfolgt im Falle von negativen Marktwerten der derivativen Finanzinstrumente die Bildung einer Drohverlustrückstellung in Höhe des negativen Marktwertes. Positive Marktwerte werden nicht bilanziert.

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

6. 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

7. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

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

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 den Umbau der Erdberger Lände und der Storchengasse. Die Abgänge betreffen den Verkauf von 2 Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 21 Objekte (31.12.2011: 23 Objekte).

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.668.168 Tsd. € (31.12.2011: 1.741.907 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 6.680 Tsd. € an Gesellschaften in Osteuropa. Der Abgang resultiert aus der Liquidation einer Gesellschaft in Osteuropa. Im Jahr 2012 wurden Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 100.611 Tsd. € (31.12.2011: 53.017 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 19.943 Tsd. € (31.12.2011: 14.219 Tsd. €) durchgeführt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	78.282	86.767
BA Business Center a.s., Bratislava	24.922	11.000
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	16.900	29.190
R70 Invest Budapest Kft, Budapest	12.404	12.704
Kapas Center Kft, Budapest	12.180	13.480
Sonstige unter 10.000 Tsd. €	108.305	64.734
	252.993	217.875

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 177.039 Tsd. € (31.12.2011: 134.044 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Anzahlung auf Anteile an verbundenen Unternehmen wurde im Geschäftsjahr 2012 verkauft.

Im Geschäftsjahr wurden bei Beteiligungen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 14 Tsd. € (2011: 15 Tsd. €) vorgenommen.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen im Wesentlichen langfristige Darlehen an nicht verbundene Konzernunternehmen sowie an Geschäftspartner.

b) Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 299 Tsd. € (31.12.2011: 455 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Zinsen	10.305	7.192
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	2.825	49.815
Forderungen aus Steuerumlagen	2.389	5.399
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	4.236	1.068
Übrige sonstige Forderungen	0	2.850
	19.755	66.324

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 8.906 Tsd. € (31.12.2011: 5.271 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf einer Liegenschaft, kurzfristigen Barvorlagen, Forderungen aus Weiterverrechnungen und Forderungen gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2012 beträgt 1.358 Tsd. € (2011: 190 Tsd. €).

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

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten in 2011 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. €. 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 811 Tsd. € (31.12.2011: 1.067 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 760 Tsd. € (31.12.2011: 1.059 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 € (31.12.2011: 638.713.556,20 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2011: 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 wird derzeit nicht ausgenützt. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

In 2012 wurde eine Dividende in Höhe von 0,38 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € (2011: 0 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

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 entsprach einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis zum Zeitpunkt der Emission) festgesetzt. Als Folge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,38 € je Aktie wurde der Wandlungspreis gemäß § 10 (e) der Emissionsbedingungen auf 11,0575 € angepasst. Die Anpassung trat mit 10.5.2012 in Kraft. 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 31.12.2012 lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 10,47 € unter dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag bzw. bis zur Bilanzerstellung wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht. Zum Stichtag 31.12.2012 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 319.356.778,10 €, das bis längstens 11.9.2015 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 317.185.011,00 €.

Im Bilanzgewinn 2012 sind Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 24.538 Tsd. € enthalten. In dieser Höhe besteht für den Bilanzgewinn gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

e) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 263 Tsd. € (31.12.2011: 697 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 183 Tsd. € (31.12.2011: 215 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für deutsche Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Derivatgeschäfte	45.646	37.812
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	14.439	17.114
Prämien	1.995	2.370
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.427	1.367
Bauleistungen	1.377	2.503
Sonstige	2.074	1.751
	66.958	62.917

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. In den Folgejahren 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.

f) Verbindlichkeiten

31.12.2012 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	14.175	84.735	30.003	128.913
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	661	150	0	811
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.807	0	0	65.807
Sonstige Verbindlichkeiten	6.346	0	0	6.346
Summe	86.989	569.885	30.003	686.877

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

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 Investitionskredite in Höhe von 128.913 Tsd. € (31.12.2011: 136.881 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken, Verpfändungen von Bankguthaben sowie Forderungen von Vermietungen besichert sind.

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 Wandelschuldverschreibungen (5.503 Tsd. €), die erst im Frühjahr bzw. Herbst 2013 zahlungswirksam werden, offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung und Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung.

g) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2012 Tsd.		Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2012 Tsd. €	Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2011 Tsd. €
Bürgschaft für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	25.000	€	25.000	25.000
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	€	179.122	97.792
Garantie für den Erwerb der Europolis AG gegenüber den Verkäufern für die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	136.424	€	136.424	136.884
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Váci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600	€	34.365	35.445
Garantie für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	34.000	€	34.000	33.333
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150	€	14.484	16.156
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft, Budapest, gewährten Kredit	21.000	€	13.150	13.579
Garantie für einen an die CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad, gewährten Kredit	18.612	€	18.612	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien, gewährten Kredit	8.900	€	4.610	6.800
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Doratus Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500	€	6.734	7.157
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft., Budapest, gewährten Kredit	8.200	€	6.097	6.172
Garantie für einen an die Europolis Sienna Center Sp.z.o.o., Warschau gewährten Kredit	3.500	€	3.500	0
Garantie für einen an die Europort Airport Center a.s., Prag, gewährten Kredit	1.235	€	1.235	0
Garantie für einen mit der Europort Airport Center a.s., Prag, abgeschlossenen Hotelmanagementvertrag	1.000	€	0	0
Vertragserfüllungsbürgschaft gegenüber einem Geschäftspartner aus einem mit der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, abgeschlossenen Kaufvertrag	1.000	€	0	0
Zahlungsbürgschaft für Zinsen gegenüber einem Geschäftspartner aus einem mit der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, abgeschlossenen Kaufvertrag	750	€	0	0
			477.333	378.318

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 31.12.2012 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 BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
CA Immo International Holding GmbH, Wien
Canada Square Kft., Budapest
Kilb Kft., Budapest
Váci 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 diesen 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 in 2011 eine schiedgerichtliche Klage von rd. 48 Mio. € eingereicht, die in 2012 auf rd. 110 Mio. € zuzüglich Zinsen erhöht wurde. Deren Erfolgsaussichten werden aber als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

h) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 605 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 2.979 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 592 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 2.962 Tsd. €.

i) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenz- zinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2012	31.12.2012		31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
12/2007	12/2017	114.375	4,41%	3M-EURIBOR	- 20.740	- 8.608	- 12.132	- 560
12/2007	12/2017	65.000	4,82%	3M-EURIBOR	- 13.552	- 13.552	0	0
12/2007	12/2022	57.188	4,55%	3M-EURIBOR	- 15.908	- 38	- 15.870	- 14.193
01/2008	12/2017	41.400	4,41%	3M-EURIBOR	- 7.473	- 7.473	0	0
01/2008	12/2022	57.500	4,55%	3M-EURIBOR	- 15.975	- 15.975	0	0
12/2008	12/2017	73.600	4,41%	3M-EURIBOR	- 13.332	0	- 13.332	- 13.332
		409.063			- 86.980	- 45.646	- 41.334	- 28.085

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenz- zinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2011	31.12.2011		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

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.

j) Sicherungsbeziehung

Die in der Bilanz nicht erfassten Rückstellungen aus Derivaten, welche in einer Sicherungsbeziehung stehen (Hedge-Accounting), belaufen sich zum 31.12.2012 auf 41.334 Tsd. € (31.12.2011: 34.793 Tsd. €). Davon betreffen 28.085 Tsd. € (31.12.2011: 22.410 Tsd. €) Bewertungseinheiten mit an verbundene Unternehmen in Höhe weitergegebene (back-to-back) Derivate sowie 13.249 Tsd. € (31.12.2011: 12.383 Tsd. €) nicht erfasste Drohverlustrückstellungen auf Grund des Vorliegens einer Bewertungseinheit mit einer variabel verzinsten Verbindlichkeit. Die Laufzeiten der als Grundgeschäft gewidmeten Kredite entsprechen entweder zumindest der Laufzeit der abgeschlossenen Derivate oder - sofern die der Sicherungsbeziehung zugrundeliegenden variabel verzinsten Kredite eine kürzere Laufzeit aufweisen - wird mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer entsprechenden Anschlussfinanzierung gerechnet.

Aufgrund der Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2012 ein ineffektiver Teil in Höhe von 558 Tsd. € (31.12.2011: 189 Tsd. €) als Rückstellung erfasst.

8. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

Tsd. €	2012	2011
Mieterträge Immobilien	18.360	16.404
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.627	4.594
	23.987	20.998

Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 4.495 Tsd. € (2011: 4.645 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 3.553 Tsd. € (2011: 4.131 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 8.806 Tsd. € (2011: 8.577 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 62 Dienstnehmer (2011: 60) ausgewiesen.

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

Tsd. €	2012	2011
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	- 448	81
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	15	4
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	602	0
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	39	44
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	51	46
	259	175

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2012	2011
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	260	123
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	52	37
	312	160

Abschreibungen

Tsd. €	2012	2011
Abschreibung immaterielles Vermögen	85	244
planmäßige Abschreibung Gebäude	7.033	7.134
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	500	468
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3	0
	7.621	7.846

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 331 Tsd. € (2011: 344 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen die nicht abzugsfähige Vorsteuer des laufenden Jahres sowie an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 325 Tsd. € (2011: 330 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2012	2011
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	5.284	4.247
Instandhaltungsaufwendungen	1.915	1.659
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	956	1.815
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	922	227
Sonstige	507	194
Zwischensumme	9.584	8.142
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.578	2.307
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	900	862
Büromiete inklusive Betriebskosten	850	820
Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung	313	297
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	114	128
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	59	348
Sonstige	2.118	2.015
Zwischensumme	6.932	6.777
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	16.516	14.919

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen aus Österreich in Höhe von 135.378 Tsd. € (2011: 102.340 Tsd. €) sowie aus Osteuropa bzw. aus Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa in Höhe von 19.500 Tsd. € (2011: 61.186 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstigen Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Festgeldveranlagungen, Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen. Im Vorjahr wurden im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten Drohverlustrückstellungen zum 1.1.2011 in Höhe von insgesamt 24.935 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 19.721 Tsd. € (2011: 14.219 Tsd. €) vorgenommen sowie Rückstellungen für Vorsorge für Konzernunternehmen in Höhe von 1.417 Tsd. € (2011: 0 Tsd. €) aufgelöst. Darüber hinaus wurden in 2011 Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 815 Tsd. € erzielt.

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2012	2011
Abschreibung von Finanzanlagen	100.969	58.267
Auflösung/Dotierung Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	- 1.258	2.522
Wertberichtigung Zinsen	1.865	0
Verlust aus dem Abgang von Anteile an verbundenen Unternehmen	7	0
	101.583	60.789

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2012	2011
Zinsaufwendungen Anleihen	25.006	25.006
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	27.533	26.090
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.638	3.879
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	2.928	19.021
sonstiges	201	8
	59.306	74.004

Im Vorjahr wurden im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten Swap-Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zum 1.1.2011 in Höhe von 15.191 Tsd. € ausgebucht.

Steuern vom Einkommen

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 4.252 Tsd. € (2011: 5.409 Tsd. €) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2012 über Verlustvorträge in Höhe von 312.642 Tsd. € (31.12.2011: 262.116 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 25.325 Tsd. € (31.12.2011: 30.569 Tsd. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

SONSTIGE ANGABEN**9. 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.

10. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG 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. Im Jahr 2012 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 32 inländische Gruppenmitglieder (2011: 34).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. 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 Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe.

11. Organe und Arbeitnehmer

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender
Mag. Helmut Bernkopf, Stellvertreter des Vorsitzenden
O.Univ.-Prof.DDr. Waldemar Jud
Barbara A. Knoflach
Mag. Reinhard Madlencnik
Mag. Franz Zwickl

Zum 31.12.2012 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates von der Hauptversammlung gewählt.

An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2012 (für das Geschäftsjahr 2011) insgesamt 116 Tsd. € ausbezahlt (2011 für das Geschäftsjahr 2010: 113 Tsd. €). Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer
Bernhard H. Hansen
Mag. Florian Nowotny (ab 1.10.2012)
Mag. Wolfhard Fromwald (bis 30.9.2012)

Die Gesamtkosten des Vorstands (inkl. Lohnnebenkosten, Sachbezug und Aufwandsentschädigung) beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf 1.775 Tsd. € (2011: 1.332 Tsd. €). Hiervon entfielen 80 Tsd. € auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 2012 990 Tsd. € (2011: 584 Tsd. €) an variablen Gehaltsbestandteilen. Neben den Bonuszahlungen für 2011 sind in diesem Betrag sämtliche Zahlungen anlässlich des Ausscheidens von Vorstandsmitglied Wolfhard Fromwald nach 23 Dienstjahren enthalten. Die Vergütung von Vorstandsmitglied Bernhard H. Hansen wird zur Gänze von der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, ausbezahlt. Es erfolgt keine Weiterverrechnung an die Gesellschaft. Für variable Gehaltsbestandteile inklusive Gehaltsnebenkosten wurden Rückstellungen in Höhe von 393 Tsd. € (2011: 622 Tsd. €) als Aufwand erfasst. Die Rückstellungen im Rahmen des LTI-Programms betragen per 31.12.2012 gesamt 525 Tsd. € (Stand per 31.12.2011: 596 Tsd. €). Hiervon betreffen 155 Tsd. € (2011: 281 Tsd. €) den aktuellen Vorstand. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 62 Angestellte (2011: 60).

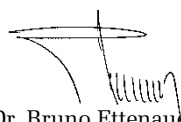
12. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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.

13. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 108.746.949,86 € eine Dividende von 0,38 € je Aktie, somit insgesamt 33.385.302,80 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 75.361.647,06 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstandes)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

Wien, am 19. März 2013

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2012	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert am 31.12.2012	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2012	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2012	Bilanzwert am 31.12.2011
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	Tsd. €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Rechte, EDV-Software	233.595,34	377.607,67	0,00	0,00	611.203,01	277.291,70	333.911,31	85.032,50	0,00	41
	233.595,34	377.607,67	0,00	0,00	611.203,01	277.291,70	333.911,31	85.032,50	0,00	41
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten										
a) Grundanteil	68.437.656,06	0,00	2.158.236,16	0,00	66.279.419,90	15.560.363,97	50.719.055,93	0,00	1.443.692,00	51.058
b) Gebäudewert	308.201.930,66	2.963.862,97	8.362.643,69	9.790.245,05	312.593.394,99	110.773.390,39	201.820.004,60	7.033.252,85	3.151.468,15	197.497
	376.639.586,72	2.963.862,97	10.520.879,85	9.790.245,05	378.872.814,89	126.333.754,36	252.539.060,53	7.033.252,85	4.595.160,15	248.555
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.061.712,23	464.332,85	445.830,91	0,00	4.080.214,17	2.816.626,31	1.263.587,86	499.737,26	0,00	1.343
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	3.003,52	3.003,52	0,00	0,00	0,00	0,00	3.003,52	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	12.381.422,15	24.270.316,49	1.127.989,69	- 9.790.245,05	25.733.503,90	100.000,00	25.633.503,90	0,00	0,00	12.282
	393.082.721,10	27.701.515,83	12.097.703,97	0,00	408.686.532,96	129.250.380,67	279.436.152,29	7.535.993,65	4.595.160,15	262.180
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.376.015.079,91	7.617.211,24	560.671,14	1.022.000,00	2.384.093.620,01	715.925.749,35	1.668.167.870,66	100.610.930,57	19.721.143,70	1.741.907
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	218.876.577,91	68.749.500,00	35.762.711,31	5.878.000,00	257.741.366,60	4.748.312,99	252.993.053,61	168.000,00	221.781,29	217.875
3. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	5.413.882,39	0,00	5.413.882,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.900
4. Beteiligungen	2.733.232,69	0,00	0,00	0,00	2.733.232,69	2.689.699,00	43.533,69	14.000,00	0,00	57
5. Sonstige Ausleihungen	43.546.278,35	157.500,00	2.750.000,00	- 6.900.000,00	34.053.778,35	24.576.532,79	9.477.245,56	176.028,07	0,00	14.344
	2.646.585.051,25	76.524.211,24	44.487.264,84	0,00	2.678.621.997,65	747.940.294,13	1.930.681.703,52	100.968.958,64	19.942.924,99	1.976.083
	3.039.901.367,69	104.603.334,74	56.584.968,81	0,00	3.087.919.733,62	877.467.966,50	2.210.451.767,12	108.589.984,79	24.538.085,14	2.238.304

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN**Direkte Beteiligungen**

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2012 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2012 in 1.000	Jahresergebnis 2011 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2011 in 1.000
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	728	RSD	- 2.974	RSD
CA Holding Szolgálató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	- 22.296	HUF	4.351	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	277.663	HUF	- 228.021	HUF
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	300.384	HUF	- 195.669	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	600.964	HUF	- 43.842	HUF
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	431.225	HUF	- 315.848	HUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	- 210.016	HUF	- 286.990	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	1.210.140	HUF	- 1.430.118	HUF
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	4.139	RON	1.175	RON
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	1.312	RON	1.063	RON
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	11.676	RON	8.755	RON
CA Immo AG	Frankfurt	50.000	EUR	83	EUR	2.052	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	85	EUR	- 72	EUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	500.000	HUF	- 235.116	HUF	- 861.973	HUF
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	5.445	EUR	4.235	EUR
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	- 2.364	EUR	- 3.415	EUR
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000	EUR	1.791	EUR	- 5.995	EUR
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	- 18	EUR	- 17	EUR
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	18.024	CZK	- 52.479	CZK
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o.	Pilsen	200.000	CZK	- 5.776	CZK	4.664	CZK
Europa Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	26.361	CZK	40.168	CZK
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	5.832	CZK	24.250	CZK
Hotel Operations Europa s.r.o.	Prag	200.000	CZK	- 2.881	CZK	9.097	CZK
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	646	BGN	- 713	BGN
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	408	BGN	- 711	BGN
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	56	PLN	- 33	PLN
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	- 342	EUR	- 5.100	EUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	2.421	EUR	6.557	EUR
CA Immo Beratungs- und Beteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	35.000	EUR	- 12	EUR	- 3	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	- 1.989	EUR	7.860	EUR

Die Angaben erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2012 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2012 in 1.000	Jahresergebnis 2011 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2011 in 1.000
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000 EUR	100	824 EUR	20.498 EUR	767 EUR	20.439 EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000 EUR	100	64.666 EUR	1.271.584 EUR	70.539 EUR	1.332.718 EUR
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000 EUR	100	2.031 EUR	2.139 EUR	279 EUR	388 EUR
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH	Wien	72.500 EUR	100	-1.175 EUR	168 EUR	-1.346 EUR	443 EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000 EUR	100	-684 EUR	1.132 EUR	487 EUR	1.816 EUR
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000 EUR	100	-213 EUR	16 EUR	-1.579 EUR	209 EUR
CEE Hotel Development GmbH in Liqu.	Wien	70.000 EUR	50	-14 EUR	54 EUR	-3 EUR	68 EUR
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	35.000 EUR	50	-14 EUR	18 EUR	-3 EUR	32 EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000 EUR	100	-6 EUR	82 EUR	-2 EUR	88 EUR

Die Angaben erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT

LAGEBERICHT DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DEN ZEITRAUM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2012

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, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, der Slowakei, Slowenien, Tschechien, der Ukraine, Ungarn und Zypern. Zum 31.12.2012 besitzt die CA Immo Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Luxemburg, den Niederlanden und Zypern). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft besitzt zudem 21 Immobilien in Österreich (Stand: 31.12.2012).

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunktur

Einflussfaktoren für die operative Geschäftsentwicklung von CA Immo sind vor allem das Wirtschaftswachstum – als Kriterium für die Büronachfrage – sowie die Liquidität und Zinsentwicklung. Die anhaltende Schuldenkrise und ihre Auswirkung auf die allgemeine wirtschaftliche Stabilität sorgen nach wie vor für Unsicherheit auf den Märkten und bei Investoren.

Mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 0,3% (2011: 1,6%) hat sich die konjunkturelle Dynamik 2012 EU-weit abgekühlt. Innerhalb der Eurozone verstärkte sich das Auseinanderdriften der Konjunkturen einzelner Volkswirtschaften nochmals deutlich. In diesem Span-

nungsfeld haben sich die Kernmärkte von CA Immo mit überdurchschnittlichen Wachstumsdaten behauptet. So zeigt der Großteil der osteuropäischen CA Immo-Kernmärkte eine stabilere und wachstumsstärkere Wirtschaftsleistung bei gleichzeitig deutlich geringerer Verschuldung als die meisten Länder des Euroraums. Vor allem Polen (2,4% BIP-Wachstum) trat mit starker Progression in den Vordergrund. Die übrigen CA Immo Kernmärkte wiesen mit einem BIP-Anstieg um die 1,0%-Marke eine im EU-Vergleich überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung auf. 2013 werden laut EUROSTAT-Prognose Polen und Rumänien die höchsten Wachstumsraten erzielen.

Geldmarkt und Zinsentwicklung ¹

Die Inflationsrate innerhalb der Eurozone lag im Jahresdurchschnitt 2012 bei 2,2% (0,5% unter dem Vorjahreswert). Damit überschritt sie die von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebte Messgröße für Preisstabilität von unter 2%. Preistreiber waren erneut Energie und sonstige Rohstoffe. Die EZB verblieb trotz leicht nachlassender Inflation bei ihrer Niedrigzinspolitik und senkte den Leitzins im Juli von 1,0% auf 0,75% weiter ab.

Die Zinssätze am ungesicherten Geldmarkt verzeichneten 2012 einen Abwärtstrend, der sich im letzten Jahresviertel auf einem historisch niedrigen Niveau einpendelte. So lag der Drei-Monats-Euribor – der Referenzzins für variabel verzinsliche Kredite – zu Jahresbeginn noch bei 1,2% und fiel seitdem weiter bis auf 0,19% im Dezember. Trotz dieses niedrigen Zinsniveaus blieben die Gesamtfinanzierungskosten aufgrund höherer Bankmargen auf gleichem bzw. höherem Niveau als in den Vorjahren. Dies ist u. a. auf die hohen Risikoaufschläge für Finanzierungen sowie auf die höheren Eigenkapitalanforderungen finanzierender Banken zurückzuführen. (siehe auch Absatz Ausblick).

¹ Quellen: EUROSTAT 2012/13, Europäische Zentralbank, Monatsbericht Jänner 2013

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens ¹		Jährliche Inflationsraten ²	Arbeitslosen- quote ³	Brutto Staats- verschuldung ⁴	Staatsdefizit/ -überschuss	Handelsbilanz- saldo ⁵
	2012	2013	in %	in %	in %	in % des BIP 2011	in Mrd. €
EU (27)	0,3	0,4	2,3	10,7	80,1	-4,4	-9,8
Euroraum (17)	0,4	0,1	2,2	11,8	85,3	-4,1	9,3
AT	0,8	0,9	2,9	4,5	73,7	-2,5	7,2
D	0,7	0,8	2,0	5,4	81,7	-0,8	157,7
PL	2,4	1,8	2,2	10,6	55,9	-5	-7,5
CZ	1,3	0,8	2,4	7,4	44,9	-3,3	10,8
HU	1,2	0,3	5,1	10,9	78,6	4,3	6
RO	0,8	2,2	4,6	6,7	35,2	-5,5	-8,3

Quelle: EUROSTAT

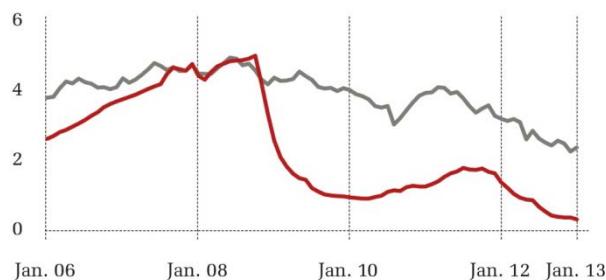
¹ Prognose, Veränderung gegenüber dem Vorjahr (in %)² Stand: Jänner 2013³ Stand: November 2012 (saisonbereinigt)⁴ Stand: 3. Quartal 2012 (saisonbereinigt)⁵ Jänner bis Oktober 2012 (nicht saisonbereinigt)

ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-EURIBOR ■ Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinssatz in %

Währungen ²

Die andauernde Staatsschuldenkrise einzelner Euroländer bewirkte weiterhin einen volatilen Kursverlauf des Euro. Seit Ende August zeigte der nominale effektive Euro-Wechselkurs – gemessen an den Währungen der 20 wichtigsten Handelspartner – einen deutlichen Abwärtstrend. Gegenüber dem US-Dollar erfuhr der Euro im Jahresdurchschnitt eine Abwertung um – 0,5% auf 1,2848 US-Dollar zum Jahresende. Da die Mietverträge der CA Immo fast ausschließlich in Euro abgeschlossen wurden, wirkt sich dieser Effekt nicht unmittelbar auf die Höhe der Mieterträge aus.

Ausblick

Die europäische Wirtschaft wird 2013 weiter wachsen, wenn auch in moderatem Tempo. Wachstumsindikatoren weisen auf einen sich wieder stabilisierenden Konjunkturverlauf hin. Für die wesentlichen CA Immo Core Märkte indizieren die Wirtschaftsdaten eine gesunde Stabilität. Deren Verflechtungen miteinander sind groß und die Handelsaktivitäten – Hauptwachstumsfaktor der europäischen Wirtschaft – bleiben weiterhin lebhaft. Damit sind aus heutiger Sicht durchwegs stabile Marktbedingungen für CA Immo gewährleistet.

Trotz dieser positiven Signale zeigen insbesondere die europäischen Krisenländer wie Griechenland oder Spanien für 2013 noch wenige Impulse für eine Beschleunigung ihres konjunkturellen Wachstums. Strukturelle Hindernisse an den Arbeits- und Gütermärkten bremsen weiterhin das Expansionstempo bei Investitionen, bei der Beschäftigung und beim Konsum. Dennoch ist wieder eine optimistischere Stimmungslage unter den Wirtschaftsakteuren wahrzunehmen.

Die Lage am Geldmarkt hat sich im Jänner 2013 spürbar entspannt. Das Interbankengeschäft ist wieder angesprungen; vielen Banken der Kernmärkte steht über die freien Märkte wieder Liquidität zur Verfügung. Entsprechend zahlen diese das geliehene EZB-Geld zum Großteil

² Quellen: Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2013, www.finanzen.net; Schlusskurs zum 30.12.2012.

frühzeitig zurück. Inwiefern die EZB ihren Leitzins an die Dynamik des Interbankengeschäfts anknüpfen oder die immer noch kriselnden Länder auch weiterhin in Form eines niedrigen Leitzinses und dadurch günstigen Geldes unterstützen wird, ist heute noch nicht abschätzbar.

Abzuwarten bleibt auch, ob, wann und in welchem Umfang sich die zu Jahresbeginn positiven Entwicklungen im Bankenbereich auf die reale Kreditvergabe auswirken werden. Finanzierungen im Immobilienumfeld werden aus heutiger Sicht weiterhin teuer bzw. an strenge Auflagen gebunden sein. Vor allem langfristige Kredite bzw. Kredite für Non-Core-Produkte werden sich aufgrund hoher Risikoaufschläge weiter verteuern.

Hinsichtlich der gegenwärtig geringen Renditeaussichten auf AAA-geratete Government Bonds dürfte auch 2013 vermehrt Kapital in renditestärkere Anlagen wie Immobilien und Aktien fließen. Die Nachfrage nach Immobilien-Investments – insbesondere mit Core-Charakter – dürfte damit weiter steigen und zumindest punktuell Preiserhöhungen nach sich ziehen.

IMMOBILIENMÄRKTE

Die Kernmärkte der CA Immo wiesen 2012 nicht nur eine solide konjunkturelle Basis auf, sondern positionierten sich auch in den Immobilieninvestment- bzw. Vermietungsmärkten mit stabilen Kennzahlen. Österreich verfügt über eine gesunde wirtschaftliche Basis und ein belebtes Investment- und Büromarktgeschehen. Deutschland gilt nach wie vor als Stabilisator in der Eurozone: An den Immobilienmärkten schlägt sich dies in Form von stabilen Investmentumsätzen und ungebrochen hoher Nachfrage nieder. Die osteuropäischen CA Immo-Kernmärkte sind weiterhin von inhomogenen Rahmenbedingungen geprägt. Insgesamt ergibt sich in den europäischen Vermietungs- und Investmentmärkten ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle.

Für Investoren stand 2012 abermals der Faktor Sicherheit im Mittelpunkt ihrer Kaufentscheidungen. Dadurch ist die Schere zwischen hochwertigen Qualitätsimmobilien in den europäischen Hauptstädten und älteren, nicht mehr dem technischen Standard entsprechenden Immobilien in B-Standorten und -Lagen weiter aufgegangen. Diese Tendenz wird sich 2013 fortsetzen.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ³

Investmentmarkt

2012 wurden ca. 1,8 Mrd. € in österreichische Immobilien investiert. Das entspricht einer Steigerung von 7% gegenüber dem Transaktionsvolumen von 2011. Der Großteil (70%) der Transaktionen wurde in der zweiten Jahreshälfte getätigt. Im Fokus der Investoren standen Qualitätsimmobilien mit Schwerpunkt Retail (41%) und Büro (33%). Die Spitzenrendite gab im Jahresschnitt um 20 Basispunkte nach und lag zum Jahreswechsel bei 5%. Für das Jahr 2013 wird eine erneute leichte Kompression der Renditen erwartet.

Büroimmobilienmarkt

2012 wurden in Wien 345.000 m² Bürofläche vermietet, was eine Steigerung der Vermietungsleistung zum Vorjahr um rund 34% bedeutet. CA Immo hat 2012 u.a. mit der Großvermietung Silbermöwe (21.500 m²) im Quartier Lände 3 maßgeblich zu dieser Steigerung beigetragen. Dennoch konzentrierte sich der Flächenumsatz verstärkt im kleinteiligeren Bereich mit Flächen unter 5.000 m². Für 2013 wird ein Rückgang der Vermietungsleistung erwartet, die sich auf ähnlichem Niveau wie 2011 einpendeln sollte.

Die Büroflächenproduktion (inkl. Generalsanierungen) hat sich im Vergleich zu 2011 um 92% erhöht. 2013 werden mit diversen Projektfertigstellungen zusätzliche 176.000 m² Bürofläche erwartet. Aufgrund der voraussichtlich rückläufigen Nachfrage dürfte der Leerstand – vor allem in Zweitbezugsflächen, die nicht dem neuesten Standard entsprechen – weiter zunehmen. Die Spitzenmiete pendelte sich Ende 2012 auf einem Niveau von 24,75 €/m² ein. Für 2013 ist in Spitzenlagen mit einem abermals leichten Mietpreisanstieg zu rechnen.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ⁴

Investmentmarkt

Wirtschaftliche Stabilität, polyzentrale Struktur sowie große, liquide Immobilienmärkte machten Deutschland für Investoren auch 2012 attraktiv. Bundesweit wurden rund 25,6 Mrd. € (+9% im Vorjahresvergleich) in den gewerblichen Kauf von Immobilien investiert. Stark nachgefragt waren weiterhin hochwertige, gut vermietete

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

⁴ Quellen: BNP Paribas Real Estate 2013; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2012; CBRE Büromarkt Frankfurt und München Q4 2012

Immobilien (Core-Segment), und hier vor allem die Nutzungsklassen Büro (42% am Gesamtinvestitionsvolumen) sowie Einzelhandel (31%). Die Werte der Spitzenrenditen haben in den meisten Standorten nachgegeben.

Berlin ist mittlerweile umsatzführender Investmentmarkt in Deutschland. Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Investmentmarkt nahm um 65% auf 3,85 Mrd. € zu. München folgt mit 3,62 Mrd. € Umsatz (+26%), gefolgt von Frankfurt mit 3,23 Mrd. € (+9%). Dies liegt jedoch nicht an der mangelnden Nachfrage der Anleger, sondern ist vielmehr auf ein fehlendes adäquates Angebot bei Assets mit Core-Status zurückzuführen. Im Ausblick sollte ein vergleichbares Transaktionsvolumen auch für 2013 erzielbar sein.

Büroimmobilienmarkt

Auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt wurden in den CA Immo-Kernmärkten Berlin, Frankfurt und München 2012 insgesamt 1,84 Mio. m² Bürofläche vermietet (2011: 1,75 Mio. m²). Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen (spekulativen) Neubauvolumina werden die Leerstände im Qualitätssegment 2013 weiter sinken. Gleichzeitig wird sich der strukturelle Leerstand weiter erhöhen, wobei sich an einigen Top-Bürostandorten der Trend zur Umwidmung nicht mehr marktfähiger, leer stehender Büroflächen in alternative Nutzungsarten (z. B. Wohnen) deutlich beschleunigt.

Berlin verfügt über ein gemäßigtes Neuflächenangebot, das in den vergangenen Jahren lediglich nach Bedarf und mit entsprechender Vorvermietung gebaut wurde. Die Nachfrage nach zentral gelegenen, modernen Flächen steigt kontinuierlich an. Damit geht ein beständiger Anstieg der Spitzenmieten einher. Diese positive Marktentwicklung spiegelt sich auch im Investmentmarkt wieder und wird sich voraussichtlich 2013 weiter fortsetzen.

Frankfurt erzielte 2012 sowohl im Investment- (+9%), vor allem aber im Bürovermietungsmarkt (+20%) gute Ergebnisse. Moderne und kurzfristig beziehbare Flächen sind knapp, der strukturelle Leerstand außerhalb des Prime-Segments nimmt dagegen deutlich zu und sorgt für einen starken Wettbewerb älterer Flächen sowie für rückläufige Durchschnittsmieten außerhalb des Core-Segments. Der Trend zum Refurbishment bzw. zur Umwidmung älterer, leer stehender Büroflächen in alternative Nutzungsarten (vor allem Wohnen) wird sich auch 2013 weiter durchsetzen.

München verzeichnete trotz starker Nachfrage in den zentralen Innenstadtlagen mit 611.450 m² einen im Jahresvergleich rückläufigen Flächenumsatz (-19%). Die Mieten zogen in zentralen Lagen deutlich an. Erstmals erreicht die Spitzenmiete höhere Werte als in Frankfurt. Aufgrund des rückläufigen Fertigstellungsvolumens ging der Leerstand gegenüber 2011 um rund 14% zurück. Die Nachfrage nach modernen Büroflächen in zentraler Lage dürfte 2013 anhalten.

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA ⁵

Investmentmarkt

Das gewerbliche Investmentgeschehen in CEE war 2012 von einem Rückgang der Transaktionen geprägt. Der Gesamtinvestmentumsatz erreichte dort in Summe rund 7,4 Mrd. € (-35% zum Vorjahr). Auf der Suche nach Core-Objekten in den Hauptstädten wurden Investoren vornehmlich in Polen (1,54 Mrd. €) und Russland (1,19 Mrd. €) fündig. Banken sind nur vereinzelt bereit, in Osteuropa Immobilienankäufe zu finanzieren. Einzig Polen und Tschechien erweisen sich als vergleichsweise liquide Märkte: In Polen erreichte der Transaktionsumsatz im letzten Quartal 2012 das beste Ergebnis seit 2006. In den kleineren südosteuropäischen Ländern zogen sich Investoren infolge schlechter werdender Wirtschaftsbedingungen, mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten und geringem Angebots an Core-Assets stark zurück. Der Investmentmarkt kam in dieser Region fast zum Erliegen. Die Spitzenrenditen für Class-A Büroimmobilien blieben 2012 grobteils stabil und liegen in Polen unverändert bei 6,25%, in Tschechien bei 6,50%.

Büroimmobilienmärkte ⁶

Der CEE-Büromarkt hat sich trotz der schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen in Europa auch 2012 inhomogen, aber stabil entwickelt. **Polen** verzeichnete eine weiterhin konstante Nachfrage und dadurch stabilen Flächenumsatz und gute Neubaufächenabsorption. Hier werden in den kommenden Jahren jedoch vermehrt neue Projekte bzw. generalsanierte Büroobjekte auf den Markt kommen, so dass die Leerstandsrate weiter ansteigen dürfte. Auch der **tschechische Büroimmobilienmarkt** erfuhr 2012 ein stabiles Vermietungsjahr. Zwar ging die Vermietungsleistung um rund 16% zurück, dennoch

⁵ Quellen: CBRE Market View, CEE Offices Februar 2013; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2012.

⁶ Quellen: CBRE Market View, CEE Offices, Februar 2013; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2012

blieben die Leerstandszahlen und Mieten auf stabilem Niveau. An den polnischen und tschechischen Büromärkten ist 2013 eine erhöhte Fertigstellung neuer Büroflächen zu erwarten. Die Absorption dieser Flächen wird voraussichtlich Großteils durch Umzüge aus älteren Flächen generiert werden. Ein Anstieg der Leerstände – insbesondere in veralteten Gebäuden – ist zu erwarten.

In **Ungarn und Rumänien** bezog sich das Vermietungsgeschehen 2012 überwiegend auf Mietvertragsverlängerungen sowie Flächenerweiterungen in bereits bezogenen Objekten. Geringe Nettoabsorption bei zeitgleichem Anstieg der Leerstandsrate war die Folge. Eine Erhöhung der Dynamik in diesen Büromärkten dürfte auch 2013 ausbleiben.

Mit Ausnahme von Warschau liegen die **Leerstandsraten** in den meisten Märkten nach wie vor über 10%. 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% und darüber) zu kämpfen, was gleichzeitig einen Rückgang der Mietpreise bewirkte. In den CA Immo-Kernmärkten blieben die Mietniveaus hingegen stabil bis leicht fallend (Budapest).

Logistik ⁷

Mit traditionell kürzeren Mietvertragslaufzeiten bei höheren Flächenvolumina sowie einer unmittelbaren Koppelung an das wirtschaftliche Umfeld reagiert das Logistiksegment in der Regel schneller auf internationale Entwicklungen als der Büroimmobiliensektor. Demgemäß verzeichneten die wirtschaftlich stabileren Märkte wie Polen, Tschechien und Russland im Logistikbereich 2012 moderate bis gute Ergebnisse – sowohl was das Transaktionsvolumen als auch die Vermietungsleistung betrifft. Dem gegenüber stand allerdings ein großes Angebot und somit starker Wettbewerb der Logistikflächen in diesen Regionen. Andere ost- bzw. südosteuropäische Märkte erfuhren einen Rückzug der Investoren und einen deutlich rückläufigen Flächenumsatz.

Polen verzeichnete dank seines starken Binnenmarkts, des stabilen Wirtschaftswachstums sowie der starken Handelsverflechtungen zu Westeuropa eine kontinuier-

lich wachsende Binnen- und Auslandsnachfrage, die auf ein breites Angebot an Logistikflächen trifft. Der Flächenumsatz im gewerblichen Sektor blieb bis Oktober 2012 in etwa auf Vorjahresniveau. Die Logistik-Leerstandsrate lag zu Ende des 3. Quartals 2012 bei durchschnittlich 12% und variierte – je nach Standort – zwischen 5% und 30%. Die Mieten blieben auf stabilem Niveau zwischen 2,8 bis 5,0 €/m². Die Spitzenrenditen gaben leicht (-25 bps) auf aktuell 7,50% nach. Für 2013 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 Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist die CA Immo Gruppe 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 Slowakei. Darüber hinaus werden durch die Verwertung entwickelter Liegenschaftsreserven zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

Das Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe liegt zum Stichtag 31.12.2012 bei rund 5,3 Mrd. € (5,2 Mrd. € zum 31.12.2011). Davon entfallen 4,5 Mrd. € (86% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien⁸ sowie 0,7 Mrd. € (14% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Der Anteil des Segments Osteuropa am Gesamtimmobilienvermögen reduzierte sich von rd. 41% (31.12.2011) auf 38% zum 31.12.2012; das Segment Deutschland legte im Jahresvergleich von 45% auf 47% am Gesamtimmobilienvermögen zu.

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen umfasste zum Bilanzstichtag 21 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 278.173 Tsd. € (Grundstücke und Bauten, geleistete Anzahlungen inklusive Anlagen in Bau) (Stand: 31.12.2011: 23 Liegenschaften, Bilanzwert: 260.837 Tsd. €). Der wirtschaftliche Vermietungsgrad lag bei 89% (2011: 85%).

2012 wurden zwei Bestandsobjekte in Wien mit einem Liegenschaftsvermögen im Wert von 5.541 Tsd. € (2011:

⁷ Quellen: Jones Lang LaSalle, European Industrial Bulletin, September 2012; CBRE Big Box Poland Industrial Market View, Q4 2012

⁸ Inkl. selbst genutzte und zum Handel bzw. Verkauf bestimmte Immobilien

fünf Bestandsobjekte 11.530 Tsd. €) verkauft. In Summe wurde aus diesen Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 2.827 Tsd. € (2011: 5.608 Tsd. €) lukriert.

Projektentwicklung zur Sicherung der Bestandsqualität

Die CA Immo Gruppe ist auch als Projektentwickler in ihren Märkten aktiv. Ziel der Entwicklungstätigkeit ist einerseits, die Qualität des Portfolios durch Übernahme von fertig gestellten Projekten in den Bestand zu erhöhen. Andererseits werden Grundstücksreserven durch Baurechtschaffungen im Wert gesteigert und durch Verkäufe oder Joint-Venture-Entwicklungen verwertet. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie als Forward Sale bzw. nach Fertigstellung an einen Endinvestor. Im Rahmen ihrer Entwicklungstätigkeit deckt CA Immo die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung und Widmungsverfahren bis zu Projektsteuerung, Baumanagement und Vermietung bzw. Verkauf der fertigen Immobilie.

Die österreichischen Entwicklungsaktivitäten der CA Immobilien Anlagen AG konzentrieren sich auf Wien und umfassen Immobilien in Entwicklung im Wert von insgesamt rd. 60,2 Mio. €. Per 31.12.2012 hat die Gesellschaft eine Projektentwicklung in Wien in Umsetzung:

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 Quartier gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer ersten Revitalisierungsphase konnte 2011 u.a. die Post AG als Ankermieter für rund 31.000 m² Bürofläche gewonnen werden. Seit März 2011 ist im Rahmen dieser Quartiersentwicklung ein Redevelopment-Projekt im Quartier Lände 3 in Umsetzung: Das Bürogebäude Silbermöwe wurde seitdem unter Beachtung strenger Nachhaltigkeitskriterien kernsaniert. Im Mai 2012 wurde die Fertigstellung des Rohbaus des knapp 40 m hohen Gebäudes mit insgesamt zehn Etagen gefeiert; eine ÖGNI-Zertifizierung ist aktuell in Vorbereitung. Im November mietete die Robert BOSCH AG die gesamte Fläche (21.500 m² BGF) des Gebäudes für eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren an und wird die Flächen im Laufe des 2. bzw. 3. Quartals 2013 beziehen. CA Immo erzielte damit die mit Abstand größte Neuvermietung am Wiener Büromarkt im Jahr 2012.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Aufgrund der bereits im Geschäftsjahr 2011 abgeschlossenen Neuvermietungen verbesserten sich die Mieterlöse um 11,9% von 16.404 Tsd. € auf 18.360 Tsd. €. Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten erhöhten sich gleichfalls von 4.594 Tsd. € auf 5.627 Tsd. €. Damit einhergehend kam es zu einer Steigerung der per 31.12.2012 im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG ausgewiesenen Umsatzerlöse um 14% von 20.998 Tsd. € auf 23.987 Tsd. €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf 12.060 Tsd. € (2011: 13.022 Tsd. €). Grund hierfür ist der Rückgang der an den CA Immo New Europe Property Fund weiterverrechneten Managementhonorare von 4.131 Tsd. € in 2011 auf 3.553 Tsd. € in 2012. Weiters sind in dieser Position Kostenverrechnungen und Versicherungserlöse berücksichtigt.

Im Personalaufwand sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 8.806 Tsd. € (2011: 8.577 Tsd. €) bei durchschnittlich 62 beschäftigten Dienstnehmern (2011: 60) ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen verzeichneten im Periodenvergleich einen leichten Rückgang (- 3%) auf 7.621 Tsd. € (2011: 7.846 Tsd. €). Dem gegenüber erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 10% auf 16.847 Tsd. €, was auf eine Erhöhung der den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen als auch der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen – insbesondere im Zusammenhang mit der Beteiligung am Hotel Europort in Prag bzw. der Insolvenz dessen Mieters ECM – zurückzuführen ist.

Insgesamt konnte das Betriebsergebnis per 31.12.2012 um 19% auf 2.773 Tsd. € (2011: 2.334 Tsd. €) gesteigert werden.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich und Osteuropa flossen der Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 154.596 Tsd. € (2011: 163.526 Tsd. €) zu. Dem gegenüber standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens von - 100.166 Tsd. € (2011: - 60.789 Tsd. €), die überwiegend aus der mit den Aus

schüttungen im Zusammenhang stehenden Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen resultieren.

Aus Ausleihungen flossen überwiegend aus Tochtergesellschaften Erträge in Höhe von 11.931 Tsd. € (2011: 10.477 Tsd. €) zu. Die Zinserträge reduzierten sich von 33.611 Tsd. € in 2011 auf 9.027 Tsd. € per 31.12.2012 und resultieren aus Festgeldveranlagungen, Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen. Im Vorjahr wurden im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten Drohverlustrückstellungen zum 1.1.2011 in Höhe von insgesamt 24.935 Tsd. € aufgelöst.

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens erhöhten sich um 20% auf 21.694 Tsd. € (Vorjahr: 18.034 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2012 wurden aufgrund von Wertaufholungen innerhalb der CA Immo Rennweg 16 GmbH (Wien), der Váci 76 Kft., der Kilb Kft., der Kapas Center Kft. (alle Budapest) sowie der 2P s.r.o. (Prag) Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 19.721 Tsd. € (2011: 14.219 Tsd. €) vorgenommen. Im Vorjahr wurden zudem Erträge aus dem Verkauf eines ABS Fonds in Höhe von 815 Tsd. € erzielt.

An Zinsen und ähnlichen Aufwendungen fielen im Geschäftsjahr – 59.306 Tsd. € an (Vorjahr: – 74.004 Tsd. €), die sich in erster Linie aus Zinsaufwendungen für Anleihen (– 25.006 Tsd. €) und Aufwendungen für Derivatgeschäfte (– 27.533 Tsd. €) der CA Immobilien Anlagen AG zusammensetzen.

In Summe kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Rückgang des Finanzergebnisses von 90.855 Tsd. € im Jahr 2011 auf 36.358 Tsd. € im Jahr 2012. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 39.131 Tsd. € (2011: 93.189 Tsd. €).

Nach Berücksichtigung des Steuerertrags (im Wesentlichen aus der Verrechnung von Gruppenumlagen) in Höhe von 4.253 Tsd. € (2011: 5.481 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2012 ein im Vorjahresvergleich deutlich reduzierter Jahresüberschuss von 43.384 Tsd. € nach 98.670 Tsd. € per 31.12.2011. Nach Berücksichtigung der Auflösung unverteilter Rücklagen sowie einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 65.363 Tsd. € (Vorjahr:

0 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen Bilanzgewinn in Höhe von 108.747 Tsd. € (2011: 98.748 Tsd. €) aus.

2012 lag der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) bei 128.630 Tsd. € (2011: 68.174 Tsd. €), der Cash-flow aus Investitionstätigkeit bei – 11.245 Tsd. € (2011: – 59.176 Tsd. €). Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug – 112.870 Tsd. € (2011: – 7.618 Tsd. €). Ursache für diese Veränderung ist im Wesentlichen die Ausschüttung der Dividende an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG.

Bilanz – Aktivseite

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG verringerte sich im Vorjahresvergleich marginal von 2.389.411 Tsd. € per 31.12.2011 auf 2.322.727 Tsd. € per 31.12.2012. Das Anlagevermögen verzeichnete einen geringfügigen Rückgang um – 1,2% von 2.238.304 Tsd. € per 31.12.2011 auf 2.210.452 Tsd. € per 31.12.2012. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2012 bei rund 95% (31.12.2011: 94%).

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,6% auf 279.436 Tsd. € (31.12.2011: 262.180 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 21 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 278.173 Tsd. € (31.12.2011: 23 Liegenschaften, Bilanzwert: 260.837 Tsd. €). Die Steigerung des Immobilienvermögens resultiert überwiegend aus laufenden Investitionen und Projektfortschritten, insbesondere für das Wiener Projekt Silbermöwe. Dem stand ein Rückgang des Buchwertes für Grundstücke und Bauten infolge des Verkaufs der Objekte Comeniusgasse und Rilkeplatz gegenüber.

Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg von 41 Tsd. € (Stand 31.12.2011) auf 334 Tsd. € per 31.12.2012 und umfassen ausschließlich die EDV-Software.

Die Finanzanlagen sanken um – 2,3% auf 1.930.682 Tsd. €. Der Rückgang steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit Einlagenrückzahlungen der CA Immo International Holding GmbH (Wien). Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen umfassen ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien, in Höhe von 78.282 Tsd. € (31.12.2011: 86.767 Tsd. €), das zur Refi-

finanzierung diverser Tochtergesellschaften in Österreich und Deutschland im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen dient, und Darlehen für diverse osteuropäische Tochtergesellschaften in einer Gesamthöhe von 174.711 Tsd. € (31.12.2011: 131.108 Tsd. €).

Das Umlaufvermögen verringerte sich zum Jahresende um – 25,7% auf 111.464 Tsd. €. Der Rückgang resultiert überwiegend aus Zahlungen von im Vorjahr beschlossenen Gewinnausschüttungen der verbundenen Gesellschaften. Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 299 Tsd. € (31.12.2011: 455 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen. Die sonstigen Forderungen in Höhe von 8.906 Tsd. € (31.12.2011: 5.271 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf einer Liegenschaft; darüber hinaus sind hier kurzfristige Barvorlagen und Forderungen aus Weiterverrechnungen ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2012 beträgt 1.358 Tsd. € (2011: 190 Tsd. €).

Die Position „Sonstige Wertpapiere“ umfasst eigene Anleihen (2006-2016) mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. € sowie eigene Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert von 19.397 Tsd. € und einem Nominale von 20.500 Tsd. €, die jeweils 2011 zurückgekauft wurden. Die Wandelschuldverschreibung notiert im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse; die börslichen Handelsvolumina sind jedoch äußerst gering und finden nur sporadisch Transaktionen statt. Aus diesem Grund spiegeln die an der Börse beobachtbaren Kurse nicht den beizulegenden Wert dieses Papiers wider, so dass für die Bewertung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Wandelschuldverschreibung auf interne Bewertungsmodelle abgestellt wurde. Aktuell besitzt die Gesellschaft drei ausstehende Anleihen, welche im Geregeltten 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.

Bilanz – Passivseite

Im Vergleich zum Vorjahr blieb das Eigenkapital weitgehend unverändert; es belief sich auf 1.567.645 Tsd. € (Stand 31.12.2011: 1.557.646 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 67% (31.12.2011: 65%). Das Anlagevermögen war zu 71% (31.12.2011: 70%) durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen erhöhten

sich im Vorjahresvergleich um 5,6% auf 67.404 Tsd. € und berücksichtigen mit einem Betrag von 45.646 Tsd. € (31.12.2011: 37.812 Tsd. €) zum Großteil Verpflichtungen aus Derivatgeschäften.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten von 766.790 Tsd. € per Jahresende 2011 auf 686.877 Tsd. € per 31.12.2012 ist insbesondere auf ein im Vorjahresvergleich verringertes Finanzierungsvolumen (Kreditinstitute) sowie auf Zahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2012 wird der Vorstand der Hauptversammlung am 7. Mai 2013 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 38 Cent je Aktie vorschlagen, die am 14. Mai 2013 ausgezahlt werden soll. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 3,6% gemessen am Schlusskurs des Jahres 2012.

INFORMATION GEMÄß § 243 A UNTERNEHMENSGESETZBUCH (UGB)

Gemäß § 243 a UGB sind folgende Informationen anzugeben:

Das Grundkapital der CA Immo beträgt zum Bilanzstichtag 638.713.556,20 € und verteilt sich unverändert auf vier Namensaktien sowie 87.856.056 Stück Inhaberk Aktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren (ISIN: AT0000641352). Rund 18% des Grundkapitals sowie die Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten. Die Namensaktien berechtigen zur Entsendung von je einem Aufsichtsrat, wobei dieses Recht bisher nicht ausgenutzt wurde. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt. In den vergangenen Jahren stellte UniCredit Bank Austria auch die Mehrheit des in der Hauptversammlung der CA Immo vertretenen Kapitals dar. 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 von institutionellen und privaten Investoren. Zum Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2012 keine eigenen Aktien. Hinsichtlich der Stimmrechte bestehen keine Beschränkungen. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. 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.

In der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 11. September 2015 (auch in mehreren Tranchen) um bis zu 319.356.778,10 € durch Bareinlage gegen Ausgabe von bis zu 43.928.030 auf Inhaber lautende Stückaktien unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechtes (§ 153 Abs. 6 AktG) zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Darüber hinaus wurde der Vorstand in derselben Hauptversammlung für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot ermächtigt. Bis zum 31.12.2012 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Bereits in der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12. Mai 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185.011,00 € 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. In diesem Zusammenhang wurde in derselben Hauptversammlung ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317.185.011,00 € beschlossen. 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% festgesetzt. Aufgrund der in 2012 (für 2011) erfolgten Dividendenzahlung wurde der ursprüngliche Wandlungspreis (11,5802 €) gemäß § 10 e der Bedingungen der Wandelschuldverschreibung 2009-2014 auf 11,0575 € angepasst. Die Anpassung trat mit 10. Mai 2012 in Kraft. Damit können bei einem derzeit ausstehenden Volumen von rund 114,5 Mio. € bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 10.354.963 Stückaktien ausgegeben werden. 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.

Ansonsten bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden. Auch bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder mit Arbeitnehmern im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots.

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 konzernweitlichen Regelungen für die Erstellung von Jahresabschlüssen und Zwischenabschlüssen 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 in der Folge abgebildet dar:

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2011	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Auflösung Rücklagen	31.12.2012
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	98.748	0	-33.385	43.384	0	108.747
Summe Eigenkapital	1.557.646	0	-33.385	43.384	0	1.567.645

BEKENNTNIS 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 Kodex⁹ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das Geschäftsjahr 2012 geltenden Fassung (vom Juli 2012) 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 AG) evaluiert¹⁰.

FÜR EINE NACHHALTIGE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG: RISIKOMANAGEMENT

Risikomanagement hat innerhalb der CA Immo Gruppe einen hohen Stellenwert. Es beeinflusst direkt die strategischen und operativen Entscheidungsprozesse im Unternehmen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens. Ziel des Risikomanagements ist es, potenzielle Chancen und gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und ihre Auswirkungen adäquat zu beurteilen, um diese rechtzeitig an die zuständigen Entscheidungsträger kommunizieren und in Folge adäquate Maßnahmen setzen zu können. Die Einschätzung der aktuellen Chancen-/ Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Diese kontinuierliche Risikoevaluierung wird sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-) Portfolioebene durchgeführt. Durch Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen sowie eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten bzw. durch die laufende Überwachung der Baukosten bei der Realisierung von Projekten beugt die Gesellschaft unerwarteten Risiken vor. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung

⁹ Der Österreichische Corporate Governance Kodex findet sich unter www.corporate-governance.at.

¹⁰ Evaluierungsergebnisse unter www.caimmo.com.

und erhöhen die Planungssicherheit der zukünftigen Unternehmensentwicklung. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen und in entsprechenden Managementvorlagen dokumentiert werden. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Einzelrisiken unter Hinzuziehung von externen Beratern durch. Hier werden alle potenziellen Risiken aber auch Chancen nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Darauf basierend wird das Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen umgesetzt und ist für alle Organisationseinheiten bindend. 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 und Zustimmung 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)

Als Teil des Risikomanagementsystems ist das rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem (IKS) risikoorientiert aufgebaut und in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Es umfasst alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und unternehmensindividuellen Richtlinien (Konzernhandbuch, Kompetenzordnung, Zeichnungsberechtigungen, Vier-Augen-Prinzip, Freigaberegungen, etc.) sowie zur Fehlerprävention. 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. Das IKS basiert auf genauen Informationen über die Prozesse für die Rechnungslegung und Finanzberichterstattung und schließt auch deren vorgelagerte Unternehmensprozesse mit ein. Zugunsten einer „end-to-end“-Betrachtung des Rechnungslegungsprozesses sind also auch die operativen Bereiche eingebunden. Die einzelnen Maßnahmen

bzw. Kontrollen erfolgen arbeitsbegleitend oder sind den Arbeitsprozessen unmittelbar vor- oder nachgelagert. 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 anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen überwachen beide Stabstellen die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und interner Richtlinien. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse bzw. Effizienzverbesserungspotenziale laufend evaluiert. 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 gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis berichtet.

GESAMTEINSCHÄTZUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

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

 STRATEGISCHE RISIKEN
Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Regional betrachtet weist CA Immo ein solches Risiko durch die Konzentration ihres Portfolios in den Regionen Deutschland und Osteuropa auf. Das Risiko in Bezug auf Deutschland kann jedoch insgesamt – aufgrund des stabilen Marktes und der stabilen Portfoliostruktur – als neutral gewertet werden. In Osteuropa sind vereinzelte Märkte (z. B. Ungarn, Rumänien) angespannt, wodurch sich ein gewisses Marktrisiko ergeben könnte. Dem beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf einzelne Länder entgegen.

Auf Einzelimmobilien-Ebene setzt CA Immo für die Definition eines Größen- bzw. Konzentrationsrisikos den Grenzwert bei 5% ihres Gesamtportfolios an. Aktuell fällt nur der Tower185 in Frankfurt in diese Kategorie. Vorbereitungen für den geplanten (Teil-)Exit wurden bereits eingeleitet. Die nächstgrößten Immobilien bewegen sich in einer Größenordnung von rund 2,5% des Gesamtportfoliowertes (z. B. Skygarden in München). Aufgrund der breiten regionalen Streuung besteht bei diesen Immobilien kein potenzielles Konzentrationsrisiko.

Ein Klumpenrisiko aus Teilportfolien ergibt sich aus dem 2006 vom Land Hessen erworbenen Paket an Bestandsimmobilien (rund 15% des Gesamtportfolios). Dieses Portfolio 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. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtschaffungsprojekte besteht ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Bedingt durch das derzeitige Marktumfeld sind Projektentwicklungen generell erschwert, weshalb auch für 2013 weitere Liegenschaftsverkäufe am Plan stehen. Hinsichtlich der Baurechtschaffungsprojekte wurden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder bereits frühzeitig Partner (vor allem im Segment Wohnbau) 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 Devienmangel 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
Risiken aufgrund des Marktumfeldes

Begründet durch die anhaltende Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen war im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits der Rückgang der Transaktionsgeschwindigkeit in einigen osteuropäischen **Immobilieninvestmentmärkten** deutlich spürbar, was sich auch auf die für 2012 gesetzten Verkaufsziele der CA Immo ausgewirkt hat, indem die vorgesehene Portfoliooptimierung in Osteuropa vereinzelt nicht wirtschaftlich umsetzbar war. Die Nachfrage bezog sich hier nahezu ausschließlich auf Core-Immobilien (vorwiegend in Warschau); andere Objekte waren daher nur beschränkt handelbar. Deutschland gilt nach wie vor als Stabilisator in der Eurozone, was sich an den Immobilienmärkten in Form von stabilen Investmentumsätzen und ungebrochen hoher Nachfrage niederschlägt. Österreich verfügt über eine gesunde wirtschaftliche Basis und ein belebtes Investment- und Büromarktgeschehen.

Nachdem alle Zeichen auf eine Fortsetzung dieser Tendenz deuten, hat die laufende Evaluierung der wesentlichen Immobilienindikatoren wie Standort und Objektqualität, Marktveränderungen bzw. -tendenzen zur Festlegung des optimalen Wiederveräußerungszeitpunktes auch in 2013 oberste Priorität, um der Gefahr, Objekte aufgrund steigender Renditen nicht oder nur mit Abschlägen verkaufen zu können, bereits im Vorfeld zu begegnen. Marktrisiken können so frühzeitig erkannt und bei der Beurteilung der Investitions- und Projektplanung berücksichtigt werden bzw. in die mittelfristige Liquidität

täts- und Unternehmensplanung einfließen. Objekte mit erhöhtem Risikopotenzial werden von einer eigens geschaffenen Restrukturierungseinheit betreut. Ziel ist es, diese Immobilien nach Restrukturierung frühest möglich zu verkaufen.

Auch Immobilienpreise unterliegen aufgrund sich ändernder ökonomischer Rahmenbedingungen deutlichen Schwankungen. Dem **Immobilienbewertungsrisiko** begegnet CA Immo, indem sie ihre Immobilien einmal jährlich extern bewerten lässt; unterjährige Wertänderungen werden von internen Spezialisten ermittelt. Allerdings haben bereits die vergangenen Jahre gezeigt, dass sich ein Anstieg der Renditen aufgrund der angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten nachhaltig in den Bewertungsgutachten niederschlägt und über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen das Konzernergebnis beeinflusst und das Eigenkapital reduziert. Aufgrund der gedämpften Mietwachstumsaussichten besteht auch für 2013 die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Wertänderungen werden also auch in 2013 ein wesentliches Risiko darstellen. Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien hängt im Wesentlichen von den konjunkturellen Entwicklungen ab. Obwohl die Kernmärkte der CA Immo 2012 eine solide konjunkturelle Basis aufwiesen und stabile Kennzahlen in den einzelnen **Vermietungsmärkten** verzeichnen konnten, verbleibt die Leerstandsquote der Gesellschaft vor allem in Osteuropa mit über 20% auf unverändert hohem Niveau. Der Leerstand ist überwiegend auf die Assetklasse Logistik zurückzuführen. Im Vergleich liegen mit Ausnahme von Warschau die Leerstandsquoten in den meisten osteuropäischen Kernmärkten der CA Immo bei mehr als 10%. Allerdings macht die geringe Verfügbarkeit von Finanzierungen hohe Vorvermietungsquoten bei neuen Projektentwicklungen erforderlich, was sich durchwegs dämpfend auf die Leerstände auswirken sollte. Eine Erhöhung der Dynamik in den Büromärkten dürfte aber auch in 2013 ausbleiben, sodass eine signifikante Reduktion der Leerstandsquoten in Osteuropa nicht zu erwarten ist. Der österreichische Büromarkt verzeichnete hingegen in 2012 eine massive Steigerung der Vermietungsleistung. Auch CA Immo hat an dieser Steigerung u. a. mit der Großvermietung der Silbermöwe im Quartier Lände 3 deutlich beigetragen. Der Leerstand in Österreich liegt derzeit bei knapp unter 7%. Allerdings wird für 2013 ein erhöhtes Flächenangebot aufgrund zahlreicher Projektfertigstellungen – kombiniert mit einer rückläufigen Nachfrage – erwartet, was zu einem Rückgang der Vermietungsleistung führen wird. Der Leerstand am Wiener Büromarkt dürfte also weiter zunehmen. Auch

die Leerstandsquoten in unserem deutschen Bestandsportfolio haben sich im Vorjahresvergleich aufgrund jener Objekte, die sich in Stabilisierungsphase befinden (Tower185, Ambigon), erhöht. Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina ist jedoch davon auszugehen, dass die Leerstände in diesem Segment 2013 sinken werden.

Aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen besteht zudem die Gefahr, dass bestehende Mieter ihren Mietverbindlichkeiten nicht mehr nachkommen können (**Mietausfallsrisiko**). Diesem Risiko wird durch die Forderung von Sicherheitsleistungen (Bankgarantien) begegnet. Um Mietausfälle bzw. dadurch bedingte Leerstände möglichst gering zu halten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird kontinuierlich auf seinen Ist- und Sollertrag überprüft bzw. strukturierten Qualitätskontrollen unterzogen und bei erhöhtem Risikopotenzial einer Restrukturierung zugeführt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit fast ausschließlich in Osteuropa, insbesondere bei den Hotelobjekten, zwei Logistikparks sowie einem Shopping Center. Sämtliche offene 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

Die wesentlichen mit der Entwicklung von Projekten verbundenen Risiken sind Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängel, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen, etc. Demgegenüber besteht die Chance, durch die mit Projektentwicklungen einhergehende erhöhte Wertschöpfung, zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Wichtigste Voraussetzung für die Umsetzung der Projekte ist jedenfalls die Verfügbarkeit von Eigenkapital bzw. zusätzlichem Fremdkapital (Projektfinanzierung). Denn Verzögerungen bei Kreditvergaben könnten zeitliche Verschiebungen bei der Projektrealisierung zur Folge haben und im Falle von Vorvermietungen zu Pönalezahlungen führen. Fehlende Mieteinnahmen könnten den Cash-flow der Gesellschaft erheblich belasten. Baukostenerhöhungen können wiederum Finanzierungskonditionen verschlechtern. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerwei

se entstehenden Anlaufverluste. In Abhängigkeit von den Preisentwicklungen auf dem Rohstoffsektor (Stahl, Aluminium, Kupfer, etc.) besteht auch das Risiko von Kostenschwankungen. Daher werden bei Großprojekten einzelne Kostenblöcke gebündelt und das Risiko steigender Rohstoffpreise bzw. Produktionskosten auf Auftragnehmer übertragen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen 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. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um Risiken aus der Projektentwicklung zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvorvermietungsquoten, etc.). Projekte werden erst nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditäts-Planung und entsprechender Vorvermietung (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60%) gestartet. In Osteuropa ist die Einhaltung einer bestimmten Vorvermietungsquote 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. Allgemein achten wir auf die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes und externes Controlling mit laufenden Kostenkontrollen und Abweichanalysen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter und Auftragnehmer von Bauleistungen, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern oder Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Veräußerungen von Immobilien. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus 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 derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallkonstellationen aus dem operativen Geschäft. So hat beispielsweise der Joint-Venture-Partner aus dem Projekt „Maslov“ in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe

von rund 48 Mio. € eingereicht, die in 2012 auf rund 110 Mio. € zuzüglich Zinsen erhöht wurde. Die Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen. Aktuell sind somit keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existentielle Risiken bergen. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten obliegt dem Konzernbereich Legal & Compliance. Sofern erforderlich, werden in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Für Aktivprozesse, bei denen ein Obsiegen überwiegend wahrscheinlich ist, bzw. für Passivprozesse, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines Unterliegens unter 50% liegt, wurden keine Rückstellungen gebildet.

Auch die Veränderung von Rechtsnormen, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Aktuell betrifft dies u.a. das In-Kraft-Treten der AIFM (Alternative Investment Fund Managers) Richtlinie, die bis 22. Juli 2013 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Durch die breite Definition des Begriffes AIF (Alternative Investment Fund) sind sowohl „klassische“ Hedgefonds und Private Equity Fonds aber auch Immobilien- und Spezialfonds vom Anwendungsbereich der Richtlinie erfasst. Derzeit noch unklar ist, ob auch börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften unter die Definition „AIF“ fallen, was mit noch umfangreicheren Informationspflichten gegenüber den Anlegern sowie gegenüber den Aufsichtsbehörden für diese Gesellschaften verbunden wäre. Einige der Anforderungen, die in der AIFM Richtlinie niedergelegt sind, bedeuten für die Branche ein Abgehen von der bis dato gelebten Praxis. Bestimmungen zur Verwahrstelle mit den daran knüpfenden weitreichenden Haftungsbestimmungen sind ebenso wie die Organisationsanforderungen oder die Vergütungsbestimmungen der Richtlinie ein Bruch mit bisherigen Branchenstandards. Weitreichender Dokumentationspflichten, die Pflicht zur Einführung von Verwahrstellen, etc. würden höhere Kosten zulasten der Gesellschaft und ihrer Anleger verursachen. Die bevorstehenden Herausforderungen sind also umfassend und, in Ermangelung hinreichend konkreter Level II Bestimmungen, häufig noch nicht präzise definiert. Da die legislative Umsetzung der Level I Richtlinie in Österreich zurzeit noch nicht genau absehbar ist, sind auch Bestimmungen, die Wahlrechten

auf nationaler Ebene unterliegen, wie z. B. de-minimis Ausnahmen, für die Branche zurzeit noch unkalkulierbar.

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 aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren wird in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen.

Organisationsrisiko

Unter dem Schlagwort „Effizienzsteigerung“ bzw. „Redimensionierung“ startete CA Immo Ende 2012 mit der Umsetzung entsprechender Maßnahmen – u. a. die Schließung der Niederlassung in Köln, die Bündelung von Backoffice-Einheiten und die Auflösung internationaler Doppelbesetzungen –, die sich in den Folgejahren u. a. in einer konzernweiten Reduktion der Personalkosten um rund 20% niederschlagen werden. Bilanziell wurde hierfür durch eine Restrukturierungsrückstellung Vorsorge getroffen. Aus organisatorischer Sicht besteht derzeit jedoch die Gefahr, dass insbesondere in den stark betroffenen Abteilungen Arbeitsprozesse und -abläufe nicht bzw. nicht zeitgerecht umgestellt werden können. Ein entsprechendes Projekt zur Verbesserung der bestehenden Arbeitsabläufe wurde bereits unter Hinzuziehung externer Berater aufgesetzt und soll in Kürze realisiert werden.

NACHHALTIGKEIT: CHANCEN UND RISIKEN

Die zukunftsverträgliche Entwicklung der CA Immo Gruppe ist ein zentrales Anliegen. Deshalb ist der umfassende ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsansatz Teil unserer strategischen Leitlinien. Auch unsere Aktionäre, Kunden und andere Geschäftspartner sehen sich zunehmend zu nachhaltigem Handeln verpflichtet. Nachhaltiges Wirken, das ökologische, ökonomische und soziale Perspektiven berücksichtigt, bietet somit für die Gesellschaft und ihre Stakeholder weniger Risiken als Chancen. Als Basis ihres unternehmerischen Handelns setzt CA Immo auf eine werteorientierte Unternehmensführung, die maßgeblich von folgenden (Nachhaltigkeits-)Kriterien bestimmt wird:

- Umfassende Transparenz in Bezug auf Veröffentlichungs- und Dokumentationspflichten, um vorhandene Risiken tatsächlich adäquat bewerten zu können.
- Unternehmensweite Corporate Governance, die Mitarbeiter und Geschäftspartner gleichermaßen in die Pflicht nimmt, um materielle Nachhaltigkeitsrisiken (Korruption, Verletzung von Menschenrechten oder Arbeitsbedingungen, Reputation, etc.) im Rahmen der Corporate Governance Struktur sowie im Risikomanagement angemessen zu berücksichtigen.
- Eine Portfolio- und Projektentwicklungsstrategie, die sich an Nachhaltigkeit, Mieterqualität und dem langfristigen Erhalt von Vermarktungsfähigkeit und Nutzungsqualität orientiert, da Mieter Immobilien zunehmend als Statement begreifen und die Marktnachfrage nur durch eine kontinuierliche Verbesserung des Portfolios bedient werden kann.
- Aktive Mieterbetreuung (Insourcing der Property Management Aktivitäten in Osteuropa bzw. Joint Ventures in Deutschland), da die Zufriedenheit der Mieter wesentliche Basis für eine nachhaltige Geschäftsbeziehung ist.
- Sicherstellung einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur, da Märkte zunehmend volatil werden.
- Dauerhafte Optimierung der Profitabilität und Gewährleistung einer nachhaltigen Wettbewerbsfähigkeit in Ausrichtung auf die Bedürfnisse unserer Aktionäre.

Umweltrisiken

Der CA Immo Gruppe können im Zusammenhang mit der Beseitigung von Umweltschäden (toxische Substanzen / Materialien, Kontaminationen) 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. Unter der Nachhaltigkeitsperspektive Ökologie bezieht CA Immo als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen die Folgen des Klimawandels und daraus resultierende Risiken in die Ausrichtung des unternehmerischen Handelns ein. Risiken ergeben sich in international unterschiedlicher Intensität aus strengeren gesetzlichen Vorgaben z. B. der EnEV (Energieeinsparverordnung für Gebäude) in Deutschland und einem steigenden Bewusstsein der Mieter für ökologische Aspekte. Daraus können Investitionen erforderlich werden. Chancen ergeben sich aus einer frühzeitigen Anpassung und entsprechenden

Vorteilen gegenüber dem Wettbewerb. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen 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. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie Redvelopments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden automatisch die strengen Vorgaben in Bezug auf ein Green Building und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen. Auch beim Erwerb von Immobilien wird hinkünftig auf dieses Kriterium Bedacht genommen.

- der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist;
- vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht;
- geplante Verkaufsaktivitäten derzeit nicht oder nur verzögert oder etwa unter den Preiserwartungen realisierbar sind.

Durch Verkäufe (u.a. des Warsaw Financial Center) konnte insgesamt zum Jahresende eine Verbesserung der Liquiditätssituation erreicht werden. Dennoch sind aufgrund der Risikoaversion der Banken und damit einhergehend kurzfristige Liquiditätsrisiken nicht auszuschließen, sollten beispielsweise auslaufende Finanzierungen nicht prolongiert werden. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Diesem Risiko begegnet CA Immo mit einem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In 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. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture- und Fondspartnern (Partnerrisiken) nicht auszuschließen. Der Teilkonzern CA Immo Deutschland weist zudem eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus, insbesondere beim Projekt Tower185. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten. 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:

FINANZRISIKEN

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

Liquiditäts-/ Refinanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt stellt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen dar. Da die (Re-) Finanzierungssituation im Allgemeinen unverändert angespannt ist, werden Kreditvergaben insbesondere in Osteuropa auch künftig restriktiv gehandhabt werden; d.h. Refinanzierungen könnten in einzelnen Regionen (z.B. Ungarn, Rumänien) schwierig werden und eventuell eine Eigenmittelzufuhr notwendig machen. Demgegenüber wird der österreichische und deutsche Markt auch in den kommenden Jahren über ausreichende Liquidität verfügen und die Kapitalbeschaffung etwas erleichtert werden. Aber auch in diesen Märkten besteht bei Neuabschluss von Krediten bzw. bei Kreditverlängerungen die Gefahr einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen in Abhängigkeit von Markttendenzen und Unternehmensbonität.

Zwar verfügte die CA Immo Gruppe zum Jahresende 2012 über ausreichend hohe Liquidität, jedoch sind auch die Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen. Dies ist vor allem bedingt durch:

- die Tatsache, dass die vorhandene Liquidität nicht direkt in der Muttergesellschaft sondern auf unterschiedlichen Unternehmensebenen zur Verfügung steht;

AT0000A0EXE6) sowie der Wandelschuldverschreibung an, sofern das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wird.

Zinsänderungsrisiko

Nachdem die Europäische Zentralbank angesichts der Euro-Krise im Sommer 2012 den Leitzinssatz von 1,0% auf seinen historischen Tiefstand von 0,75% senkte und diesen im Februar 2013 nochmals bestätigte, ist davon auszugehen, dass der Zins, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Notenbank refinanzieren können, innerhalb der nächsten vier Quartale auf diesem niedrigen Niveau verbleibt. Auch bei den Swap-Sätzen ist nicht mit einer wesentlichen Aufwärtsbewegung zu rechnen. Diese marktbedingten Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungsaufwands als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte der CA Immo aus, was wiederum Einfluss auf das Ergebnis und das Eigenkapital der Gesellschaft hat. Denn in Abhängigkeit von der Investmentstrategie setzt die CA Immo Gruppe auf einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden zu mehr als 60% durch den Abschluss derivativer Finanzinstrumente – überwiegend in Form von Zinscaps oder Zinsswaps – abgesichert, die marktbedingt negative Barwerte auswiesen. Gemäß aktuellen Zinsprognosen dürfte aktuell der Boden jedoch erreicht sein, sodass aus heutiger Sicht das Swap-Ergebnis in 2013 wieder neutral ausfallen könnte. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist jedoch unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

FINANZINSTRUMENTE¹¹

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 Finanzierungspolitik 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

Ursprünglich nur am österreichischen Markt engagiert, investierte CA Immo ab 1999 in Osteuropa. Dort stieg sie zwei Jahre später auch ins Projektentwicklungsgeschäft ein und zählt nun mit der 2011 erfolgten Akquisition der Europolis Gruppe zu einem der größten Investoren. Parallel zur Expansion in Osteuropa wurde auch der Immobilienbestand in Österreich und Deutschland weiter ausgebaut, wo 2006 ein Liegenschaftspaket vom Bundesland Hessen erworben bzw. Anfang 2008 der Erwerb der Vivico Real Estate GmbH (nunmehr CA Immo Deutschland GmbH) finalisiert wurde. Heute ist die CA Immo Gruppe als in Zentraleuropa aktiver Bestandhalter von gewerblichen Immobilien mit ausgeprägter Entwicklungskompetenz positioniert. Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) ist die seit 1988 an der Wiener Börse gelistete **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; darüber hinaus verfügt der Konzern über Büros in Russland, der Ukraine und Zypern. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Zum Stichtag 31.12.2012 bestehen konzernweit 272 Tochtergesellschaften (31.12.2011: 263) in insgesamt 17 Ländern¹².

¹¹ Detaillierte Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten der CA Immobilien Anlagen AG finden Sie im Anhang.

¹² Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern, Luxemburg und den Niederlanden

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften	31.12.2012	31.12.2011
Österreich ¹	40	42
<i>hiervon Joint-Ventures</i>	8	8
Deutschland	110	103
<i>hiervon Joint-Ventures</i>	22	20
Osteuropa ²	122	118
<i>hiervon Joint-Ventures</i>	23	24
Konzernweit	272	263
<i>hiervon Joint-Ventures</i>	53	52

1 exkl. CA Immobilien Anlagen AG

2 inkl. sämtlicher im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehender Gesellschaften

CA IMMO IN DEUTSCHLAND

Seit 2008 ist die **CA Immo Deutschland GmbH** operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe. Als ehemalige Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien im deutschen Staatsbesitz verfügt sie 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. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die in 2008 erworbene deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt. 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 überwiegende Teil der Bestandsimmobilien in Deutschland – darunter das vom Bundesland Hessen erworbene Liegenschaftspaket – wird in der **CA Immo AG** (zukünftig CA Immo Invest GmbH) mit Sitz in Frankfurt gehalten, an der die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, über direkte und indirekte Beteiligungen zu 100% beteiligt ist. Sie wird ebenfalls voll in den Konzernabschluss konsolidiert.

Zudem wurde 2011 die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** 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.

BÜNDELUNG DER OSTEUROPA-AKTIVITÄTEN IN CA IMMO UND EUROPOLIS

Das Osteuropa-Portfolio der Gruppe ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis AG** – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. 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. Gemanagt werden diese Portfolien durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH** (EREAM), Wien, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Europolis AG bzw. durch regionale Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad, die unter dem Namen „CA Immo Real Estate Management“ auftreten.

SPEZIALFONDS FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN IN OSTEUROPA

Seit 2007 konzentriert CA Immo ihre osteuropäischen Projektentwicklungen im Wesentlichen im **CA Immo New Europe Property Fund** (CAINE) – einem nach luxemburgischem Recht als SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruierten Projektentwicklungsfonds. CA Immo hält 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 bereits Ende

2009; die Investitionstätigkeit wurde aufgrund geänderter Marktgegebenheiten gegenüber den ursprünglichen Plänen im Einvernehmen mit den Mitgesellschaftern deutlich zurückgenommen. Fortgeführt werden nur die bereits in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte. Neuprojekte werden zukünftig direkt in der CA Immo gestartet, außer die Fondspartner sprechen sich für eine individuelle Beteiligung an der Umsetzung aus. Das Portfolio des CA Immo New Europe Property Fund weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 147 Mio. € (Vorjahr: 142 Mio. €) aus. Aktuell befinden sich drei Projekte in Umsetzung. Weitere drei Projekte wurden seit Gründung des Fonds fertig gestellt und werden derzeit vom Fonds als Bestandsimmobilien gehalten.

rechtlichen Risiken finden Sie im Kapitel „Risikomanagement“.

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.

BETEILIGUNG UBM

Über eine ihrer Tochtergesellschaften hält CA Immo 25% plus vier Aktien (Sperrminorität) am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler **UBM Realitätenentwicklung AG**. 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.

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 2012 liegt mit rund 3,2% (2011: 3,8%) unter diesem Zielwert. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die in unserer Strategie enthaltenen Maßnahmen dazu führen werden, dass wir mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity erzielen.

OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Gesellschaft ist in mehrere Rechtsverfahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit involviert. Je nach Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt. Ausführungen zu den bestehenden

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) (siehe Tabelle).

VALUE KENNZAHLEN DER CA IMMO GRUPPE

		2012	2011	2010	2009
Kennzahlen je Aktie €					
NAV/Aktie	€	19,30	19,20	18,70	17,90
Veränderung NAV/Aktie	%	0,5	2,7	4,5	-5,3
Operativer Cash Flow/Aktie	€	2,20	2,18	1,38	1,40
RoE 1) in %	%	3,2	3,8	2,8	-4,8
ROCE 2) in %	%	4,4	5,5	4,77	0,1
EVA 3)	Mio. €	10,3	44,04	Negativ	Negativ

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 2012 = 4,18% (Ø gewichtete Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital)

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

		2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote	%	67	65	65	66
Nettoverschuldung	Mio. €	531	544	586	406
Anlagendeckung	%	71	70	70	75

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 und beleben die Bautätigkeit und den Immobilienmarkt. Zyklisch auftretende Abweichungen von Angebot und Nachfrage schlagen sich im Auslastungsgrad und bei den erzielbaren Mietpreisen nieder. Leerstandsrate und Durchschnittsmiete im Zeitverlauf sind wichtige Indikatoren sowohl hinsichtlich Qualität und erfolgreicher Bewirtschaftung eines Portfolios als auch für die Fähigkeit, auf 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 eigene Niederlassungen in den wesentlichen Märkten in Deutschland, bzw. Osteuropa.

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

Die CA Immo Gruppe beschäftigte per 31.12.2012 insgesamt 375¹³⁾ Mitarbeiter (31.12.2011: 390). Im Jahr 2012 wurden konzernweit insgesamt 38 neue Mitarbeiter¹⁴⁾ eingestellt. Der Hauptsitz von CA Immo befindet sich in Wien; von dort aus erfolgt die Steuerung der CA Immo-Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sowie in Budapest, Warschau, Prag, Belgrad und Bukarest. Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich 62 Dienstnehmer (2011: 60).

Konsolidierung nach Phase starken Wachstums

Vor allem in Folge der großen Unternehmensakquisitionen der vergangenen Jahre hat sich die Anzahl der CA Immo Mitarbeiter konzernweit von 203 (zum 31.12.2007) auf 390 Mitarbeiter (zum 31.12.2011) nahezu verdoppelt. Parallel zur geplanten Redimensionierung des Immobilienbestands sind nun deutliche Effizienzsteigerungen in der gesamten Wertschöpfungskette vorgesehen, die sich

¹³⁾ Davon rund 7 % Teilzeitarbeitskräfte; nicht mitgezählt wurden die konzernweit 30 karenzierten Mitarbeiter sowie 108 Mitarbeiter, die im Zuge des Erwerbs von zwei tschechischen Hotelgesellschaften im dritten Quartal 2012 übernommen wurden.

¹⁴⁾ Exkl. 108 Mitarbeiter, die im Zuge des Erwerbs von zwei tschechischen Hotelgesellschaften im dritten Quartal 2012 übernommen wurden.

in den Folgejahren u.a. in einer konzernweiten Reduktion der Personalkosten um rund 20% niederschlagen werden. Der Prozess wurde von einem externen Beratungsunternehmen unterstützt, das bestehende Arbeitsabläufe im Unternehmen analysierte und Verbesserungspotenziale identifizierte. Ende 2012 folgte die Einleitung bzw. Umsetzung entsprechender Maßnahmen, unter anderem die Schließung der Niederlassung in Köln, die Bündelung von Backoffice-Einheiten und die Auflösung internationaler Doppelbesetzungen.

AUSBLICK 2013

Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Trotz positiver Signale zeigt die europäische Wirtschaft für 2013 noch wenige Impulse für eine Beschleunigung ihres konjunkturellen Wachstums. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich die wesentlichen CA Immo Core-Märkte stabil entwickeln werden. Das Finanzierungsumfeld wird auch 2013 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

Trends im Finanzierungsbereich

Die Verfügbarkeit bzw. die Verteuerung von Fremdkapital ist längst zum limitierenden Faktor des Immobilien-Investmentmarktes geworden. Davon ist ganz Europa – vor allem aber Osteuropa – betroffen. Für Top-Immobilien mit einem nachweisbaren Track-Record an guter und langfristiger Mietauslastung und stabilen Mieteinnahmen sind Bankenfinanzierungen nach wie vor zu bekommen, allerdings zu teureren Konditionen. Für gewerbliche Immobilien mit signifikanten Leerständen wird es zunehmend schwieriger, entsprechende Finanzierungen zu erlangen. Sofern wesentliche Parameter (Vorvermietungsquote sowie Eigenkapitalanteil von jeweils mindestens 40%) erfüllt sind, war die Projektfinanzierung für CA Immo bisher nie eine Hürde. Vor allem in Deutschland sehen wir eine gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen, während diese zum Beispiel in einigen osteuropäischen Märkten eher ein knappes Gut sind.

Operative und Strategische Chancen: Ertragsoptimierung und Cash-flow-Wachstum

Strategisch werden wir unser konzernweites Redimensionierungsprogramm mit dem Ziel einer deutlichen Effizienzsteigerung in der gesamten Wertschöpfungskette intensiv vorantreiben. Dies soll unserem Unternehmen zusätzliche Stabilität und Profitabilität sichern und auf

aktuelle bzw. potenzielle wirtschaftliche Rahmenbedingungen optimal einstellen.

Wenngleich das konjunkturelle Umfeld weiterhin schwierig bleibt und mit hohen Unsicherheiten behaftet ist, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2013:

- In einer like-for-like-Betrachtung weitgehend stabile Mieten. Zusätzliche Mieten aus Fertigstellungen werden den Abgang von Mieterlösen aus Verkäufen kompensieren.
- Verkäufe im Umfang von rund 300 Mio. €, die überwiegend aus dem Verkauf von non-core Immobilien in Osteuropa bzw. Grundstücksreserven in Deutschland resultieren werden. Zusätzlich erwarten wir einen erfolgreichen Teilverkauf (75%) des Tower185; erste indikative Angebote werden im Laufe des 1. Halbjahres erwartet.
- Freigesetzte Mittel werden primär zur Schuldentilgung (Anleiheverbindlichkeiten) verwendet.
- Kosteneinsparung durch die Straffung der administrativen Overheadkosten und Reduktion von Sachkosten werden sich zur Hälfte bereits in 2013 positiv niederschlagen.
- Insbesondere in die laufenden Projektentwicklungen werden konzernweit Investitionen von rund 200 Mio. € getätigt werden.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Parameter, die den für 2013 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- die konjunkturellen Entwicklungen in den Regionen, in denen wir tätig sind und deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus.
- die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- das Finanzierungsumfeld hinsichtlich Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital ab.

– Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

eigenen Mitarbeiter, gestützt durch punktuelle Einbeziehung externer Experten.

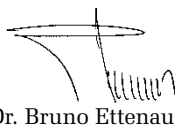
NACHTRAGSBERICHT

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

Seit dem Bilanzstichtag gab es keine wesentlichen Ereignisse, die nicht bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2012 erfasst wurden.

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstandes)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

Wien, am 19. März 2013

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
Wien,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2012 am 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 2012 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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 19. März 2013

KPMG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar

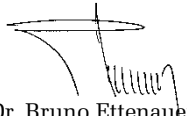
Wirtschaftsprüfer

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.

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstandes)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

Wien, am 19. März 2013

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
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
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-595
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation
Susanne Steinböck
Silke Gregoritsch
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 Aktiengesellschaft 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 Aktiengesellschaft, 1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Claudia Hainz, Susanne Steinböck
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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Berichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterialien nicht zu gefährden.

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

