

---

JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31. DEZEMBER 2010

10

---

---

# INHALT

## JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

### Beilage

- I Jahresabschluss zum 31.12.2010
  - Bilanz zum 31.12.2010
  - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010
  - Anhang für das Geschäftsjahr 2010
- II Lagebericht

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Kontakt

DISCLAIMER

IMPRESSUM

**BILANZ ZUM 31.12.2010**

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	€	Tsd. €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Rechte	0,00	0,3
2. EDV-Software	70.698,92	56,2
3. Firmenwert	214.479,75	429,0
	<b>285.178,67</b>	<b>485,5</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	263.896.156,25	283.349,1
davon Grundwert: 52.092.393,33 €; 31.12.2009: 57.567,1 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.189.172,52	1.260,0
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	616.650,66	255,2
	<b>265.701.979,43</b>	<b>284.864,3</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.753.500.562,80	1.629.444,8
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	194.630.490,34	111.093,5
3. Anzahlung auf Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,0
4. Beteiligungen	124.919,72	7,3
5. Sonstige Ausleihungen	4.146.771,00	0,0
	<b>1.952.602.743,86</b>	<b>1.740.545,6</b>
	<b>2.218.589.901,96</b>	<b>2.025.895,4</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen</b>		
1. Forderungen aus Leistungen	329.844,33	122,1
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	28.630.412,15	31.995,6
3. Sonstige Forderungen	3.073.746,94	9.502,3
	<b>32.034.003,42</b>	<b>41.620,0</b>
<b>II. Sonstige Wertpapiere und Anteile</b>	<b>3.853.474,84</b>	<b>6.948,2</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>43.554.217,43</b>	<b>231.752,5</b>
	<b>79.441.695,69</b>	<b>280.320,7</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.418.272,40</b>	<b>1.667,3</b>
	<b>2.299.449.870,05</b>	<b>2.307.883,4</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	€	Tsd. €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital	638.713.556,20	634.370,0
II. Gebundene Kapitalrücklagen	820.184.324,63	868.545,0
III. Gewinnrücklagen		
Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	6.276,9
IV. Bilanzgewinn	0,00	5.896,7
davon Gewinnvortrag: 5.896.665,38 €; 31.12.2009: 0,0 Tsd. €		
	<b>1.458.897.880,83</b>	<b>1.515.088,6</b>
<b>B. Unversteuerte Rücklagen</b>		
<b>Sonstige unversteuerte Rücklagen</b>		
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>78.627,00</b>	<b>81,0</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	611.927,00	489,0
2. Steuerrückstellungen	378.562,90	283,7
3. Sonstige Rückstellungen	74.654.765,17	49.266,6
	<b>75.645.255,07</b>	<b>50.039,3</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	485.000.000,00	485.000,0
davon konvertibel: 135.000.000,00 €; 31.12.2009: 135.000,0 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	144.499.223,66	152.544,4
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	296.917,30	496,5
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	125.369.213,43	95.653,2
5. Sonstige Verbindlichkeiten	8.453.460,53	7.702,1
davon aus Steuern: 262.952,4 €; 31.12.2009: 2.107,8 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 88.129,58 €; 31.12.2009: 64,4 Tsd. €		
	<b>763.618.814,92</b>	<b>741.396,2</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.209.292,23</b>	<b>1.278,3</b>
	<b>2.299.449.870,05</b>	<b>2.307.883,4</b>
Haftungsverhältnisse aus Garantien	259.596.300,00	144.087,0

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

	€	2010 €	Tsd. €	2009 Tsd. €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>23.933.201,25</b>		<b>28.434,6</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	103.308,24		9.680,5	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	286.122,16		348,7	
c) Übrige	4.729.111,77	5.118.542,17	3.223,0	13.252,2
<b>3. Personalaufwand</b>				
a) Löhne	-13.500,00		-13,3	
b) Gehälter	-6.270.082,70		-3.317,5	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-222.466,17		-20,8	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-153.074,56		-108,2	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.165.621,59		-699,8	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	-28.887,78	-7.853.632,80	-36,1	-4.195,7
<b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>-18.223.089,08</b>		<b>-8.833,9</b>
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 10.052.113,76 €; 2009: 0,0 Tsd. €				
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) Steuern	-588.035,66		-389,1	
b) Übrige	-19.748.122,07	-20.336.157,73	-13.774,8	-14.163,9
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b>-17.361.136,19</b>		<b>14.493,3</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>1.970.377,83</b>		<b>435.400,0</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 1.970.377,83 €; 2009: 435.400,0 Tsd. €				
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>10.458.251,71</b>		<b>5.772,8</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 8.107.150,82 €; 2009: 5.772,8 Tsd. €				
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>9.194.197,34</b>		<b>10.413,5</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 7.999.084,91 €; 2009: 9.621,4 Tsd. €				
<b>10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>		<b>37.064.785,06</b>		<b>23.729,3</b>
davon aus dem Abgang eigener Aktien: 0,00 €; 2009: 7.991,6 Tsd. €				
<b>11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>		<b>-55.634.135,60</b>		<b>-440.357,2</b>
davon				
a) Abschreibungen: 54.769.305,56 €; 2009: 438.940,7 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 52.410.016,49 €; 2009: 439.664,4 Tsd. €				
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>-56.297.631,49</b>		<b>-54.684,4</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen: 4.061.283,40 €; 2009: 10.468,1 Tsd. €				
<b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>		<b>-53.244.155,15</b>		<b>-19.726,0</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>-70.605.291,34</b>		<b>-5.232,7</b>
15. Außerordentliche Erträge		5.464.722,79		0,0
16. Außerordentliche Aufwendungen		-5.812.841,85		-899,7
<b>17. Außerordentliches Ergebnis</b>		<b>-348.119,06</b>		<b>-899,7</b>
<b>18. Steuern vom Einkommen</b>		<b>5.731.391,44</b>		<b>11.900,6</b>
<b>19. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		<b>-65.222.018,96</b>		<b>5.768,2</b>
<b>20. Auflösung unsteuerter Rücklagen</b>				
a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen gemäß § 10 a Abs 3 EStG		0,00		126,2
b) Sonderposten für Investitionszuschüsse		2.333,16		2,4
<b>21. Auflösung gebundene Kapitalrücklage</b>		<b>53.046.149,80</b>		<b>0,0</b>
<b>22. Auflösung von Gewinnrücklagen</b>		<b>6.276.870,62</b>		<b>0,0</b>
<b>23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>5.896.665,38</b>		<b>0,0</b>
<b>24. Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>		<b>5.896,8</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

### 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

Mit Verschmelzungsvertrag vom 28.6.2010 wurde die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien, eine 100%ige Tochtergesellschaft, als übertragende Gesellschaft auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 31.12.2009 unter Anwendung von Art. I UmgrStG verschmolzen. Aus der Verschmelzung resultiert ein Verschmelzungsgewinn in Höhe von 5.464,7 Tsd. €.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 27.9.2010 wurde die CA Immo International AG, Wien, als übertragende Gesellschaft auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 31.12.2009 unter Anwendung von Art. I UmgrStG verschmolzen. Aus der Verschmelzung resultiert ein Verschmelzungsverlust in Höhe von 5.812,8 Tsd. €. Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft besaß 97,4 % vom Grundkapital der CA Immo International AG. Die Streubesitzaktionäre der CA Immo International AG erhielten junge Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft im anteiligen Betrag des Grundkapitals von je 7,27 €; das Umtauschverhältnis betrug 19:10.

Die CA Immo International AG, Wien, war eine geschäftsleitende Holding, deren Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung im Wesentlichen aus Finanzanlagevermögen und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. daraus resultierenden Aufwendungen und Erträgen bestand. Aufgrund der Verschmelzung mit der CA Immo International AG, Wien, sind die Vorjahreszahlen nur bedingt vergleichbar.

#### 1.1. 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 2010 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 10.052,1 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €) vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 3.904,8 Tsd. € (2009: 8.548,0 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 an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie 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 2010 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 54.769,3 Tsd. € (2009: 438.940,7 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 34.010,7 Tsd. € (2009: 15.737,7 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

#### 1.2. 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.

### 1.3. Sonstige ungesteuerte Rücklagen

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

### 1.4. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 103,52 % (31.12.2009: 134,4 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4,5 % (31.12.2009: 5,0 %) und künftiger Bezugssteigerungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % reduziert, 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.

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

### 1.5. 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.

---

## 2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 2.1. Erläuterungen zur Bilanz

#### 2.1.1. Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel in Anlage 1 zu entnehmen, wobei die Zugänge zu Anschaffungskosten aufgrund der Verschmelzungen mit der CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien, und der CA Immo International AG, Wien, in einer eigenen Spalte dargestellt werden.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Der Firmenwert resultiert aus der im Geschäftsjahr 2002 stattgefundenen Verschmelzung mit der CA Immo Beteiligungen und Leasing GmbH und wird entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

#### 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 der Liegenschaften Handelskai und Schubertstraße sowie Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände. Der Abgang betrifft den Verkauf von 2 Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 28 Objekte (31.12.2009: 30 Objekte).

#### Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.753.500,6 Tsd. € (31.12.2009: 1.629.444,8 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb von 15.050.648 Stück Aktien der CA Immo Inter

national AG, Wien, in Höhe von 98.834,8 Tsd. € inklusive Nebenkosten, einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von 136.000,0 Tsd. € für die Anzahlung zum Erwerb der Europolis AG, Wien, sowie diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 14.857,0 Tsd. € an Gesellschaften in Osteuropa. Die Abgänge der Finanzanlagen resultieren aus den in 2010 verschmolzenen Gesellschaften bzw. der Liquidation einer Gesellschaft in Kroatien. Die Abschreibung betrifft im Wesentlichen Anteile in Osteuropa in Höhe von 35.059,0 Tsd. € und in Deutschland in Höhe von 15.928,7 Tsd. €. Die Zuschreibung betrifft in Höhe von 28.326,7 Tsd. € eine österreichische Holding mit Anteilen in Österreich und Deutschland.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	117.415,5	111.093,5
R70 Invest Budapest Kft., Budapest	18.003,9	0,0
BA Business Center a.s., Bratislava	11.000,0	0,0
Vaci 76 Kft., Budapest	7.700,0	0,0
S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest	7.589,7	0,0
CAINE B.V., Hoofddorp	7.000,0	0,0
Europort Airport Center a.s., Prag	5.713,1	0,0
sonstige unter 5.000,0 Tsd. €	20.208,3	0,0
	<b>194.630,5</b>	<b>111.093,5</b>

Sämtliche Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Im Geschäftsjahr wurden bei Beteiligungen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 7,2 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €) vorgenommen.

Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben zur Gänze eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und sind zu 100 % wertberichtigt.

Die sonstigen Ausleihungen wurden im Rahmen der Verschmelzung mit der CA Immo International AG übernommen.

### 2.1.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 329,8 Tsd. € (31.12.2009: 122,1 Tsd. €) beinhalten noch ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus der Verrechnung von Derivaten	15.190,6	16.527,5
Forderungen aus Steuerumlagen	6.209,9	11.445,9
Forderungen aus Zinsen	5.340,6	3.277,1
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	1.888,6	696,9
Übrige sonstige Forderungen	0,7	48,2
	<b>28.630,4</b>	<b>31.995,6</b>

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 3.073,7 Tsd. € (31.12.2009: 9.502,3 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus kurzfristigen Barvorlagen bzw. Forderungen aus Weiterverrechnungen ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2010 beträgt 6.012,4 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €).

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten 433 Stück ABS Dynamic Cash Anteile in Höhe von 3.853,5 Tsd. € (31.12.2009: 1.180 Stück in Höhe von 6.948,2 Tsd. €).

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

### 2.1.3. Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.418,3 Tsd. € (31.12.2009: 1.667,3 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 1.340,6 Tsd. € (31.12.2009: 1.606,7 Tsd. €) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000,0 Tsd. € im Jahr 2006 sowie einer im Geschäftsjahr 2009 begebenen Anleihe in Höhe von 150.000,0 Tsd. €.

### 2.1.4. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital mit 638.713.556,20 € (31.12.2009: 634.370.022,00 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2009: 87.258.596) Inhaberaktien sowie 4 Stück nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde nicht ausgenützt. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 27.9.2010 wurde die CA Immo International AG, Wien, auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft rückwirkend zum Stichtag 31.12.2009 verschmolzen. Zur Durchführung der Verschmelzung erhöhte die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ihr Grundkapital von 634.370.022,00 € um 4.343.534,20 € auf 638.713.556,20 € durch Ausgabe von 597.460 Stück neue Inhaberaktien. Das Umtauschverhältnis betrug 19:10. Die Ausgabe der Aktien erfolgte zum anteiligen Betrag des Grundkapitals in Höhe von 7,27 €. Auf den Kapitalerhöhungsbetrag wurde der nicht auf die von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft gehaltenen Aktien entfallende Teil des Gesellschaftsvermögens der CA Immo International AG als Sacheinlage angerechnet. Dabei wurde auch die gebundene Kapitalrücklage von 868.545,0 Tsd. € um 4.685,4 Tsd. € auf 873.230,5 Tsd. € erhöht.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von 53.046,1 Tsd. € sowie freie Gewinnrücklagen in Höhe von 6.276,9 Tsd. € gemäß Vorstandsbeschluss vom 23.2.2011 aufgelöst. Die gebundenen Kapitalrücklagen betragen somit 820.184,3 Tsd. €.

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 317.185,0 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 135.000,0 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei 11,5802 € (dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis zum Zeitpunkt der Emission) festgesetzt. Damit können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stück Inhaberaktien ausgegeben werden. Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Gläubiger das Recht jederzeit (also auch vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe im Jahr 2014) ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umzuwandeln. Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 11,91 € über dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht.

Zum Stichtag 31.12.2010 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 312.841.476,80 €, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 317.185.011,00 €.

### 2.1.5. Unversteuerte Rücklagen

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse betrifft Baukostenzuschüsse der Stadtgemeinde Linz für das Objekt Linz, Schubertstraße 16-20, bzw. der Wiener Landesregierung für das Objekt Wien 9, Zimmermannplatz 1. Die Zuschüsse werden, entsprechend der Restnutzungsdauer der damit finanzierten Investitionen, erfolgswirksam aufgelöst.

### 2.1.6. Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 611,9 Tsd. € (31.12.2009: 489,0 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 378,6 Tsd. € (31.12.2009: 283,7 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für deutsche Körperschaftsteuer und Nachzahlungen aufgrund einer Betriebsprüfung für 2004 bis 2007.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Derivatgeschäfte	54.012,3	46.964,8
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	15.452,2	723,7
Prämien	1.743,0	0,0
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.216,9	0,0
Rechts-, Prüfung- und Beratungsaufwand	662,9	245,5
Provisionen	595,0	39,4
Personal (Urlaube und Überstunden)	331,7	362,9
Publikationen und Gutachten	250,8	269,0
Konzernreorganisation	0,0	350,0
sonstige	390,0	311,3
	<b>74.654,8</b>	<b>49.266,6</b>

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 Grundgehalts limitiert ist, voraus. Dieses Eigeninvestment wird 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. Somit besteht ein anteilsbasierter Vergütungsplan mit Barausgleich. Für diesen Vergütungsplan wird eine Rückstellung für die erhaltene Arbeitsleistung der Dienstnehmer erfasst, deren Höhe bei Zugang mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert der Schuld zu jedem Berichtsstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt und alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst. Das LTI-Programm sieht eine Auszahlung nach Ablauf von drei Jahren vor.

### 2.1.7. Verbindlichkeiten

31.12.2010	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Summe
Tsd. €	bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Anleihen	0,0	285.000,0	200.000,0	485.000,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.698,7	51.900,6	58.899,9	144.499,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227,6	69,3	0,0	296,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.627,8	6.039,6	6.701,8	125.369,2
Sonstige Verbindlichkeiten	8.453,5	0,0	0,0	8.453,5
<b>Summe</b>	<b>155.007,6</b>	<b>343.009,5</b>	<b>265.601,7</b>	<b>763.618,8</b>

31.12.2009 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0,0	285.000,0	200.000,0	485.000,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.745,6	85.812,7	59.986,1	152.544,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408,9	87,6	0,0	496,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	77.580,6	8.274,6	9.798,0	95.653,2
Sonstige Verbindlichkeiten	7.702,1	0,0	0,0	7.702,1
<b>Summe</b>	<b>92.437,2</b>	<b>379.174,9</b>	<b>269.784,1</b>	<b>741.396,2</b>

Der Posten Anleihen umfasst folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz
Anleihe 2006-2016	200.000,0	5.125%
Anleihe 2009-2014	150.000,0	6.125%
Wandelschuldverschreibung 2009-2014	135.000,0	4.125%
	<b>485.000,0</b>	

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

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst im Wesentlichen grundbücherlich sichergestellte Investitionskredite in Höhe von 144.499,2 Tsd. € (31.12.2009: 152.203,9 Tsd. €).

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen (5.503 Tsd. €), die erst im Frühjahr bzw. Herbst 2011 zahlungswirksam werden, offene Kaufpreise für Anteile an verbundenen Unternehmen (2.530,3 Tsd. €) und Finanzamtsverrechnungen aus der Umsatzsteuervoranmeldung November und Dezember 2010.

#### 2.1.8. Passive Rechnungsabgrenzung

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst folgende Positionen:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
erhaltene Mietzinsvorauszahlungen für diverse Objekte	891,1	936,5
Investitionszuschuss der Gemeinde Wien	318,2	336,4
sonstige	0,0	5,4
	<b>1.209,3</b>	<b>1.278,3</b>

**2.1.9. Haftungsverhältnisse**

	Höchstbetrag zum 31.12.2010 Tsd.		Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2010 Tsd. €	Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2009 Tsd. €
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien, gewährten Kredit	10.900,0	EUR	8.900,0	15.054,0
Garantie für an die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OHG und Vivico Real Estate GmbH gewährte Kredite	192.478,5	EUR	122.459,9	129.033,0
Garantie für einen an die Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	25.000,0	EUR	19.065,2	0,0
Garantie für einen an die Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	34.000,0	EUR	19.065,2	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Opera Center Two S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	440,0	USD	329,8	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150,0	EUR	18.309,7	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft, Budapest, gewährten Kredit	21.000,0	EUR	14.344,8	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Vaci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600,0	EUR	36.000,0	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Doratus Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500,0	EUR	7.549,5	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Starohorska Development s.r.o., Bratislava, gewährten Kredit	1.905,0	EUR	1.905,0	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien, gewährten Kredit	7.500,0	EUR	4.015,6	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft., Budapest, gewährten Kredit	8.200,0	EUR	6.319,6	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kapas Kft., Budapest, gewährten Kredit	888,0	EUR	888,0	0,0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Officecenter Mladost EOOD, Sofia, gewährten Kredit	1.887,0	EUR	444,0	0,0
			<b>259.596,3</b>	<b>144.087,0</b>

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  
Kapas Center Kft, Budapest  
Kilb Kft. , Budapest  
Vaci 76 Kft., Budapest  
BBP Leasing S.R.L. , Bukarest  
Opera Center Two S.R.L., Bukarest  
Europort Airport Center a.s., Prag  
FCL Property a.s., Prag  
2P s.r.o., Pilsen  
Office Center Mladost II EOOD, Sofia

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen gegenüber Kreditinstituten finanzierenden Tochtergesellschaften abgegeben:

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

Der Partner aus einem russischen Projekt hat eine schiedgerichtliche Klage in Höhe von 48.000,0 Tsd. € angekündigt. Deren Erfolgsaussichten werden aber als gering eingestuft. Da ein Zahlungsabfluss für nicht wahrscheinlich gehalten wird, wurde keine bilanzielle Vorsorge getroffen.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien, haben in 2010 einen Kaufvertrag zum Erwerb der Anteile an der Europolis AG, Wien, abgeschlossen. Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft haftet gegenüber dem Verkäufer für den gesamten Kaufpreis. Zum 31.12.2010 beträgt der offene Kaufpreis 136,0 Mio. €, welcher noch üblichen Anpassungen, die sich aus der Bilanz zum 31.12.2010 der Europolis AG ergeben können, unterliegt. Der offene Kaufpreis wird auf eine Laufzeit von 5 Jahren gestundet.

#### 2.1.10. Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 690,0 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.458,0 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 684,9 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.424,3 Tsd. €.

#### 2.1.11. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Zinsswaps (Fixzinszahler)	Nominalbetrag	beizulegender Zeitwert Tsd. €	Bilanzposten	Buchwert Tsd. €
mit positiven Marktwerten zum Bilanzstichtag	103.200,0	2.175,3	-	0,0
mit negativen Marktwerten zum Bilanzstichtag	585.602,5	54.012,3	sonstige Rückstellungen	54.012,3

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.

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 2.2.1. Umsatzerlöse

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

Tsd. €	2010	2009
Mieterträge Immobilien	19.322,6	24.895,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.610,6	3.539,5
	<b>23.933,2</b>	<b>28.434,6</b>

### 2.2.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betriebliche Erträge von 4.729,1 Tsd. € (2009: 3.223,0 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 2.971,9 Tsd. € (2009: 2.613,5 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

### 2.2.3. Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 7.853,6 Tsd. € (2009: 4.195,7 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 60 Dienstnehmer (2009: 43) ausgewiesen.

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

Tsd. €	2010	2009
Dotierung/Auflösung Abfertigungsrückstellung Vorstände u. leitende Angestellte	117,6	-24,4
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	5,3	3,0
Zahlungen Abfertigung übrige Mitarbeiter	0,0	3,0
Beiträge Mitarbeiterversorgungskasse Vorstände und leitende Angestellte	53,5	13,0
Beiträge Mitarbeiterversorgungskasse übrige Mitarbeiter	46,1	26,2
	<b>222,5</b>	<b>20,8</b>

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	123,1	98,0
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	30,0	10,2
	<b>153,1</b>	<b>108,2</b>

### 2.2.4. Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen betreffen:

Tsd. €	2010	2009
Abschreibung immaterielles Vermögen	249,4	258,4
planmäßige Abschreibung Gebäude	7.474,2	8.147,5
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	10.052,1	0,0
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	436,5	424,9
Geringwertige Wirtschaftsgüter	10,9	3,1
	<b>18.223,1</b>	<b>8.833,9</b>

### 2.2.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 588,0 Tsd. € (2009: 389,1 Tsd. €) umfassen die Nachverrechnungen aus der Umsatzsteuer 2004 bis 2007 sowie an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 331,4 Tsd. € (2009: 342,2 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.261,6	3.181,1
Instandhaltungsaufwendungen	2.500,0	1.435,9
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	1.392,9	844,1
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	436,1	230,1
Verlust aus dem Abgang vom Immobilienvermögen	0,0	12,2
Sonstige	129,3	136,7
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.719,9</b>	<b>5.840,1</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.649,7	1.283,8
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	4.371,9	0,0
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	904,2	645,5
Büromiete inklusive Betriebskosten	731,9	741,8
Verwaltungs- und Managementkosten	522,5	564,5
laufende Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung (2009: inklusive Begebung)	280,6	2.685,6
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	147,5	433,1
Konzernreorganisation	0,0	686,0
Sonstige	1.419,9	894,4
<b>Zwischensumme</b>	<b>11.028,2</b>	<b>7.934,7</b>
<b>Summe übrige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>19.748,1</b>	<b>13.774,8</b>

In dem Posten sonstige allgemeine Verwaltungsaufwendungen sind unter anderem Aufsichtsratsvergütungen (inklusive CA Immo International AG für 2010) sowie Veröffentlichungsaufwendungen enthalten.

### 2.2.6. Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen aus Osteuropa in Höhe von 1.850,4 Tsd. € sowie aus Österreich in Höhe von 120,0 Tsd. € (2009: CA Immo International Holding GmbH in Höhe von 435.400,0 Tsd. €).

### 2.2.7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

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

### 2.2.8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Festgeldveranlagungen, Veranlagungen in Wertpapieren und Bankguthaben sowie Barvorlagen und Swapüberrechnungen an verbundene Unternehmen.

### 2.2.9. 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 34.010,7 Tsd. € (2009: 15.737,7 Tsd. €) sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 1.303,8 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €) vorgenommen. Darüber hinaus wurden Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 1.722,3 Tsd. € (2009: von eigenen Aktien in Höhe von 7.991,6 Tsd. €) erzielt.

**2.2.10. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens**

Die Aufwendungen resultieren aus

Tsd. €	2010	2009
Abschreibung von Finanzanlagen	54.769,3	438.940,7
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	824,1	723,7
Verlust aus dem Abgang von Anteile an verbundenen Unternehmen	40,7	0,0
Abgang und Abwertung von sonstigen Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,0	692,8
	<b>55.634,1</b>	<b>440.357,2</b>
davon ausschüttungsbedingt	603,0	435.400,0

**2.2.11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Dieser Posten resultiert aus

Tsd. €	2010	2009
Zinsaufwendungen Anleihen	25.006,3	12.940,8
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	24.115,1	25.505,3
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.100,2	5.759,2
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	4.061,3	10.468,0
sonstiges	14,7	11,1
	<b>56.297,6</b>	<b>54.684,4</b>

**2.2.12. Außerordentliches Ergebnis**

Als außerordentlicher Ertrag wird das Ergebnis aufgrund der Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit der CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH und als außerordentlicher Verlust das Ergebnis aufgrund der Verschmelzung mit der CA Immo International AG (2009: MI Immobilienverwertungs-Gesellschaft m.b.H.) ausgewiesen.

**2.2.13. Steuern vom Einkommen**

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 5.733,9 Tsd. € (2009: 11.448,7 Tsd. €) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2010 über Verlustvorträge in Höhe von 254.260,2 Tsd. € (31.12.2009: 195.329,0 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 32.208,2 Tsd. € keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

---

### 3. SONSTIGE ANGABEN

#### 3.1. 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.

#### 3.2. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

Im Jahr 2010 sind die folgenden Gesellschaften Gruppenmitglieder:

- BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, Wien
- CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
- CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien
- CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
- CA Immo Germany Holding GmbH, Wien
- CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien
- CA Immo International Holding GmbH, Wien
- CA Immo Investment Management GmbH, Wien
- CA Immo LP GmbH, Wien
- CA Immo ProjektentwicklungsgmbH, Wien
- CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien
- CA Immo – RI – Residential Property Holding GmbH, Wien
- omniCon Baumanagement GmbH, Wien
- Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien
- SQUARE S Holding GmbH, Wien

#### 3.3. Organe und Arbeitnehmer

##### Aufsichtsrat<sup>1</sup>

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender  
Mag. Helmut Bernkopf, Stellvertreter des Vorsitzenden  
Mag. Reinhard Madlencnik  
Mag. DDr. Regina Prehofer  
Detlef Bierbaum  
DI Horst Pöchhacker (bis 31.7.2010)

##### Vorstand

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

---

<sup>1</sup> Zum 31.12.2010 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Vorstandsbezüge in Höhe von insgesamt 667,2 Tsd. € (2009: 581,0 Tsd. €) ausbezahlt. Die Vorstandsvergütung enthielt sowohl in 2010 als auch in 2009 keine variablen Gehaltsbestandteile. Es wurden jedoch Rückstellungen für variable Vergütung/Prämien inkl. Gehaltsnebenkosten in Höhe von 609,1 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €) sowie für ein LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 104,8 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €) als Aufwand im Geschäftsjahr erfasst. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Die Gesamtvergütungen an die Aufsichtsräte der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und der CA Immo International AG für das Geschäftsjahr 2010 (Auszahlung in 2011), betragen vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung 112,7 Tsd. € (2009: 79,0 Tsd. €) für die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und 52,7 Tsd. € für die CA Immo International AG. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

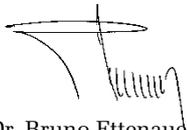
Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 60 Angestellte (2009: 43).

#### 3.4. 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.

Wien, 28. Februar 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

## ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2010	Zugänge	Zugänge Verschmelzung	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2010	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert am 31.12.2010	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2010	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2010	Bilanzwert am 31.12.2009
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	Tsd. €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Rechte, EDV-Software	997.155,62	49.104,85	0,00	812.665,13	0,00	233.595,34	162.896,42	70.698,92	34.926,20	0,00	56,50
2. Firmenwert	2.144.798,13	0,00	0,00	0,00	0,00	2.144.798,13	1.930.318,38	214.479,75	214.479,82	0,00	429,00
	<b>3.141.953,75</b>	<b>49.104,85</b>	<b>0,00</b>	<b>812.665,13</b>	<b>0,00</b>	<b>2.378.393,47</b>	<b>2.093.214,80</b>	<b>285.178,67</b>	<b>249.406,02</b>	<b>0,00</b>	<b>485,50</b>
<b>II. Sachanlagen (vermietet)</b>											
1. Grundstücke und Bauten											
a) Grundanteil	71.932.894,43	0,00	0,00	922.969,30	0,00	71.009.925,13	18.917.531,80	52.092.393,33	4.585.439,04	0,00	57.567,15
b) Gebäudewert	326.005.810,66	4.069,26	0,00	2.906.570,32	201.252,10	323.304.561,70	111.500.798,78	211.803.762,92	12.840.815,23	0,00	225.782,00
	<b>397.938.705,09</b>	<b>4.069,26</b>	<b>0,00</b>	<b>3.829.539,62</b>	<b>201.252,10</b>	<b>394.314.486,83</b>	<b>130.418.330,58</b>	<b>263.896.156,25</b>	<b>17.426.254,27</b>	<b>0,00</b>	<b>283.349,15</b>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	3.095.915,38	292.410,87	163.269,12	25.000,00	0,00	3.526.595,37	2.337.422,85	1.189.172,52	436.483,69	0,00	1.260,00
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	10.945,10	0,00	10.945,10	0,00	0,00	0,00	0,00	10.945,10	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	255.204,79	677.777,97	0,00	15.080,00	-201.252,10	716.650,66	100.000,00	616.650,66	100.000,00	0,00	255,10
	<b>401.289.825,26</b>	<b>985.203,20</b>	<b>163.269,12</b>	<b>3.880.564,72</b>	<b>0,00</b>	<b>398.557.732,86</b>	<b>132.855.753,43</b>	<b>265.701.979,43</b>	<b>17.973.683,06</b>	<b>0,00</b>	<b>284.864,25</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.109.826.318,76	255.285.782,32	531.973.057,91	548.273.952,36	0,00	2.348.811.206,63	595.310.643,83	1.753.500.562,80	52.582.758,49	34.010.696,10	1.629.444,80
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	111.093.500,00	34.795.000,00	65.734.990,84	16.993.000,50	0,00	194.630.490,34	0,00	194.630.490,34	0,00	0,00	111.093,50
3. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	100.000,00	5.313.882,39	0,00	0,00	5.413.882,39	5.213.882,39	200.000,00	100.000,00	0,00	0,00
4. Beteiligungen	7.332,69	0,00	6.252.863,40	0,00	0,00	6.260.196,09	6.135.276,37	124.919,72	7.174,00	0,00	7,30
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	2.079.373,07	0,00	0,00	0,00	2.079.373,07	2.079.373,07	0,00	2.079.373,07	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	902.000,00	30.264.769,00	0,00	0,00	31.166.769,00	27.019.998,00	4.146.771,00	0,00	0,00	0,00
	<b>2.220.927.151,45</b>	<b>293.162.155,39</b>	<b>639.539.563,54</b>	<b>565.266.952,86</b>	<b>0,00</b>	<b>2.588.361.917,52</b>	<b>635.759.173,66</b>	<b>1.952.602.743,86</b>	<b>54.769.305,56</b>	<b>34.010.696,10</b>	<b>1.740.545,6</b>
	<b>2.625.358.930,46</b>	<b>294.196.463,44</b>	<b>639.702.832,66</b>	<b>569.960.182,71</b>	<b>0,00</b>	<b>2.989.298.043,85</b>	<b>770.708.141,89</b>	<b>2.218.589.901,96</b>	<b>72.992.394,64</b>	<b>34.010.696,10</b>	<b>2.025.895,4</b>

**ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN****Direkte Beteiligungen<sup>1)</sup>**

Name und Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010		Jahresergebnis 2009		Eigenkapital 31.12.2009	
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien	4.135.427	EUR	100,00	- 318	TEUR	4.347	TEUR	1.932	TEUR	4.665	TEUR
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	625	TEUR	20.333	TEUR	2.833	TEUR	25.561	TEUR
CA Immo International Holding GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	25.104	TEUR	1.340.574	TEUR	- 6.621	TEUR	1.179.465	TEUR
CA Immo Investment Management GmbH, Wien	100.000	EUR	100,00	407	TEUR	660	TEUR	94	TEUR	253	TEUR
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH, Wien	72.500	EUR	100,00	- 1.887	TEUR	- 1.011	TEUR	- 3.445	TEUR	- 724	TEUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	- 2.299	TEUR	1.329	TEUR	- 2.517	TEUR	3.628	TEUR
CAII Projektmanagement GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	- 8.297	TEUR	1.788	TEUR			gegründet 2010	
CEE Hotel Development GmbH, Wien	70.000	EUR	50,00	- 1	TEUR	94	TEUR	- 72	TEUR	95	TEUR
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH, Wien	35.000	EUR	50,00	- 10	TEUR	46	TEUR	129	TEUR	156	TEUR
omniCon Baumanagement GmbH, Wien	100.000	EUR	100,00	- 16	TEUR	91	TEUR	34	TEUR	176	TEUR
CA Immo d.o.o., Belgrad	390.500	EUR	100,00	- 2.385	TRSD	3.364	TRSD	- 4.993	TRSD	5.749	TRSD
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	6.639	EUR	50,00	- 359	TEUR	628	TEUR	- 898	TEUR	988	TEUR
CA Immo Holding Hungary Kft., Budapest	13.000.000	HUF	100,00	122.300	THUF	2.979.449	THUF	179.080	THUF	2.857.150	THUF
Canada Square Kft., Budapest	12.500.000	HUF	100,00	30.188	THUF	161.053	THUF	28.796	THUF	142.269	THUF
Casa Property Kft., Budapest	51.310.000	HUF	100,00	72.744	THUF	186.515	THUF	42.796	THUF	113.771	THUF
Kilb Kft., Budapest	30.000.000	HUF	100,00	341.857	THUF	761.694	THUF	111.784	THUF	934.229	THUF
R70 Invest Budapest Kft., Budapest	5.250.000	HUF	100,00	210.693	THUF	1.287.580	THUF	94.904	THUF	1.076.887	THUF
Skogs Buda Business Center II Kft., Budapest	327.000.000	HUF	100,00	- 72.294	THUF	667.210	THUF	- 43.580	THUF	739.504	THUF
Vaci 76 Kft., Budapest	3.100.000	HUF	100,00	- 799.302	THUF	4.459.735	THUF	8.961	THUF	5.259.037	THUF
CA Immobilien S.R.L., Bukarest	947.100	RON	100,00	133	TRON	443	TRON	- 29	TRON	310	TRON
VIVICO AG, Frankfurt	50.000	EUR	100,00	- 9.112	TEUR	296.879	TEUR	2.068	TEUR	304.082	TEUR
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	51.200.000	EUR	100,00	- 13.882	TEUR	104.626	TEUR	2.845	TEUR	118.508	TEUR
CA Immoobilien Anlagen d.o.o., Laibach	50.075	EUR	100,00	- 4.529	TEUR	- 11.133	TEUR	- 10.867	TEUR	- 9.480	TEUR
CA Immo New Europe Property Fund S.C.A. SICAR, Luxemburg	139.670.000	EUR	60,00	- 28.435	TEUR	52.824	TEUR	- 50.547	TEUR	78.139	TEUR
CA Immo S.a.r.l., Luxemburg	33.000	EUR	100,00	- 5	TEUR	0	TEUR	- 23	TEUR	- 45	TEUR
2P s.r.o., Pilsen	240.000	CZK	100,00	- 86.623	TCZK	85.097	TCZK	1.828	TCZK	168.466	TCZK
Europort Airport Center a.s., Prag	14.100.000	CZK	100,00	- 120.830	TCZK	47.902	TCZK	22.437	TCZK	168.954	TCZK
FCL Property a.s., Prag	2.000.000	CZK	100,00	- 200	TCZK	7.683	TCZK	2.824	TCZK	7.011	TCZK
Office Center Mladost EOOD, Sofia	5.000	BGN	100,00	586	TBGN	6.574	TBGN	594	TBGN	5.946	TBGN
Office Center Mladost 2 EOOD, Sofia	5.000	BGN	100,00	916	TBGN	678	TBGN	863	TBGN	- 296	TBGN
Mahler Property Services Sp.z.o.o., Warschau	50.000	PLN	50,00	126	TPLN	635	TPLN	603	TPLN	909	TPLN
PBT IT-Services Sp.z.o.o., Warschau	50.000	PLN	50,00	- 30	TPLN	20	TPLN			gegründet 2010	

<sup>1)</sup> bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

**Indirekte Beteiligungen<sup>1)</sup>**

Name und Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010		Jahresergebnis 2009		Eigenkapital 31.12.2009	
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, Wien	70.000	EUR	100,00	- 2.203	TEUR	- 7.702	TEUR	2.569	TEUR	- 5.499	TEUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	3.738.127	EUR	100,00	17.009	TEUR	86.175	TEUR	26.670	TEUR	69.166	TEUR
CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	3.072	TEUR	139.107	TEUR			gegründet 2010	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltungs GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	- 7.967	TEUR	24.607	TEUR	60	TEUR	32.574	TEUR
CA Immo Germany Holding GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	32.746	TEUR	945.832	TEUR	- 17.630	TEUR	918.586	TEUR
CA Immo LP GmbH, Wien	146.000	EUR	100,00	1.862	TEUR	45.931	TEUR	7.445	TEUR	44.068	TEUR
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	- 6.366	TEUR	262.529	TEUR	5.166	TEUR	268.890	TEUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	2.537.600	EUR	100,00	- 32	TEUR	2.295	TEUR	- 186	TEUR	- 203	TEUR
CAII Projektbeteiligungs GmbH	35.000	EUR	100,00	- 8.291	TEUR	1.777	TEUR			gegründet 2010	
I.N.A. Handels GmbH, Wien	37.000	EUR	100,00	- 137	TEUR	65	TEUR	- 222	TEUR	- 647	TEUR
Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	- 3.137	TEUR	24.922	TEUR	2.990	TEUR	28.060	TEUR
SQUARE S Holding GmbH, Wien	35.000	EUR	100,00	- 3	TEUR	30.903	TEUR	- 3	TEUR	30.901	TEUR
OOO Saimir, Moskau	10.000	RUB	100,00	- 3.718	TRUB	- 189	TRUB	- 924	TRUB	- 914	TRUB
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	5.450.463	EUR	25,00	3.460	TEUR	133.567	TEUR	3.004	TEUR	93.795	TEUR
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	100.000	CHF	49,87	- 1.058	TCHF	- 1.104	TCHF	- 132	TCHF	- 68	TCHF
CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad	24.520.000	EUR	100,00	- 892.387	TRSD	- 869.267	TRSD	- 895.381	TRSD	- 497.594	TRSD
Log Center d.o.o., Belgrad	150.000	EUR	50,00	- 50.155	TRSD	- 100.620	TRSD	- 32.646	TRSD	- 64.405	TRSD
TM Immo d.o.o., Belgrad	5.250.000	EUR	100,00	- 293.911	TRSD	- 305.764	TRSD	- 234.548	TRSD	- 11.853	TRSD
Dorotheenhöfe - Grundstücks GmbH & Co. KG, Berlin	255.646	EUR	99,74	- 18	TEUR	559	TEUR	- 155	TEUR	757	TEUR
Dorotheenhöfe Grundstücksverwaltungs-GmbH, Frankfurt	25.565	EUR	99,74	- 14	TEUR	29	TEUR	- 3	TEUR	43	TEUR
BA Business Center a.s., Bratislava	7.503.200	EUR	100,00	- 2.629	TEUR	- 5.415	TEUR	- 6.463	TEUR	- 2.786	TEUR
Kapas Center Kft, Budapest	772.560.000	HUF	100,00	144.257	THUF	1.601.862	THUF	154.140	THUF	1.446.117	THUF
Opera Center One S.R.L., Bukarest	2.531.150	RON	100,00	7.540	TRON	41.084	TRON	7.877	TRON	33.544	TRON
Opera Center Two S.R.L., Bukarest	4.700.400	RON	100,00	820	TRON	8.212	TRON	1.456	TRON	7.392	TRON
S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest	14.637.711	RON	100,00	- 3.036	TRON	14.857	TRON	2.366	TRON	16.298	TRON
TC Investments Arad SRL, Bukarest	4.018.560	RON	57,53	- 2.498	TRON	- 3.371	TRON	- 3.534	TRON	- 873	TRON
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	- 5	TEUR	27	TEUR	- 4	TEUR	12	TEUR
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	- 7	TEUR	53	TEUR	- 6	TEUR	60	TEUR
CA Immo Null Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	8	TEUR	51	TEUR	12	TEUR	44	TEUR
CA Immo Eins GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	2.805	TEUR	43.905	TEUR	2.237	TEUR	41.100	TEUR
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	8.232	TEUR	59.277	TEUR	3.260	TEUR	51.045	TEUR
CA Immo Drei GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	- 540	TEUR	17.054	TEUR	910	TEUR	15	TEUR
CA Immo Vier GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	438	TEUR	847	TEUR	247	TEUR	409	TEUR
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	395	TEUR	5.711	TEUR	1.056	TEUR	5.317	TEUR

<sup>1)</sup> bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Name und Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010		Jahresergebnis 2009		Eigenkapital 31.12.2009	
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	1.399	TEUR	31.327	TEUR	3.214	TEUR	29.928	TEUR
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	2.169	TEUR	37.896	TEUR	2.256	TEUR	35.727	TEUR
CA Immo Acht GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	1.043	TEUR	3.792	TEUR	812	TEUR	2.749	TEUR
CA Immo Neun GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	1.922	TEUR	21.392	TEUR	4.092	TEUR	19.470	TEUR
CA Immo Zehn GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	- 534	TEUR	12.561	TEUR	- 1.179	TEUR	12.394	TEUR
CA Immo Elf GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	159	TEUR	2.817	TEUR	47	TEUR	2.657	TEUR
CA Immo GB GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	- 65	TEUR	3.856	TEUR	4	TEUR	11	TEUR
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	94,90	- 14	TEUR	1.241	TEUR	114	TEUR	1.717	TEUR
CEREP Allemöhe GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	100,00	824	TEUR	22.973	TEUR	611	TEUR	31.049	TEUR
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	94,90	64	TEUR	38.610	TEUR	- 2.345	TEUR	41.301	TEUR
REC Frankfurt Objekt KG, Frankfurt	50.000	EUR	49,87	- 1.597	TEUR	- 2.095	TEUR	- 544	TEUR	- 497	TEUR
VIADOR GmbH, Frankfurt	100.000	EUR	69,82	- 13	TEUR	344	TEUR	- 117	TEUR	357	TEUR
Vivico Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	- 87	TEUR	- 163	TEUR	- 80	TEUR	- 75	TEUR
Vivico Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	- 4	TEUR	17	TEUR	- 4	TEUR	21	TEUR
Vivico Berlin Hallesches Ufer GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	393	TEUR	- 1.048	TEUR	- 104	TEUR	- 1.440	TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	6	TEUR	55	TEUR	5	TEUR	49	TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	196	TEUR	3.332	TEUR	430	TEUR	3.136	TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	- 238	TEUR	- 477	TEUR	- 261	TEUR	239	TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	- 176	TEUR	41	TEUR	- 85	TEUR	217	TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	475	TEUR	- 1.539	TEUR	874	TEUR	- 2.014	TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	- 268	TEUR	- 836	TEUR	- 331	TEUR	- 568	TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	- 176	TEUR	987	TEUR	- 190	TEUR	1.163	TEUR
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	- 2.085	TEUR	- 3.116	TEUR	- 177	TEUR	- 1.031	TEUR
Vivico Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	- 17	TEUR	- 12	TEUR				gegründet 2010
Vivico Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	- 4	TEUR	21	TEUR				gekauft 2010
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	0	TEUR	17.617	TEUR	3.372	TEUR	17.617	TEUR
Vivico Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	- 3.807	TEUR	4.736	TEUR	2.794	TEUR	4.398	TEUR
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	0	TEUR	16	TEUR	- 3	TEUR	16	TEUR
Vivico Berlin Unter den Linden Beteiligungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	0	TEUR	13.147	TEUR	- 2	TEUR	13.147	TEUR
Vivico Berlin Unter den Linden GmbH & Co. KG, Frankfurt	12.500	EUR	99,74	- 1.760	TEUR	11.413	TEUR	6.542	TEUR	13.173	TEUR
Vivico Berlin Unter den Linden Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	0	TEUR	15	TEUR	- 3	TEUR	15	TEUR
Vivico Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000	EUR	99,74	- 325	TEUR	12.945	TEUR	- 2.330	TEUR	13.186	TEUR
Vivico Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	0	TEUR	13	TEUR	- 3	TEUR	13	TEUR
Vivico Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH, Frankfurt	25.000	EUR	99,74	- 116	TEUR	3.438	TEUR	- 51	TEUR	3.554	TEUR

<sup>1)</sup> bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2010	Eigenkapital 31.12.2010	Jahresergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009
Vivico Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000 EUR	99,74	7.213 TEUR	1.102 TEUR	- 515 TEUR	- 6.111 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	- 3 TEUR	14 TEUR	- 2 TEUR	17 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000 EUR	99,74	- 550 TEUR	- 439 TEUR	- 58 TEUR	111 TEUR
Vivico Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	- 6 TEUR	15 TEUR	- 3 TEUR	21 TEUR
Vivico Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	- 87 TEUR	3.328 TEUR	- 9 TEUR	3.414 TEUR
Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000 EUR	99,74	8.112 TEUR	73.421 TEUR	- 29.744 TEUR	65.309 TEUR
Vivico Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	- 3 TEUR	14 TEUR	- 2 TEUR	17 TEUR
Vivico Frankfurt Tower(2)-Besitz GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000 EUR	99,74	- 53 TEUR	- 80 TEUR	- 13 TEUR	27 TEUR
Vivico Frankfurt Tower(2)-Geschäftsführungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	- 3 TEUR	1 TEUR	- 5 TEUR	4 TEUR
Vivico Frankfurt Tower(2)-Hotelbetriebsgesellschaft mbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	- 3 TEUR	18 TEUR	- 5 TEUR	20 TEUR
Vivico Frankfurt Tower(2)-Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	- 1 TEUR	18 TEUR	0 TEUR	19 TEUR
Vivico Köln K1 GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	0 TEUR	- 703 TEUR	67 TEUR	- 703 TEUR
Vivico Köln K2 GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	0 TEUR	4.252 TEUR	353 TEUR	4.252 TEUR
Vivico Köln K3 GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	0 TEUR	1.097 TEUR	6.607 TEUR	1.097 TEUR
Vivico München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG, Frankfurt	5.000 EUR	99,74	- 242 TEUR	- 523 TEUR	- 286 TEUR	- 281 TEUR
Vivico München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	0 TEUR	13 TEUR	- 8 TEUR	13 TEUR
Vivico München Lokhalle Beteiligungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	0 TEUR	4 TEUR	- 3 TEUR	5 TEUR
Vivico München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	- 638 TEUR	1.301 TEUR	2.021 TEUR	1.939 TEUR
Vivico München MK 2 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	0 TEUR	7.308 TEUR	- 118 TEUR	7.308 TEUR
Vivico München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	0 TEUR	9.006 TEUR	9.132 TEUR	9.006 TEUR
Vivico München Perlach Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	716 TEUR	252 TEUR	- 160 TEUR	- 464 TEUR
Concept Bau- Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, Grünwald	25.000 EUR	33,24	2 TEUR	27 TEUR	- 1.533 TEUR	2.812 TEUR
Concept Bau- Premier Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH, Grünwald	15.000 EUR	33,24	- 903 TEUR	- 965 TEUR	2 TEUR	25 TEUR
Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt	5.000.000 EUR	99,74	53.640 TEUR	662.094 TEUR	66.014 TEUR	660.472 TEUR
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH, Frankfurt	100.000 EUR	99,74	62 TEUR	396 TEUR	27 TEUR	328 TEUR
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH, Frankfurt	25.000 EUR	99,74	- 5 TEUR	104 TEUR	1 TEUR	109 TEUR
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, Grünwald	15.000 EUR	33,24	- 384 TEUR	437 TEUR	- 567 TEUR	2.322 TEUR
Infraplan Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	33,24	1 TEUR	23 TEUR	- 3 TEUR	22 TEUR
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	30.000 EUR	33,24	54 TEUR	5 TEUR	166 TEUR	54 TEUR
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	100.000 EUR	49,87	- 460 TEUR	3.364 TEUR	- 620 TEUR	3.724 TEUR
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH, Grünwald	25.000 EUR	49,87	- 1 TEUR	14 TEUR	- 2 TEUR	15 TEUR
Pannonia Shopping Center Kft, Győr	380.000.000 HUF	30,00	- 220.205 THUF	148.176 THUF	- 920.008 THUF	368.381 THUF
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg	25.000 EUR	49,87	- 12 TEUR	1 TEUR		gekauft 2010
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH, Hamburg	25.000 EUR	49,87	- 1 TEUR	24 TEUR		gekauft 2010

<sup>1)</sup> bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Name und Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2010	Eigenkapital 31.12.2010	Jahresergebnis 2009	Eigenkapital 31.12.2009
REC Frankfurt Objekt Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	50.000 EUR	49,87	- 1 TEUR	13 TEUR	- 3 TEUR	13 TEUR
CAINE B.V., Hoofddorp	18.151 EUR	60,00	- 28.727 TEUR	- 11.305 TEUR	- 17.381 TEUR	17.422 TEUR
Pulkovo B.V., Hoofddorp	25.000 EUR	60,00	- 7 TEUR	2 TEUR	- 6 TEUR	- 11 TEUR
CAINE S.à.r.l., Luxemburg	12.500 EUR	60,00	- 37 TEUR	2 TEUR	- 58 TEUR	- 71 TEUR
Mainzer Hafen GmbH, Mainz	25.000 EUR	49,87	4 TEUR	29 TEUR		gekauft 2010
OOO Business Center Maslovka, Moskau	23.500.000 RUB	50,00	Nicht veröffentl.	Nicht veröffentl.	- 131.389 RUB	- 282.179 RUB
OOO BBM, Moskau	10.000 RUB	50,00	Nicht veröffentl.	Nicht veröffentl.	- 353.091 RUB	- 1.128.837 RUB
Larico Limited, Nicosia	1.737 EUR	50,00	Nicht veröffentl.	Nicht veröffentl.	- 559 EUR	- 891 EUR
Triastron Investments Limited, Nicosia	1.438 EUR	50,00	Nicht veröffentl.	Nicht veröffentl.	- 550 EUR	- 2.735 EUR
EG Vivico MK3 Arnulfpark GmbH & Co. KG, Obererhaching	100.000 EUR	99,74	- 57 TEUR	11.868 TEUR	- 38 TEUR	11.424 TEUR
EG Vivico MK 3 Arnulfpark Verwaltungs GmbH, Oberhaching	25.000 EUR	49,87	- 3 TEUR	23 TEUR	0 TEUR	25.000 TEUR
K&K Investments Sibiu SRL, Sibiu	21.609.000 RON	54,00	- 7.714 TRON	- 5.902 TRON	- 4.371 TRON	1.813 TRON
Megapark o.o.d., Sofia	5.000 BGN	35,00	0 TGBN	0 TGBN		gekauft 2010
OAo Avielen AG, St. Petersburg	370.000.000 RUB	15,00	98.707 TRUB	315.365 TRUB	- 106.970 TRUB	216.658 TRUB
Soravia Center OÜ, Tallinn	100.000 EUR	40,00	Nicht veröffentl.	Nicht veröffentl.	- 2.437 TEEK	- 7.679 TEEK
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	200.000 EUR	49,87	3.890 TEUR	790 TEUR	4.119 TEUR	1.986 TEUR
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH, Ulm	25.000 EUR	49,87	- 3 TEUR	7 TEUR	- 3 TEUR	10 TEUR
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	228.404.000 PLN	50,00	12.487 TPLN	303.469 TPLN	7.970 TPLN	291.534 TPLN
Doratus Sp. z o.o., Warschau	2.000.000 PLN	100,00	3.638 TPLN	14.666 TPLN	1.885 TPLN	10.864 TPLN
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	3.936.000 PLN	30,00	- 6.061 TPLN	- 2.980 TPLN	16.944 TPLN	1.291 TPLN
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	1.200.000 EUR	49,97	- 515 TEUR	- 519 TEUR		gegründet 2010

<sup>1)</sup> bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse („at cost“), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

## LAGEBERICHT

### LAGEBERICHT DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DEN ZEITRAUM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2010

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo“) ist die Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Tochtergesellschaften bestehen in Bulgarien, Deutschland, Estland, Luxemburg, den Niederlanden, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, der Schweiz, Serbien, der Slowakei, Slowenien, Tschechien, Ungarn und Zypern. Zum 31.12.2010 besitzt die CA Immo Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Estland, Luxemburg, den Niederlanden und Zypern). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht in der Verwaltung und Finanzierung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft besitzt zudem 28 Immobilien in Österreich (Stand: 31.12.2010).

Mit Verschmelzungsvertrag vom 27.9.2010 wurde die CA Immo International AG, Wien, als übertragende Gesellschaft auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 31.12.2009 unter Anwendung von Art. I UmgrStG verschmolzen. Aus der Verschmelzung resultiert ein Verschmelzungsverlust in Höhe von 5.812,8 Tsd. €. Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft besaß 97,4 % vom Grundkapital der CA Immo International AG. Die Streubesitzaktionäre der CA Immo International AG erhielten junge Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft im anteiligen Betrag des Grundkapitals von je 7,27 €; das Umtauschverhältnis betrug 19:10.

Die CA Immo International AG, Wien, war eine geschäftsleitende Holding, deren Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung im Wesentlichen aus Finanzanlagevermögen und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. daraus resultierenden Aufwendungen und Erträgen bestand. Aufgrund der Verschmelzung mit der CA Immo International AG, Wien, sind die Vorjahreszahlen nur bedingt vergleichbar.

### GESCHÄFTSVERLAUF 2010

#### KONJUNKTUR

Die Immobilienwirtschaft ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ihrer Märkte verwoben. Vor allem für die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist das Wirtschaftswachstum ein bestimmender Faktor. Entsprechend herausfordernd waren die vergangenen Jahre der Rezession, die nicht nur den Investmentmarkt zum Erliegen brachten, sondern auch die Expansionspolitik der Unternehmen einbremsste und somit den Flächenbedarf deutlich reduzierte.

Knapp zwei Jahre nach der Finanz- und Wirtschaftskrise erreichte die Weltwirtschaft 2010 wieder eine expansive Dynamik, die sich im Jahresverlauf in Erholungs- und Wachstumseffekten niederschlug. Wachstumsmotoren auf den Weltmärkten waren besonders Schwellenländer wie China oder Indien. Die konjunkturelle Erholung verlief innerhalb der einzelnen Länder jedoch uneinheitlich.

Auch für die wirtschaftliche Erholung im Euroraum waren deutlich auseinanderdriftende Konjunkturen kennzeichnend. Deutschland trat mit einem erstaunlich dynamischen Wachstum als positiver Ausreißer in den Vordergrund. Auch Österreich schloss sich, wenn auch etwas moderater, dieser Dynamik an. Frankreich – zweitgrößte Volkswirtschaft im Euroraum – dagegen verlor stark an Wachstumskraft. In der Peripherie befanden sich Griechenland, Irland, Portugal und Spanien stark in der Krise. Im Durchschnitt nahm das BIP in der Eurozone 2010 um 1,7 % zu, die Inflationsrate lag im Dezember bei 2,2 %.

#### Österreich <sup>2</sup>

In Österreich stand die Wirtschaft im Zeichen des Wachstums. Die Wirtschaftsleistung nahm um 2,0 % zu und wurde im Wesentlichen von den Exporten - insbesondere an den wachstumsstarken Handelspartner Deutschland - getragen (vgl. 2009 BIP-Rückgang von 3,9 %). Die Inlandsnachfrage blieb indessen eher verhalten. Angesichts einer nur schwachen Reallohnentwicklung blieben die privaten Haushalte bei ihren Konsumausgaben sehr zurückhaltend. Zwar werden im laufenden Jahr die Einkommen wieder steigen, die privaten Konsumausgaben werden sich aber angesichts staatlicher Konsolidierungsmaßnahmen und der geplanten Steuererhöhung voraussichtlich nicht entsprechend erhöhen.

<sup>2</sup> Quellen: Eurostat, Datenabruf 30.12.2010; OeNB

Auf den österreichischen Arbeitsmarkt hatte sich die Wirtschaftskrise seit ihrem Beginn nur geringfügig ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote, die im Vorkrisenjahr 2007 noch bei 4,3 % lag, stand im Dezember 2010 bei 5,0 % und nahm im Gesamtjahr um 0,5 % zu. Damit bleibt Österreich innerhalb der Eurozone neben den Niederlanden und Luxemburg das Land mit der geringsten Arbeitslosigkeit. Die Inflationsrate lag Ende 2010 bei 1,7 % und wird laut Prognosen der Österreichischen Nationalbank (OeNB) 2011 voraussichtlich die 2,0 %-Marke überschreiten.

### Deutschland <sup>3</sup>

Deutschland erholte sich überraschend schnell von der Krise. Zwar fielen die Prognosen zum BIP-Wachstum zur Jahresmitte noch verhaltener aus, im Laufe der Sommermonate gewann das Wachstum aber an Dynamik. Beachtlich dabei ist, dass trotz eines deutlichen BIP-Rückgangs um 4,7 % im Jahr 2009 das Wirtschaftswachstum 2010 wieder um 3,6 % zunahm. Die wirtschaftliche Erholung ging vor allem von der hohen Exportquote des Landes aus. So waren u.a. deutsche Hightech-Produkte in aller Welt, gefragt, vor allem in den boomenden asiatischen Märkten.

Der außenwirtschaftliche Aufschwung wirkte sich auch positiv auf die Binnenkonjunktur aus. Investitionen nahmen wieder deutlich zu. Auch der noch zu Jahresbeginn prognostizierte Einbruch auf dem Arbeitsmarkt blieb im Jahresverlauf aus. Die Arbeitslosenquote lag Ende 2010 bei 6,7 %. Die steigenden Beschäftigtenzahlen des Gesamtjahres stärkten wiederum das Verbrauchervertrauen, sodass der private Konsum besonders zum Jahresende 2010 zunahm.

### CEE/SEE <sup>4</sup>

In den CEE- und SEE-Staaten verlief die wirtschaftliche Entwicklung 2010 sehr uneinheitlich. Die mittel- und osteuropäischen Staaten Polen, Tschechien und die Slowakei, für die Deutschland einer der wichtigsten Handelspartner ist, profitierten 2010 vom deutschen Wirtschaftswachstum in Form von höherem Exportvolumen. Die Inlandsnachfrage blieb hingegen - mit Ausnahme von Polen - in allen Ländern deutlich verhalten, vor allem infolge der hohen Arbeitslosigkeit.

In der Slowakei nahm die Wirtschaftskraft insgesamt um 4,1 % zu, in Polen stieg das BIP um 3,5 % und in

Tschechien um 2,4 %. In Bulgarien, Ungarn sowie in den baltischen Staaten stabilisierte sich die Konjunktur weitgehend, während sich Rumänien und Kroatien 2010 noch tief in der Rezession befanden. Gründe hierfür finden sich eher in strukturell bedingten Aspekten wie deren Handelsorientierung, aber auch in internen Ungleichgewichten (hohe Arbeitslosigkeit, fehlender Konsum, etc.) sowie in der Verschuldungs- und Refinanzierungsproblematik der öffentlichen Haushalte.

Russlands Konjunktur profitierte zum Jahresanfang vom weltweit steigenden Ölpreis, sodass sich das noch 2009 negative BIP-Wachstum im ersten Halbjahr 2010 wieder umkehrte. Ab Jahresmitte verlief das Wachstum dann schleppender. Unter anderem trugen die auf das Gesamtjahr unter den Erwartungen liegenden Rohstoffpreise und das moderate Kreditwachstum zur zögerlichen Konjunkturerholung bei. Bis zum Jahresende sollte laut OECD-Prognose das russische BIP eine Progression von 3,7 % erreichen.

---

## GELDMARKT UND ZINSENTWICKLUNG

Mit der wirtschaftlichen Stabilisierung 2010 ging in den meisten Staaten eine deutliche Zunahme der Staatsverschuldung einher. Einen erheblichen Teil dazu trugen die Kosten für den Kampf gegen die Finanzkrise bei. Auf europäischer Ebene hatte dies vor allem Auswirkungen auf wachstumsschwache und bereits stark verschuldete Länder wie Griechenland, Spanien, Portugal und Irland. Deren öffentliche Haushaltsprobleme gefährdeten zur Jahresmitte die Stabilität des Euros erheblich. Die sogenannte „Griechenlandkrise“ reifte zur Jahresmitte hin zu einer Eurokrise heran. Mit Hilfe von staatlichen Interventionen und Konsolidierungsmaßnahmen der öffentlichen Haushalte konnte aber eine Beruhigung der Finanzmärkte erzielt werden. Die EZB sowie die nationalen Notenbanken begannen im Mai 2010 - auf dem Höhepunkt der Krise in Griechenland - erstmals seit Einführung des Euro mit dem Kauf von Staatsanleihen von Euro-Ländern und versuchten damit das Vertrauen in die Märkte wiederherzustellen. Bis Ende Dezember 2010 ist es der EZB jedoch nicht gelungen, die zusätzliche Liquidität vollständig wieder zu neutralisieren.

---

## AUSBLICK

Für das laufende Jahr 2011 wird mit einer weiteren Erholung der gesamteuropäischen Wirtschaft zu rechnen

<sup>3</sup> Quellen: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

<sup>4</sup> Quellen: OeNB, Eurostat, EZB Monatsbericht, OECD

sein. Diese wird jedoch vorwiegend durch Wachstumsmotoren wie Deutschland und dort insbesondere durch die sich weiter erholende Binnenkonjunktur getragen. Entsprechend gehen die Wirtschaftsinstitute für das Jahr 2011 nur noch von einem moderaten Wachstum (+ 2,3 %) aus. In Österreich wird sich laut OeNB das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr ebenfalls weiter beschleunigen. Aktuell geht man von einem BIP-Plus von 2,1 % aus. Für die mittel- und osteuropäischen CA Immo-Standorte werden ebenfalls steigende Wachstumszahlen prognostiziert, wenn auch in deutlich unterschiedlichem Ausmaß.

Tendenziell wird mit weiter steigenden Inflationsraten in den einzelnen Ländern zu rechnen sein. Durch die schwankenden Rohöl- und Lebensmittelpreise wird sich die Inflationsrate im Euroraum 2011 voraussichtlich im 2 %- Bereich bewegen. Die weitere Entwicklung der Zinsen in den für CA Immo maßgeblichen Märkten steht unverändert unter dem Einfluss der politischen Lösung der Europäischen Schuldenkrise, der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sowie der Zukunft des Bankensektors nach Umsetzung der neuen regulatorischen Anforderungen, u.a. Basel III.

---

## IMMOBILIENMARKT

### Österreich

Der sich seit Ende letzten Jahres abzeichnende langsame, aber stetige Aufschwung der österreichischen Wirtschaft beeinflusste auch den Immobilienmarkt positiv. Positive Impulse aus dem wirtschaftlichen Umfeld gepaart mit stabilen Mietniveaus sowie der weiterhin bestehenden Attraktivität von Direktimmobilieninvestments sorgten für eine Belebung des Transaktionsmarkts. Am Vermietungsmarkt machten sich ein verstärkter Verdrängungswettbewerb zugunsten moderner Flächen sowie eine kontinuierliche Zunahme an Großvermietungen bemerkbar. Trotz der ermutigenden Konjunktursignale ist weiterhin ein deutliches Risikobewusstsein vieler Marktteilnehmer spürbar, wodurch Effizienz und Flexibilität bei der Standortsuche im Vordergrund standen.

### Deutschland

Die rasante konjunkturelle Erholung der deutschen Volkswirtschaft gepaart mit dem zurückkehrenden Investorenvertrauen in die Nachhaltigkeit und Attraktivität des Investmentstandorts Deutschlands sorgten 2010 für Steigerungen des Investmentumsatzes bei gewerblich genutzten Immobilien von 83 % gegenüber dem Vorjahr. Vor allem in der starken Nachfrage nach Core-Immobilien war

das begrenzte Angebot an risikominimalen Produkten der limitierende Faktor.<sup>5</sup> Auch der Vermietungsmarkt zeigte mit einem anziehenden Flächenumsatz und stabilen bis leicht steigenden Mieten erste Anzeichen der Erholung.

### CEE/SEE

Obwohl von der Wirtschaftskrise stärker getroffen als stabilere Märkte wie Deutschland, zogen die Immobilieninvestments in der CEE-Region im Jahr 2010 vergleichsweise rasch wieder an. Da das wirtschaftliche Niveau in den osteuropäischen Ländern allerdings sehr unterschiedlich ist, zeigte sich auch der Investmentmarkt inhomogen. Rund drei Viertel aller Immobilieninvestments wurden in Polen und Russland getätigt, während die Liquidität vor allem in Südosteuropa nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau ist. Dieses CEE-SEE-Gefälle spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenrenditen sowie der Mietpreise wider.

---

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die CA Immo Gruppe ist in den Regionen Österreich und Deutschland sowie in Osteuropa positioniert. Das Kerngeschäft der Gruppe ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Fokus auf Büroimmobilien ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (76 % des Gesamtportfolios) als auch Projektentwicklungen (22 % des Gesamtportfolios), je rund 1 % des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt bzw. zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Die CA Immo Gruppe weist in der Konzernbilanz 2010 ein Immobilienvermögen von rund 3,6 Mrd. € (Stand 31.12.2009: 3,5 Mrd. €). Davon entfallen 2,8 Mrd. € (78 % des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien inklusive selbst genutzte und zum Handel bzw. Verkauf bestimmte Immobilien sowie 790,9 Mio. € (22 % des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung.

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2010 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,5 Mio. m<sup>2</sup>, wovon rund 62 % auf Büro- und 24 % auf Gewerbe- und Lagerflächen entfallen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 7 % auf Geschäfts-, 5 % Hotelflächen und 2 % auf Wohnflächen. Nach Bilanzwert liegen ca. 49 % der Bestandsimmobilien in Deutschland, 26 % entfallen auf Österreich und 25 % der Ertragsimmobilien liegen in Ländern der CEE und SEE-Region.

---

<sup>5</sup> CB Richard Ellis, Deutschland Investment Quarterly Q4 2010

Von den Projektentwicklungen entfallen ca. 3 % auf Entwicklungen und strategische Grundstücksreserven der CA Immo in Österreich, 94 % auf Deutschland und die restlichen 3 % auf Projekte in den CEE und SEE-Ländern sowie der CIS. Von den deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 741,6 Mio. € entfallen rd. 282 Mio. € auf Projekte, die sich entweder in Bau befinden oder bei denen ein Baubeginn in naher Zukunft geplant ist, sowie 460 Mio. € auf längerfristige Liegenschaftsreserven.

Die Gruppe erwirtschaftete 2010 Mieterlöse in Höhe von 164,4 Mio. € (2009: 177,0 Mio. €). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 5,8 % (2009: 6,5 %). Der Leerstand nach Fläche betrug zum 31.12.2010 11,5 %, der wirtschaftliche Vermietungsgrad liegt bei 88 % (31.12.2009: 91 %). Der Rückgang in der Vermietung resultiert aus der wie geplant erfolgten Flächenrückgabe der Firma Siemens am Areal Erdberger Lände sowie aus der 2010 in den Bestand übernommenen Projektfertigstellung Poleczki Business Park (Warschau) und dem am Wege eines Forward Purchase übernommenen Büroobjekt Megapark (Sofia). In einem Like-for-like Vergleich exklusive den zuvor genannten Sonderfällen liegt die wirtschaftliche Mietauslastung per 31.12.2010 quasi unverändert bei 90 %.

#### GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Die Umsatzerlöse resultieren ausschließlich aus der Vermietung der in Österreich gelegenen Immobilien und verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um –15,8 % von 28.434,6 Tsd. € auf 23.933,2 Tsd. €. Wesentliche Ursache für diese Entwicklung war der Wegfall der Mieterlöse aufgrund von in 2009 getätigter Immobilienverkäufe. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen 4.729,1 Tsd. € (2009: 3.223,0 Tsd. €) und resultieren im Wesentlichen aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften, Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Im Personalaufwand kam es zu einem Anstieg um 87,2 % auf 7.853,6 Tsd. € (2009: 4.195,7 Tsd. €). Dieser ist vorrangig auf die Übernahme von 18 Mitarbeitern (anteiliger Personalaufwand 1.649,6 Tsd. €) aufgrund der Verschmelzung mit der CA Immo International AG, aber auch auf die Neubildung einer Prämienrückstellung für 2010 in Höhe von 1.743,0 Tsd. € zurückzuführen.

Die „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ erhöhten sich auf 18.223,1 Tsd. € (2009: 8.833,9 Tsd. €) aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 43,6 % von 14.163,9 Tsd. € in 2009 auf 20.336,2 Tsd. € in 2010; dies insbesondere aufgrund von Einzelwertberichtigungen von Zinsforderungen und kurzfristigen Barvorlagen in Osteuropa in Höhe von 4.371,9 Tsd. €. Das Betriebsergebnis beläuft sich auf – 17.361,1 Tsd. € (2009: 14.493,3 Tsd. €).

Der Rückgang der Erträge aus Beteiligungen auf 1.970,4 Tsd. € (2009: 435.400,0 Tsd. €) resultiert aus Ausschüttungen der osteuropäischen CA Immo-Töchter sowie der CA Immo International Holding GmbH. Dem gegenüber standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens von – 55.634,1 Tsd. € (2009: – 440.357,2 Tsd. €), die überwiegend aus der ausschüttungsbedingten Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen resultieren.

Aus Ausleihungen sind Erträge von 10.458,3 Tsd. € (2009: 5.772,8 Tsd. €) zugeflossen. Die Zinserträge verringerten sich von 10.413,5 Tsd. € in 2009 auf 9.194,2 Tsd. € in 2010. Sie resultieren aus Festgeldveranlagungen sowie aus Bankguthaben und Barvorlagen an verbundene Unternehmen. Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens betragen 37.064,8 Tsd. € (2009: 23.729,3 Tsd. €) und resultieren aus der Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 34.010,7 Tsd. € (2009: 15.737,7 Tsd. €), aber auch aus dem Verkauf und der Zuschreibung von Wertpapieren des Umlaufvermögens. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen 56.297,6 Tsd. € (2009: 54.684,4 Tsd. €) und beinhalten Darlehenszinsen zur Finanzierung des Immobilienvermögens, Aufwendungen für Derivatgeschäfte, Zinsaufwendungen für die Wandelschuldverschreibung und die beiden Anleihen sowie Zinsaufwendungen für verbundene Unternehmen.

Durch die zuvor angeführten Faktoren erreichte das Finanzergebnis zum Bilanzstichtag – 53.244,2 Tsd. € gegenüber – 19.726,0 Tsd. € im Vergleichszeitraum 2009. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf – 70.605,3 Tsd. € (2009: – 5.232,7 Tsd. €).

Die CA Immobilien Anlagen AG hat seit dem Geschäftsjahr 2005 eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung mit ihren Tochtergesellschaften abgeschlossen. Die Tochtergesellschaften erwirtschafteten in 2010 im Wesentli-

chen aufgrund von Immobilienverkäufen hohe steuerliche Gewinne (Aufdeckung der stillen Reserven), für die sie 22 % Gruppensteuer jeweils bis zum 30.9. des Folgejahres an die CA Immobilien Anlagen AG zahlen müssen.

Nach Berücksichtigung des Steuerertrages (im Wesentlichen aus der Gruppensteuer) in Höhe von 5.731,4 Tsd. € (2009: 11.900,6 Tsd. €) verbleibt ein Jahresfehlbetrag von – 65.222,0 Tsd. € (2009: Jahresüberschuss 5.768,2 Tsd. €) bzw. nach Berücksichtigung der Auflösung von gebundenen Kapitalrücklagen sowie Gewinnrücklagen ein Bilanzergebnis von 0,0 Tsd. € (2009: 5.896,8 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) für das Geschäftsjahr 2010 lag bei 38.641,05 Tsd. € (2009: 418.100,00 Tsd. €), der Cash-flow aus Investitionstätigkeit bei – 270.794,46 Tsd. € (2009: – 456.600,00 Tsd. €). Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug –8.045,20 Tsd. € (2009: 245.900,00 Tsd. €).

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG lag nahezu unverändert bei 2.299.449,9 Tsd. € (31.12.2009: 2.307.883,4 Tsd. €). Auf der Aktivseite erhöhte sich das Anlagevermögen im Vorjahresvergleich von 2.025.895,4 Tsd. € auf 2.218.589,9 Tsd. €. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum 31.12.2010 lag bei rund 96,5 % (2009: 87,8 %). Zum Stichtag 31.12.2010 umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 28 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 264.512,8 Tsd. € (31.12.2009: 30 Liegenschaften, 283.604,3 Tsd. €). Die Gesamtnutzfläche beträgt 231.150 m<sup>2</sup>. Die immateriellen Vermögenswerte betragen per Ultimo 285,2 Tsd. € (31.12.2009: 485,5 Tsd. €) und umfassen EDV-Software und vor allem einen Firmenwert, der sich infolge planmäßiger Abschreibungen von 429,0 Tsd. € im Vorjahr auf 214,5 Tsd. € per 31.12.2010 reduzierte. Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 265.702,0 Tsd. € (31.12.2009: 284.864,3 Tsd. €). Die Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten der Liegenschaften Handelskai und Schubertstraße sowie die Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.753.500,6 Tsd. € (31.12.2009: 1.629.444,8 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb von 15.050.648 Stück

Aktien der CA Immo International AG, Wien, in Höhe von 98.834,8 Tsd. € inklusive Nebenkosten, einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von 136.000,0 Tsd. € für die Anzahlung zum Erwerb der Europolis AG, Wien, sowie diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 14.857,0 Tsd. € an Gesellschaften in Osteuropa. Die Abgänge der Finanzanlagen resultieren aus den in 2010 verschmolzenen Gesellschaften bzw. der Liquidation einer Gesellschaft in Kroatien. Die Abschreibung betrifft im Wesentlichen Anteile in Osteuropa in Höhe von 35.059,0 Tsd. € und in Deutschland in Höhe von 15.928,7 Tsd. €. Die Zuschreibung betrifft in Höhe von 28.326,7 Tsd. € eine österreichische Holding mit Anteilen in Österreich und Deutschland.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhalten ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG in Höhe von 117.415,5 Tsd. € (31.12.2009: 111.093,5 Tsd. €) jeweils zur Refinanzierung diverser Tochtergesellschaften in Österreich und Deutschland für Immobilieninvestitionen und diverse Ausleihungen an Gesellschaften in Osteuropa in Höhe von 77.215,0 (31.12.2009: 0,0 Tsd. €). Das Umlaufvermögen reduzierte sich von 280.320,7 Tsd. € per 31.12.2009 auf 79.441,7 Tsd. € per 31.12.2010. Die Veränderung reflektiert im Wesentlichen den Erwerb von 15.050.648 Stück Aktien der CA Immo International AG, Wien, in Höhe von 98.834,8 Tsd. € inklusive Nebenkosten und die Anzahlung in Höhe von 136.000,0 Tsd. € für den Erwerb der Europolis AG, Wien.

Das Eigenkapital ging in 2010 gegenüber dem Stichtag 31.12.2009 um rund 3,7 % von 1.515.088,6 Tsd. € auf 1.458.897,9 Tsd. € zurück. Die Eigenkapitalquote beträgt rund 63,4 % (31.12.2009: 65,6 %). Das Anlagevermögen war zu 65,8 % (31.12.2009: 74,8 %) durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen erhöhten sich um 51,2 % von 50.039,3 Tsd. € per 31.12.2009 auf 75.645,3 Tsd. € und berücksichtigen insbesondere Verpflichtungen aus Derivatgeschäften sowie Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen. Der Anstieg der Verbindlichkeiten von 741.396,2 Tsd. € auf von 763.618,8 Tsd. € ist insbesondere auf zusätzliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

---

#### INFORMATION GEMÄß § 243 A UNTERNEHMENSGESETZBUCH (UGB)

Gemäß § 243 a UGB sind folgende Informationen anzugeben:

Zur Durchführung des zwischen der CA Immo und der CA Immo International AG am 27.9.2010 abgeschlossenen Verschmelzungsvertrages erhöhte sich das Grundkapital der CA Immo von ursprünglich 634.370.022,00 € um 4.343.534,20 € auf 638.713.556,20 € durch Sacheinlage gegen Ausgabe von 597.460 auf Inhaber lautende Stückaktien zum anteiligen Betrag des Grundkapitals von 7,27 € je junger Aktie erhöht. Die jungen Aktien (Umtauschaktien) sind mit 1.1.2010 gewinnberechtigt und wurden an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassen. Das Grundkapital der CA Immo verteilte sich auf vier Namensaktien und 87.856.056 Stück Inhaberaktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren (ISIN: AT0000641352). Die vier Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten und berechtigen zur Entsendung von je einem Aufsichtsrat, wobei dieses Recht nicht ausgenützt wurde. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt. Zum Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2010 keine eigenen Aktien.

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

Rund 11,8 % des Grundkapitals sowie die vier Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten, die in den letzten drei Hauptversammlungen der CA Immo auch jeweils über die Hauptversammlungsmehrheit verfügte. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5 % halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 88,2 % des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz. Die UniCredit Bank Austria AG, Wien gab am 3.12.2010 die Absicht bekannt, ein freiwilliges öffentliches Teil-Übernahmeangebot nach § 4ff Übernahmegesetz zum Erwerb von Aktien an der CA Immo zu legen. Dieses Übernahmeangebot wurde am 29.1.2011 gleichzeitig mit der Stellungnahme der Verwaltungsorgane der CA Immobilien Anlagen AG veröffentlicht. Das Übernahmeangebot richtete sich auf den Erwerb von bis zu 15.031.823 Aktien an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen im Streubesitz befindlichen auf Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien der CA Immo. Dies entspricht einem Anteil von rund 17,1 % am Grundkapital. Die Annahmefrist lief von 31.1. bis einschließlich 16.2.2011. Der Angebotspreis betrug 12,35 € je Aktie und lag damit um 18,64 % über dem Schlusskurs (10,41 €) der CA Immo-Aktie vom 2.12.2010, dem letzten Handelstag vor der Bekanntgabe der Angebotsabsicht, sowie über den gewichteten Durchschnitts-

kursen der letzten 1, 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate. Bei einer Durchschnittsbetrachtung lag der Angebotspreis von 12,35 € auch um rund 8,7 % über dem Durchschnitt der jeweils vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht verfügbaren Kursziele der Investmentbanken bzw. Finanzinstitute, jedoch unter den Buchwerten je Aktie zum 30.9.2010 (-31,2 %), 31.12.2009 (-30,9 %), 31.12.2008 (-34,7 %) und 31.12.2007 (-44,0 %). Da es sich bei dem Angebot um ein freiwilliges Angebot gemäß § 4 ÜbG handelte, konnte die Bieterin den Angebotspreis frei bestimmen.

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 Geschäftsordnung für den Vorstand 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 Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

Zum Stichtag 31.12.2010 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 312.841.476,80 €, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185,0 Tsd. € einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern

von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000,0 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei 11,5802 € (dies entspricht einer Prämie von 27,5% über dem Referenzpreis) festgesetzt. Damit können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stückaktien ausgegeben werden. In diesem Zusammenhang wurde in derselben Hauptversammlung ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. € beschlossen.

In der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.5.2010 wurde der Vorstand zum Rückkauf und gegebenenfalls zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot bis zu dem gesetzlich höchst zulässigem Ausmaß von 10 % des Grundkapitals auf die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung gem. § 65 Abs 1 Z 8 AktG ermächtigt. Bis zum 31.12.2010 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

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

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

Die wichtigsten Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den

Rechnungslegungsprozess sind: Mindeststandards für interne Kontrollsysteme werden in einer internen Konzernrichtlinie festgelegt. Zur Überwachung der Einhaltung dieser Standards wurde 2009 im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Stabstelle Risikomanagement eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands installiert, die 2010 erstmals die ihr zugeordneten Agenden übernommen hat und auf Grundlage eines Revisionsplans die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings, etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und Effizienzverbesserungsmöglichkeiten evaluiert (regelmäßige Prüfungen einzelner Konzerngesellschaften). Über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung wird dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Die Festlegung von konzerneinheitlichen Regelungen für die Erstellung von Jahresabschlüssen und 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 rotulierenden Zeitplan hinsichtlich ihrer Effektivität geprüft und an Best-Practice ausgerichtet (z.B. Derivate, Forderungsmanagement). Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des regelmäßigen Prüfprogramms des Wirtschaftsprüfers. Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich wie in der Folge abgebildet dar.

Tsd. €	31.12.2009	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Auflösung Rücklagen	31.12.2010
Grundkapital	634.370,0	4.343,0	0,0	0,0	0,0	638.713,6
Gebundene Kapitalrücklagen	868.545,0	4.685,4	0,0	0,0	-53.046,1	820.184,3
Gewinnrücklagen	6.276,9	0,0	0,0	0,0	-6.276,9	0,0
Bilanzgewinn	5.896,7	0,0	0,0	-65.219,7	59.323,0	0,0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.515.088,6</b>	<b>9.029,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-65.219,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.458.897,9</b>

### BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DER BESTIMMUNGEN DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Bereits vor Einführung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (öCGK) im Jahr 2002 war es der CA Immo Gruppe ein großes Anliegen, die Geschäftstätigkeit der CA Immo und das Unternehmen selbst möglichst transparent und nachvollziehbar nach außen zu tragen. Vorstand und Aufsichtsrat der CA Immo legen größten Wert auf die Einhaltung der in Österreich geltenden einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zur Transparenz und zu den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung. CA Immo setzt die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das abgelaufene Geschäftsjahr 2010 geltenden Kodex-Fassung Jänner 2010 nahezu uneingeschränkt um. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 39 (Unabhängigkeit der Ausschussmitglieder), Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen) und Nr. 53 (Unabhängigkeit des Aufsichtsrats). Eine entsprechende Erklärung zu den Abweichungen ist in dem gemäß §243 b UGB für börsennotierte Unternehmen verpflichtend aufzustellenden Corporate Governance Bericht unter [http://www.caimmoag.com/investor\\_relations/corporate\\_governance/](http://www.caimmoag.com/investor_relations/corporate_governance/) veröffentlicht. Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich (zuletzt durch KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH) evaluiert. Die Ergebnisse dieser Evaluierung können auf der Website unter [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com) eingesehen werden. Der Österreichische Corporate Governance Kodex selbst ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) erhältlich.

### RISIKOMANAGEMENT

Das abgelaufene Geschäftsjahr war durchwegs von einer leichten Entspannung an den Immobilienmärkten gekennzeichnet. Markt- und immobilienpezifische Risikofaktoren haben sich gegenüber den Vorjahren deutlich stabilisiert. Sowohl Immobilienrenditen als auch die Performance der CA Immo-Aktie, die in den vergangenen beiden Jahren stark unter Druck geraten waren, verzeichneten vor allem in der zweiten Jahreshälfte einen leichten Aufschwung. Obwohl CA Immo von Mieterinsolvenzen weitgehend verschont blieb, verzeichnete das Portfolio

einen Anstieg des Leerstands. Grund hierfür war vorrangig der Auszug von Siemens aus dem Objekt Erdberger Lände aber auch der geringere Flächenbedarf von Mietern aufgrund von Stellenabbau. Die aktuellen Leerstände sind bereits in die Bewertungen eingeflossen. Gleiches gilt für künftig auslaufende Mietverträge. Insgesamt verzeichnete CA Immo trotz eines teilweise gedämpften Marktumfelds positive Vermietungserfolge. Die Vermietungsleistung lag 2010 bei rund 175.000 m<sup>2</sup> und wurde vor allem durch signifikante Neu- und Vorvermietungen in Deutschland (rund 57.000 m<sup>2</sup>) sowie die Großvermietung an die Post AG am Wiener Areal Lände 3 (rd. 32.500 m<sup>2</sup>) angekurbelt.

#### Allgemein

Systematisches Risikomanagement stellt innerhalb der CA Immo Gruppe einen wesentlichen Bestandteil des internen Controllingprozesses dar und beeinflusst direkt die strategischen und operativen Entscheidungsprozesse im Unternehmen. Als international agierender Immobilienbestandhalter sowie Projektentwickler ist die CA Immo Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die das laufende operative Geschäftsergebnis oder das Erreichen der strategischen Unternehmensziele beeinflussen können. Aufgabe des Risikomanagements der CA Immo ist daher die Früherkennung gefährdender Entwicklungen aber auch potenzieller Chancen bzw. deren laufende Überwachung, um so rechtzeitig adäquate Maßnahmen setzen zu können. Um die aktuelle Risikolage des Unternehmens entsprechend einschätzen zu können, führt CA Immo im Rahmen von regelmäßigen Reportings unter Berücksichtigung der aktuellen Unternehmens- und Marktsituation eine laufende Risikoevaluierung durch. Die Risiken werden hierbei auf Einzelobjekt bzw. -projektebene erfasst. Ergänzende Bestandteile der Risikoberichterstattung sind Simulationen bzw. Szenariodarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung einzelner Immobilien, Exitstrategien und Finanzplanung. In regelmäßigen Abständen wird zusätzlich eine Einzelrisikoeinschätzung unter Hinzuziehung von externen Beratern vorgenommen. Dabei werden neue bisher im Risikoinventar noch nicht aufgenommene Risikobereiche identifiziert und aufgenommen, andere wiederum als nicht mehr wesentlich eingestuft oder gänzlich aus dem Risikoinventar gestrichen. Eine solche Risikoinventarisierung erfolgte zuletzt im Geschäftsjahr 2008. Die damalige Katalogisierung der Risiken hat bis heute Geltung.

#### Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen

CA Immo bewertet alle Risiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Darauf basierend wird das Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen

umgesetzt und ist somit für alle Organisationseinheiten bindend. Strategisch umfasst Risikomanagement unter anderem die Erstellung verbindlicher Leitlinien für die Investitionspolitik. Das operative Risikomanagement befasst sich mit der Bewältigung immobilienpezifischer sowie allgemeiner Geschäftsrisiken. Durch Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen und eine kontinuierliche Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten beugt die Gesellschaft unerwarteten Risiken vor. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt hierfür auch die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Prozessebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Klare interne Richtlinien und Strategien, Business- und Investitionspläne und die Einführung von kontinuierlichen Reportingsystemen ermöglichen insbesondere die Überwachung und Steuerung der wirtschaftlichen Risiken des laufenden Geschäfts. Alle Maßnahmen erstrecken sich auf sämtliche Tochtergesellschaften innerhalb der Gruppe. Darüber hinaus unterliegen Investitionsvorhaben der Prüfung durch den Aufsichtsrat bzw. seinem Investitionsausschuss. Das Risikomanagement wird in seiner Funktion vom Controlling mit strukturierten Informationen und Daten unterstützt. Darüber hinaus werden stichprobenartig einzelne Sachverhalte von der Internen Revision geprüft, wobei in 2010 zum Thema „Korruption“ auch potenzielle Gefährdungsbereiche untersucht wurden. Die Prüfung ergab keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Vergehen. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements der CA Immo wird jährlich durch den Abschlussprüfer beurteilt, der darüber an Prüfungsausschuss, Aufsichtsrat und Vorstand berichtet.

---

## STRATEGISCHE RISIKEN

### **Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko**

Die Refinanzierung am Finanzmarkt stellt für CA Immo eine wichtige Maßnahme dar. Allerdings haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass die Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts vom regelkonformen Verhalten seiner Teilnehmer abhängt und Regelverstöße zum Verlust des Anlegervertrauens und somit zu einer deutlichen Erschwerung der Kapitalbeschaffung führen – sowohl hinsichtlich Eigenkapital als auch Fremdkapital. Dem Kapitalmarktrisiko begegnet CA Immo auf mehreren Ebenen: zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, zum anderen sichert sich CA Immo als

Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Generell ist für CA Immo die Kapitalmarkt-Compliance ein klarer Bestandteil des unternehmerischen Risikomanagements. Dies beinhaltet nicht nur die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, sondern auch eine effiziente, nach Investoren- und Analysteninteressen ausgerichtete Kommunikation mit dem Ziel, das Investorenvertrauen durch dauerhafte Transparenz zu fördern. Das Compliance-Programm der CA Immo beinhaltet neben internen Richtlinien (z.B. Compliance-Richtlinie) und Wohlverhaltensregeln für Mitarbeiter, Schulungen und bedarfsgerechte interne Einzelberatungen aber auch die (arbeitsrechtliche) Sanktionierung von Verstößen.

Latent vorhanden dürfte auch in den kommenden Jahren das Risiko auf der (Re-)Finanzierungsseite bleiben. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt CA Immo daher neben ihrer Hausbank UniCredit Bank Austria AG verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Die Finanzplanung für die Folgejahre wurde entsprechend detailliert erstellt, und dabei wurden vor allem auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe – mitberücksichtigt. Das Auslaufprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe zeigt ein angemessen stabiles Bild für die kommenden zwei Jahre. Bis zum Geschäftsjahr 2014 bewegen sich die anstehenden Refinanzierungsvolumina unter 150 Mio. € jährlich (exklusive Europolis bzw. unter 300 Mio. € inklusive Europolis). Dabei 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.

Darüber hinaus stellen Projektentwicklungen einen erheblichen Anteil der Geschäftstätigkeit der CA Immo Gruppe dar. Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung dieser Projekte ist die Verfügbarkeit von Eigenkapital, bzw. zusätzlichem Fremdkapital (Projektfinanzierung). Eine Verzögerung bei der Kreditvergabe könnte Bauverzögerungen auslösen, die wiederum negativen Einfluss auf die Projektbewertung hätte und im Falle einer erfolgreichen Vorvermietung zu Pönalezahlungen führen würde. Fehlende Mieteinnahmen könnten den Cash-flow der Gesellschaft erheblich belasten. Weiters besteht bei Vorliegen einer Baukostenerhöhung die Ge-

fahr, dass sich die Finanzierungsbedingungen verschlechterten. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um Risiken aus der Projektentwicklung zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvermietungsquoten etc.).

#### **Wachstumsrisiko**

Die vergangenen Jahre waren von einem starken Anstieg des Portfolios der CA Immo Gruppe gekennzeichnet. Die Umsetzung der Investitionsziele, die Integration ganzheitlich übernommener Immobilienpakete oder Immobilienunternehmen und nicht zuletzt das Projektentwicklungsgeschäft stellen hohe Herausforderungen für das Unternehmen und seine Mitarbeiter dar. Einschließlich der durch die Akquisition der Europolis übernommenen Immobilien liegt das Immobilienvermögen der CA Immo zu Beginn des Jahres 2011 bei knapp über 5 Mrd. €, was einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von über 30 % über den Zeitraum der letzten fünf Jahre entspricht. Nach dieser Expansionsphase steht für CA Immo nun die Optimierung des vorhandenen Portfolios klar im Vordergrund gegenüber weiteren Zukäufen. CA Immo passt damit ihr Wachstumstempo flexibel an die globalen und vor allem regionalen Rahmenbedingungen an. Die Wachstumsplanung erfolgt darüber hinaus in enger Abstimmung mit der Planung finanzieller und personeller Ressourcen. Zur Vermeidung von organisatorischen Engpässen wurden Serviceprozesse erarbeitet und laufend adaptiert, und im Hinblick auf die Personalentwicklung auf ein aktives Personalmanagement gesetzt.

#### **Größen- bzw. Konzentrationsrisiko**

Ein Größenrisiko besteht, wenn Einzelinvestitionen in Bezug auf ihren Standort oder das Investitionsvolumen eine bestimmte Obergrenze des Portfoliowertes überschreiten. In diesem Fall wird ein allfälliges Marktrisiko deutlich erhöht und die Veräußerbarkeit von Immobilien (vor allem bei angespanntem Marktumfeld) erschwert. Umgekehrt besteht bei zu kleinen Immobilien die Gefahr eines – gemessen an den Mieteinnahmen – zu hohen Verwaltungsaufwandes. Daher werden für größere Investitionsvorhaben Joint-Venture-Partner gesucht, um so den Risikoanteil der CA Immo deutlich zu reduzieren. In Bezug auf die adäquate Relation von Aufwand und Ertrag werden „Kleinimmobilien“, die überwiegend im Rahmen von Portfoliokäufen übernommen wurden, laufend abverkauft und die Zusammensetzung des Portfolios quartalsweise evaluiert.

Von einem Konzentrationsrisiko sprechen wir, wenn bestimmte Investitionen einen überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder einem Land aber auch hinsichtlich einzelner Nutzungsarten oder aber in Bezug auf die Mieterstruktur aufweisen, da Marktänderungen zu einer Veränderung der Nachfrage und somit auch zu einer negativen Veränderung des Ergebnisses der Gesellschaft führen können. Das Konzentrationsrisiko auf der Mieterseite besteht vor allem, wenn einzelne Mieter, bezogen auf die Mieteinnahmen sowie die vermietbaren Flächen, einen überproportionalen Anteil und somit maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben, wie dies beispielsweise bei dem in 2006 vom Land Hessen erworbene Paket an Bestandsimmobilien gegeben ist. Hier ist das Konzentrations- bzw. Mieterausfallrisiko aufgrund der Fristigkeit der bestehenden Mietverträge und der guten Bonität des Mieters (Land Hessen) allerdings vernachlässigbar. Als Gegenmaßnahme setzt CA Immo vor allem in den ost-/südosteuropäischen Zielmärkten auf die Einhaltung von regionalen Investitionslimits in Abhängigkeit von der Größe des Gesamtportfolios sowie bei Einzelobjekten in Abhängigkeit von der Größe des jeweiligen Marktes. Neben der regionalen Streuung steht aber auch die Diversifizierung nach Mieterstruktur sowie Nutzungsart im Vordergrund.

---

#### **IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN**

##### **Markt- und Verwertungsrisiko**

Die Immobilienwirtschaft ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ihrer Märkte verwoben. Vor allem für die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist das Wirtschaftswachstum ein bestimmender Faktor. Entsprechend herausfordernd waren die vergangenen Jahre der Rezession, die nicht nur den Investmentmarkt zum Erliegen brachten, sondern auch die Expansionspolitik der Unternehmen einbremsen und somit den Flächenbedarf deutlich reduzierte. Knapp zwei Jahre nach der Finanz- und Wirtschaftskrise erreichte die Weltwirtschaft 2010 wieder eine expansive Dynamik, die sich im Jahresverlauf in Erholungs- und Wachstumseffekten niederschlug. Die konjunkturelle Erholung verlief innerhalb der einzelnen Länder jedoch uneinheitlich. Für 2011 erwartet man eine weitere Erholung der gesamteuropäischen Wirtschaft, die jedoch vorwiegend durch Wachstumsmotoren wie Deutschland getragen wird. Auch für die mittel- und osteuropäischen CA Immo-Standorte werden steigende Wachstumswahlen prognostiziert, wenn auch in deutlich unterschiedlichem Ausmaß. Tendenziell ist auch mit

weiter steigenden Inflationsraten in den einzelnen Ländern zu rechnen.

CA Immo setzt auf den Schwerpunkt Büroimmobilien. Da jedoch gute Objekte Mangelware sind, werden auch die Preise für riskantere Value-added Investments deutlich steigen. Die westeuropäischen Länder bieten mit stabilen Wachstumsraten, steigenden Unternehmensgewinnen und anziehendem Konsum ein stabiles Wachstumspotenzial bei geringerem Risiko. Feri Finance, eine Unternehmensgruppe für Finanz- und Vermögensberatung, Wirtschaftsforschung und Rating, geht für 2011 von einem Mietpreiswachstum von 3,2 % beziehungsweise 4,2 % in 2012 aus. An deutschen Top-Standorten kann das Mietpreiswachstum durchaus unterdurchschnittlich ausfallen, dafür bieten die deutschen Metropolen mit geringen Volatilitäten bei Mieten und Renditen ein hohes Maß an Sicherheit. Die Mieten haben 2010 ihren Tiefpunkt durchschritten und sollten 2011 weiter anziehen. Insgesamt werden die europäischen Standorte 2011 die besten Investitionschancen aufweisen. Allerdings bleibt das Angebot weiterhin begrenzt, da sich die Nachfrage wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Gebäude in besten Lagen und mit langfristigen Mietverträgen („Core“-Objekte) konzentriert. Diese machten nach gängigen Schätzungen in 2010 jedoch nur 5 bis 15 % des Gesamtmarktes aus. Das selektive Vorgehen der Investoren wird sich daher im Preisniveau niederschlagen. Vor diesem Hintergrund setzt CA Immo im Vorfeld einer Investitionsentscheidung, aber auch laufend im Rahmen des Portfoliomanagements, auf eigene, tief gehende Marktanalysen, ergänzt durch den ständigen Kontakt mit renommierten Branchenexperten. Zur Minimierung regionaler Risiken wird im Zuge einer regelmäßigen Auseinandersetzung hinsichtlich Standort- und Objektqualität und Marktveränderungen der optimale Wiederveräußerungszeitpunkt für die größten Immobilien im Portfolio diskutiert. CA Immo senkt damit das Risiko, Objekte nicht oder nur mit Abschlägen veräußern zu können. Mit dieser Vorgehensweise finden wichtige Indikatoren zur Früherkennung von Marktrisiken systematisch Einfluss in die Beurteilung der Investitions- und Projektplanung und damit in die mittelfristige Unternehmensplanung.

Je nach Marktentwicklung ist CA Immo einem gewissen Ertragsschwankungsrisiko ausgesetzt, das zum einen mit dem Wiederveräußerungsrisiko und zum anderen mit dem Leerstandsrisiko einhergeht, denn Flächen, die nicht vermietet sind, verursachen neben dem Entfall von Erlösen auch Kosten für den Leerstand und mindern so Wert eines Objekts. Bei CA Immo stiegen im abgelaufenen

Geschäftsjahr in Österreich die Leerstände massiv durch den Auszug von Siemens aus dem Objekt an der Erdberger Lände. Mit der Post AG konnte jedoch ein hochwertiger Mieter gefunden werden, der beginnend mit 1.8.2011 rund 32.500 m<sup>2</sup> in diesem Areal anmieten wird. Marktbedingt fällt auch der Leerstand in Ost-/Südosteuropa – und hier insbesondere in Ungarn und Serbien – sehr hoch aus. Im kommenden Geschäftsjahr liegt daher der Schwerpunkt wiederum auf der Konzentration der Vermietungsaktivitäten in diesen Regionen sowie auf den im Bau befindlichen Objekten in Deutschland. Weiters besteht die Gefahr eines allfälligen Mietausfalls, denn es ist nach wie vor nicht auszuschließen, dass einzelne Mieter trotz spürbaren konjunkturellen Aufschwungs die Krise der Vergangenheit nicht unversehrt überstanden haben. Ein derartiges Risiko ist für die Gesellschaft vor allem in ihren Hotelobjekten in Pilsen und Prag vakant. Dem Risikopotenzial wurde weitgehend durch die Forderung von Sicherheitsleistungen (Bankgarantien) begegnet, um allfällige Mietrückstände ausgleichen zu können. Ebenso wurde das Ausfallsrisiko im Wertansatz der betreffenden Immobilien ausreichend berücksichtigt. Damit Leerstände, aber auch Mietausfälle nur in einem möglichst geringen Ausmaß auftreten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird laufend nach seinem Ist- und Sollertrag überprüft und strukturierter Qualitätskontrollen unterzogen. Insgesamt weisen die Mietverträge ein ausgewogenes Mietauslaufprofil auf, jedoch besteht im Zuge von Mietvertragsverlängerungen nach wie vor die Gefahr von Mietreduktionen. Bei der Ansprache neuer Mieter setzt die Gesellschaft auf die Kooperation mit bewährten Maklern.

Da die Lage von Immobilien einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Vermietbarkeit bzw. nachhaltige Vermietung sowie den Ertrag oder Verkaufserlös des jeweiligen Objekts und somit auch das größte Risiko eines Immobilieninvestments hat, veranlasst CA Immo laufend Standortanalysen und Trendentwicklungen, die von externen Experten durchgeführt werden. Standorte, die für Investitionen in Betracht kommen, werden nach weiteren Auflagen gesondert geprüft.

#### **Projektentwicklungs- und Investitionskostenrisiko**

Bereits seit 2006 hat die CA Immo Gruppe den Anteil an Projektentwicklungen deutlich erhöht und durch den Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Deutschland weiter ausgebaut. In Osteuropa sind diese Aktivitäten vor allem im Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe gebündelt. Ziel ist es, durch die mit der Projektentwicklung einhergehende erhöhte Wertschöpfung zusätz-

liche Erträge zu erwirtschaften. Mit dem Projektentwicklungsgeschäft sind allerdings auch erhöhte Risiken verbunden, die sich aus Unwägbarkeiten wie Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln und vielem mehr ergeben können. Diese Risiken können trotz sorgfältiger Planung und Kontrolle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor allem in den vergangenen Jahren ist das Projektentwicklungsrisiko durch das erhöhte Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko sowie erhöhte geopolitische Risiken und die damit veränderten Rahmenbedingungen erheblich gestiegen. Dies erforderte im Ost-/Südosteuropa-Portfolio teils erhebliche Anpassungen der ursprünglichen Projektkalkulationen. CA Immo trägt der geänderten Situation mit entsprechenden Anpassungen der Bilanzwerte in erkennbarem Ausmaß voll Rechnung. Allgemein begegnet CA Immo dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes wie externes Controlling. Im Rahmen des Controllings erfolgen regelmäßig Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen und eine darauf aufbauende Berichterstattung. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch den Anfall nicht aktivierbarer Kosten. In der Lebenszyklusbetrachtung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Projekte werden daher nur nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditätsplanung gestartet. Grundsätzlich strebt CA Immo für den konkreten Projektstart eine Vorvermietung an (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60%). Allerdings ist dies insbesondere in Ost-/Südosteuropa aufgrund der speziellen Marktsituation nicht oder nur teilweise möglich, da Mietverträge in diesen Regionen zumeist erst abgeschlossen werden können, sobald die Sicherheit der Projektfertigstellung in ausreichendem Maß absehbar ist. Daher werden hier Projekte teils auch ohne wesentliche Vorvermietungen gestartet.

Ferner unterliegt CA Immo dem Risiko schwankender Baukostenentwicklungen. Tendenziell sind derzeit Kostensteigerungen nahezu in allen Regionen, in denen CA Immo Projektentwicklungen abwickelt, zu beobachten. Hier spielt vor allem die Preisentwicklung auf dem Rohstoffsektor (Stahl, Aluminium, Kupfer, etc.) eine wesentliche Rolle. Daher werden bei Großprojekten einzelne Kostenblöcke gebündelt und Aufträge im Rahmen von Einzel- und Paketvergaben vergeben. Aktuell befinden sich alle in Umsetzung befindlichen Projekte im Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

Einen weiteren Kostenfaktor bildet die Bausubstanz der Immobilien. Denn diese hat erhebliche Auswirkungen auf die Kosten der Bewirtschaftung. Entspricht das Objekt nicht den marktüblichen Standards, kann dies zu erhöhten Investitionskosten für Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen oder zum Ausbleiben von Mietern führen, was sich wiederum negativ auf die Ertragskraft der Immobilie auswirkt. Um diesen Aspekten vorzubeugen, prüft CA Immo im Rahmen einer technischen Due Diligence bereits vor dem Erwerb die Qualität sowie Ausstattungskriterien der Immobilien (CO<sub>2</sub>-Kriterien, Energieausweis etc.) und steht in engem Kontakt mit ihren Mietern und Hausverwaltern, um allfällige verdeckte Baumängel rasch und kosteneffizient beseitigen zu können. CA Immo besitzt ein international aufgestelltes Immobilienportfolio unterschiedlichen Erstellungsdatums und Zustands, das laufend überprüft und in Teilen revitalisiert wird. 2010 wurde ein Analyse- und Bewertungsinstrument zur Nachhaltigkeit von Bestandsgebäuden entwickelt und getestet. Im Fokus standen dabei Büroimmobilien, insgesamt 15 Objekte aus dem gesamten Portfolio der Gruppe. Die Bewertung dieser Immobilien läuft nach Kriterien, die sowohl ökologische, ökonomische als auch soziale Aspekte berücksichtigen. Insgesamt werden 62 Nachhaltigkeitskriterien im CA Immo Sustainability Tool (CAST) berücksichtigt. Im geplanten Rollout über das Gesamtportfolio kann man sich zukünftig schnell und kostengünstig einen Überblick über den Zustand der untersuchten Immobilien verschaffen.

Bei der Realisierung eigener Projekte strebt CA Immo die Zertifizierungsfähigkeit der Objekte an (Green Building). Hierbei kommt ein Katalog mit Kriterien zur Sicherung der ökonomischen, ökologischen, technischen, sozialen und funktionalen Qualität zur Anwendung. Dieser Nachhaltigkeitsstandard im Bereich der Immobilienentwicklung wird sukzessive auf alle neuen Projekte der CA Immo-Gruppe ausgeweitet. Jedes neu gestartete Projekt der Gruppe soll entweder im Hinblick auf Nachhaltigkeit zertifiziert oder zumindest gemäß Zertifizierungsstandards errichtet werden.

#### **Immobilienbewertungsrisiko**

Immobilienpreise unterliegen aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen – wie beispielsweise steigende oder fallende Zinsen, eine stärker oder schwächer wachsende Wirtschaft, Ungleichgewicht von Immobilienangebot und –nachfrage und anderen Faktoren – deutlichen Schwankungen. Wie die Mehrheit der Branche hat sich CA Immo bei der Umstellung der Bilanzierung auf IFRS für die Marktwertmethode entschieden,

weshalb Marktwertänderungen große Ergebnisabweichungen zur Folge haben können, die in den vergangenen beiden Jahren extrem negative Auswirkungen zeigten. Diese Wertreduktionen schmälern nicht nur das Ergebnis, sondern reduzieren auch das Eigenkapital und belasten damit die Kreditwürdigkeit, da unter Umständen Loan-to-Value Convenants nicht mehr aufrecht erhalten werden können. Hinsichtlich der Beibehaltung der Kreditwürdigkeit stimmt CA Immo bereits im Vorfeld ein adäquates Leverage ab und sichert sich in Bezug auf Finanzierungen entsprechende Sanierungsmöglichkeiten (-perioden). CA Immo lässt ihre Immobilien einmal jährlich extern bewerten.

---

## FINANZRISIKEN

Die wesentlichsten finanziellen Risiken sind Liquiditäts-, Zinsänderungs-, Kredit- und Währungsrisiken. In weiterer Folge werden die einzelnen Finanzrisiken der CA Immo erläutert:

### **Zinsänderungsrisiko**

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen der CA Immo Gruppe. Um dem Zinsänderungsrisiko entgegenzusteuern, setzt CA Immo einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten ein. Variabel verzinsten Kredite werden teilweise durch den Abschluss derivater Finanzinstrumente (Zinsswaps, Zinsswaps), die ausschließlich zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen, abgesichert. Marktbedingt war es erforderlich, in den letzten drei Jahren bei neu abgeschlossenen Krediten für 100 % der Aushaftung derivate Finanzinstrumente abzuschließen. Jedoch können auch diese Finanzinstrumente Wertänderungen unterliegen.

Aufgrund von vorzeitigen Kredittilgungen bzw. im Zuge von Immobilienabverkäufen wurden Zinsswaps in einem nicht unbeträchtlichen Ausmaß ineffizient (nach Netting mit Gegenswaps rund 261 Mio. € Fair Value Swaps). Bei diesen als Fair-Value-Derivate klassifizierten Kontrakten werden Wertänderungen als Aufwand oder Ertrag direkt in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesen und belasten diese neben den zusätzlichen Zinsaufwendungen aus den zu Absicherungszwecken nicht mehr benötigten Zinsswaps. Es handelt sich dabei zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis. Hingegen werden bei jenen Kontrakten, die die Definition eines Cash-flow Hedges erfüllen (unter diese Kategorie fällt der

Großteil der von CA Immo verwendeten Swaps) Wertänderungen im Konzernabschluss nach IFRS im Eigenkapital abgebildet. Zusätzlich zum Bewertungsergebnis wird das Delta zwischen dem Referenzzinssatz und dem Swapsatz als Cash-wirksamer Aufwand verbucht.

Um das mit diesen Swaps verbundene Zinsänderungsrisiko zu neutralisieren, wurden im Geschäftsjahr 2009 im Nominale von 105,4 Mio. € zwei neue gegenläufige Swaps und im Geschäftsjahr 2010 im Nominale von 65 Mio. € ein weiterer gegenläufiger Swap abgeschlossen, sodass in diesem Ausmaß eine Fair-Value-Hedge-Beziehung gegeben ist. Nach Übernahme der Europolis, die im Gegensatz zu CA Immo Zinsänderungsrisiken nicht absichert, kommt es zu einer Reduktion der Hedgingquote auf ein vernünftiges Niveau von rund 76 %.

Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit jedoch nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

### **Währungsrisiken**

Aufgrund der Investitionstätigkeit im Ausland ist das Management der Währungsrisiken ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagements. Währungsänderungen würden grundsätzlich aus dem Zufluss von Mieterlösen bzw. Mietforderungen in Fremdwährungen, vor allem in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD ergebniswirksam. Nicht zahlungswirksame Auswirkungen auf das Konzernergebnis können aus der Umrechnung der in lokaler Währung geführten Einzelabschlüsse von Gesellschaften resultieren, die nicht im Euro-Raum ansässig sind. Diesem Risiko begegnet CA Immo durch die Bindung der Mieten an eine Hartwährung (EUR oder USD), sodass aktuell kein wesentliches Währungsrisiko besteht. Die Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Zahlungseingang in EUR konvertiert wird. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Dies betrifft im Wesentlichen Finanzierungen in CZK und USD. Währungsrisiken aus Bauprojekten werden derzeit kaum abgesichert (Ausnahme: Poleczki Business Park).

### **Liquiditätsrisiko**

Grundlage der Steuerung der Liquidität ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten. CA Immo beugt allfälligen Engpässen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung

und -sicherung vor, um unnötige Verlustpotenziale und Risiken zu vermeiden. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen. Durch den Erwerb der Europolis sowie den der Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immo vorangegangenen Kauf an CA Immo International-Aktien hat sich die Liquidität der CA Immo Gruppe zwar reduziert, die Liquidität für geplante Investitionen und in Bau befindliche Projekte ist jedoch in ausreichendem Maße vorhanden. Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern nicht auszuschließen. Darüber hinaus weist der Teilkonzern Vivico eine mit Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus, insbesondere beim Projekt Tower 185, weshalb die Finalisierung der für 2011 geplanten Verkäufe von essenzieller Bedeutung ist. Zur Liquiditätssicherung werden die Projektbudgets laufend auf Höhe und Vordringlichkeit des abzurufenden Kapitals evaluiert, und zudem wird versucht das Eigenkapitalerfordernis durch die verstärkte Hereinnahme von Joint-Venture-Partnern zu reduzieren.

---

#### ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

##### **Rechtliche Risiken**

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Veräußerungen von Immobilien sowie Anfechtungsklagen seitens der Aktionäre gegen Beschlüsse der Hauptversammlung bzw. auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses in Bezug auf die Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immo. Aktuell sind jedoch keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder erkennbar, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten. Die anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Konstellationen aus dem operativen Geschäft. So hat der Partner aus einem russischen Projekt hat eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48,0 Mio. € angekündigt. Deren Erfolgsaussichten werden aber als gering eingestuft. Falls erforderlich werden in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Diese belaufen sich per 31.12.2010 auf rund 1,8 Mio. € (CA Immo Gruppe). Um rechtliche Risiken weiterhin zu minimieren, kooperiert CA Immo mit Juristen in den jeweiligen Zielmärkten und bindet diese zeitgerecht in Entscheidungsprozesse ein.

##### **Umweltrisiken**

Die Umweltgesetzgebung ist ein zentrales Thema, wenn es um die Veranlagung in Immobilien geht. Der CA Immo Gruppe können im Zusammenhang mit der Verantwortlichkeit für und der Beseitigung von bestimmten Umweltschäden (toxische Substanzen und Materialien in Immobilien) beachtliche Kosten entstehen. So können Kontaminierungen festgestellt werden. Weiters besteht die Möglichkeit, dass durch eine Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen bisher zulässige Materialien und Substanzen nachträglich entfernt werden müssen. Veränderungen der Rechtsnormen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse von Immobilien sind unvorhersehbar. Daraus können sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben. Zudem können Neuregelungen durch den Gesetzgeber in bestehende Verträge eingreifen und somit einen wesentlichen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien haben. CA Immo bezieht daher vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre umfassende Prüfung ein. Darüber hinaus werden vom Verkäufer entsprechende Garantieerklärungen verlangt. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt die CA Immo Gruppe, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Bestandsimmobilien werden zukünftig im CA Immo Sustainability Tool (CAST) unter anderem auch auf bestehende Umweltrisiken geprüft.

##### **Steuerrechtsänderungsrisiko**

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

---

#### INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Unter dem Internen Kontrollsystem (IKS) sind alle systematisch aufgebauten Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Richtlinien und zur Prävention von Fehlern zu verstehen, wobei unter den Richtlinien sowohl unternehmensindividuelle Vorgaben (Konzernhandbuch, Kompetenzordnung, Zeichnungsberechtigungen, 4-Augen-Prinzip, Freigaberegulungen etc.), als auch

gesetzliche Bestimmungen zusammengefasst werden. Ziel ist es, Fehler bei der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. zu entdecken (detektive Kontrolle) und somit eine rechtzeitige Korrektur oder Gegensteuerung zu ermöglichen. Um eine „end-to-end“-Betrachtung des Rechnungslegungsprozesses darstellen zu können, werden hier auch die operativen Bereiche eingebunden. Als präventive Kontrollen sind bei CA Immo jene Kontrollen anzusehen, die von zuständigen Sachbearbeitern im Zuge der Bearbeitung der Geschäftsfälle vor und/oder in den einzelnen Systemen (z. B. Buchhaltungs- oder Konsolidierungssoftware) vorgenommen werden. Detektive Kontrollen beziehen sich auf jene Kontrollen, welche die zuständigen Abteilungsleiter bzw. der Leiter Finanz- und Rechnungswesen insbesondere auf Basis der Auswertungen aus diesen Systemen vollziehen. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des Internen Kontrollsystems liegt, basierend auf der Organisationsstruktur der CA Immo Gruppe, beim jeweils zuständigen lokalen Management; d. h. die Geschäftsführer der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, anhand des konzernweit vereinheitlichten IKS die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Um der Stärkung des Internen Kontrollsystems Rechnung zu tragen, installierte CA Immo im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Stabstelle Risikomanagement auch eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands. Beide Stabstellen haben ab dem Geschäftsjahr 2010 die ihr zugeordneten Agenden übernommen und überwachen nunmehr auf Grundlage eines jährlich zu erstellenden Revisionsplans – oder aufgrund von bedarfsgerecht veranlassten Ad-hoc-Prüfungen – die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln. Operativ werden die Prozesse bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse bzw. Effizienzverbesserungspotenziale laufend evaluiert. Die Interne Revision überprüft also die Einhaltung der Prüfungsschritte durch die lokale Geschäftsführung sowie die Zuverlässigkeit der betrieblichen Informationen und auch die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems. Hierzu ist ein detailliertes Berichtswesen (EURO-SOX/Sox-Dokumentation) über einzelne Prozesse, Kontrollen, die Rechnungslegung und Finanzberichterstattung unumgänglich. Die Ergebnisse der Prüfung werden abschließend 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 infor-

miert. Weiters wird die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements jährlich vom Konzernabschlussprüfer beurteilt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis berichtet.

---

## FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft verwendet Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Weiters hat CA Immo Zinsswaps abgeschlossen, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegen zu steuern. Der Wertansatz der Zinsswaps erfolgt zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag, die Zinsswaps werden gemäß dem imparitätischen Realisationsprinzip nur bei einem am Bilanzstichtag sich rechnerisch ergebendem Verlust zum beizulegenden Zeitwert in den Rückstellungen angesetzt. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Der Nominalbetrag und der beizulegende Wert zum 31.12.2010 ist im Anhang ersichtlich. Ermittelt wurde dieser Wert vom jeweiligen Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen nur aus der langfristigen Fremdfinanzierung. Unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen hat die CA Immobilien Anlagen AG Aufwendungen aus Derivatgeschäften (Zinsen inkl. Bewertung) in Höhe von 24,1 Mio. € (Vorjahr: 25,5 Mio. €) ausgewiesen.

---

## ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

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

---

## BETEILIGUNGEN UND FONDS

CA Immo ist als Investor in gewerblich genutzte Immobilien mit dem regionalen Fokus „Zentraleuropa“ und den beiden Geschäftsfeldern „Bestandsimmobilien“ und „Projektentwicklung“ positioniert. Die Aktivitäten der CA Immo sind auf Österreich, Deutschland und Zentral-Osteuropa (CEE), Südosteuropa (SEE) und Russland konzentriert. Sämtliche Deutschland-Aktivitäten der

CA Immo werden über die Anfang 2008 erworbene Tochtergesellschaft Vivico Real Estate abgewickelt. Die Tochtergesellschaft CA Immo International AG, in der das gesamte Osteuropageschäft seit 2006 gebündelt war, wurde im November 2010 rückwirkend zum 31.12.2009 wieder mit der Muttergesellschaft CA Immo verschmolzen. Das Geschäftsfeld Projektentwicklung wird seit 2006 im Wesentlichen über den Spezialfond CA Immo New Europe (CAINE) betreut, an dem CA Immo eine Beteiligung von 60 % hält. Da die Commitment-Periode, innerhalb der neue Projekte eingegangen werden können, bereits endete, werden neue Projekte direkt von CA Immo umgesetzt, sofern sich die Fondspartner gegen eine individuelle Umsetzung aussprechen. Durch den Erwerb der Österreichische Volksbanken-Immobilientochter Europolis AG Anfang 2011 wurde die Präsenz in den osteuropäischen Kernregionen zusätzlich intensiviert, wobei diese Akquisition erstmals zum 31.3.2011 bilanziell wirksam wird.

#### **Vivico AG**

CA Immo ist seit Herbst 2006 in Deutschland investiert. Der überwiegende Teil der in Deutschland befindlichen Bestandsimmobilien – darunter das 2006 vom Bundesland Hessen erworbene Liegenschaftspaket – wird in der Vivico AG (bzw. deren Tochtergesellschaften) gehalten, an der CA Immo über direkte sowie indirekte Beteiligungen 100 % hält. Die Vivico AG wird voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert. Der Bilanzwert des Immobilienvermögens im Vivico AG-Konzernabschluss beläuft sich zum Stichtag 31.12.2010 auf 879,3 Mio. €.

#### **Vivico Real Estate GmbH**

Der deutsche Stadtquartiersentwickler Vivico Real Estate GmbH ist seit 2008 operative Plattform für das gesamte Deutschlandgeschäft (Projektentwicklungen und Asset Management) der Gruppe. Die Vivico – zuvor eine im deutschen Staatsbesitz stehende Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien – verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung ursprünglich industriell oder zu Bahnzwecken verwendeter innerstädtischer Liegenschaften. Diese Entwicklungsflächen befinden sich in unterschiedlichen Projektphasen der Aufbereitung und werden in den kommenden Jahren zügig bis zur Baureife entwickelt. Diese Form der Quartiersentwicklung von der brachliegenden Fläche ohne Bebauungsplan bis zum fertigen Stadtteil birgt hohes Wertschöpfungspotenzial und stellt damit die ideale Ergänzung zum stabilen Grundgeschäft der Bestandsimmobilienbewirtschaftung dar. Auch die Vivico Real Estate GmbH wird voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert.

Das Immobilienvermögen der Vivico Real Estate GmbH besteht überwiegend aus in Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bestimmten bzw. zur Veräußerung gehaltenen Portfolio mit weiteren Liegenschaften (Bilanzwert 31.12.2010: 1.157 Mio. €). Die Projektentwicklungen werden nach Fertigstellung veräußert oder ins eigene Bestandsportfolio übernommen bzw. bereits als baureife Liegenschaften an Bauträger verkauft.

Bei Vivico werden alle für die Wertschöpfung ausschlaggebenden Aufgaben mit eigenen Mitarbeitern abgedeckt. Dazu gehört die Erarbeitung von Quartierskonzepten, die Baurechtschaffung bis hin zur Erschließung von Flächen, aber auch die Aufbereitung der Flächen zum Verkauf. Mit Niederlassungen in Frankfurt/Main, Berlin und München entspricht die Organisation der Vivico den Erfordernissen der lokalen Präsenz und einer übergreifenden Steuerung und Unterstützung. Jeder Standort agiert als Profit-Center und führt seine Projekte weitgehend eigenverantwortlich durch. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die im Juli 2008 erworbene Vivico-Tochter **omniCon** durchgeführt, welche diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt. Zusätzlich gründete Vivico gemeinsam mit der Feuring Group 2007 die **Viador**, eine Gesellschaft, die sich auf die Konzeptentwicklung für Hotelbetriebe – ebenfalls ein Bestandteil städtebaulicher Projektstätigkeit – spezialisiert. Ihr Leistungsspektrum umfasst unter anderem Standortuntersuchungen, Hotelmarktanalysen und Machbarkeitsstudien sowie die darauf aufbauenden betriebswirtschaftlichen Planungen. Für darüber hinausgehende Tätigkeiten werden gezielt externe Dienstleister eingesetzt, um die Kostenstruktur flexibel an die unterschiedliche Auslastung anzupassen.

#### **CA Immo New Europe Property Fund**

In diesem Projektentwicklungsfonds konzentriert CA Immo seit Anfang 2007 ihre Entwicklungsprojekte. Der Fonds ist nach luxemburgischem Recht in Form eines SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruiert, die Veranlagungsstrategie des Fonds ist auf Immobilien-Entwicklungsprojekte in den Regionen Ost- und Südosteuropas ausgerichtet. 60 % der Anteile an dem Fonds wurden bis zur Verschmelzung im November 2010 von der seinerzeit ebenfalls börsennotierten CA Immo-Tochter CA Immo International gehalten. Durch die Verschmelzung wurden diese Anteile im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nunmehr auf die CA Immo übertragen. Die verbleibenden 40 % entfallen auf vier institutionelle Investoren im In- und Ausland. Die geplante Laufzeit des

Fonds, der von einer Tochtergesellschaft der CA Immo gemanagt wird, beträgt insgesamt sieben Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeiten). Die Commitment-Periode, innerhalb der neue Projekte eingegangen werden können, endete mit 31.12.2009.

Das ursprünglich angestrebte Gesamtvolumen des Fonds betrug 1 Mrd. €, wovon 400,0 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden sollten. Aufgrund der geänderten Marktgegebenheiten wurde die Investitionstätigkeit gegenüber den ursprünglichen Plänen jedoch deutlich reduziert bzw. im Einvernehmen mit den Mitgesellschaftern beschlossen, nur die bereits in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte fortzuführen, sodass bis zum 31.12.2010 nur rund ein Drittel des Maximalbetrages tatsächlich abgerufen wurde. Das Portfolio des Fonds weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 134 Mio. € auf. Aktuell befinden sich drei Projekte in Umsetzung; weitere drei Projekte wurden seit Gründung des Fonds fertig gestellt und werden nunmehr direkt vom Fonds als Bestandsimmobilien gehalten.

#### **Beteiligung UBM**

CA Immo ist mit 25 % plus vier Aktien (Sperrminorität) am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler UBM Realitätenentwicklung AG beteiligt. Hauptaktionär von UBM ist – neben CA Immo – der Porr-Konzern mit rund 41 %. UBM stellt mit ihrer ausgewiesenen Entwicklungsexpertise im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für die CA Immo Gruppe dar. Das gemeinsame Projekt „Poleczki Business Park“ in Warschau wird in einem 50:50 Joint Venture des Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe und der UBM realisiert. Nach einer Bauzeit von knapp zwei Jahren wurde die Bauphase eins, bestehend aus zwei Gebäudeblöcken mit hervorragendem Vermietungsstand, Ende des zweiten Quartals 2010 fertig gestellt. Bis 2015 soll ein modernes Büroviertel mit insgesamt 200.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Die Investitionen für den ersten Bauabschnitt beliefen sich auf rund 110 Mio. €, das gesamte Bauvorhaben ist mit rund 250 Mio. € kalkuliert. Die Bauphase zwei befindet sich derzeit in Vorbereitung. UBM ist auch in St. Petersburg beim Projekt „Airport City St. Petersburg“ mit Kapital, vor allem aber wegen ihres Know-how als Projektentwickler beteiligt.

Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo 2010 eine Dividende für das Jahr 2009 in Höhe von 750 Tsd. € zuge-

flossen, das entspricht einer Rendite auf das eingesetzte Kapital von 3 %.

---

#### **OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN**

Die Gesellschaft ist in mehrere Rechtsverfahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit involviert. Der Partner aus einem russischen Projekt hat eine schiedgerichtliche Klage in Höhe von 48,0 Mio. € angekündigt. Deren Erfolgsaussichten werden aber als gering eingestuft. Je nach Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt.

---

#### **FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Den strategischen Mittelpunkt der unternehmerischen Tätigkeit der CA Immo bildet die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei ein wichtiges Instrument, um die wesentlichen Faktoren, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts beitragen, zu identifizieren und für Zwecke eines Value Managements messbar zu machen.

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist hierbei der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (RoE – Return on Equity). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (welche wir mittelfristig mit rd. 7,0% annehmen) zu erzielen und damit Shareholder Value zu generieren. Der Return on Equity des Jahres 2010 liegt mit rd. 2,8% unter dem Zielwert – das Ziel konnte somit in diesem Jahr nicht erreicht werden. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die in unserer Strategie enthaltenen Maßnahmen dazu führen werden, daß wir mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity erzielen.

Weitere quantitative Faktoren zur Messung und Steuerung des für unsere Aktionäre nachhaltig erwirtschafteten Ertrags sind die Entwicklung des NAV je Aktie, der Operative Cash Flow je Aktie, sowie der Return on Capital Employed (ROCE) und der Economic Value Added (EVA) (siehe Tabelle unten).

## VALUE KENNZAHLEN DER CA IMMO GRUPPE

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

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

		2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	63,4	65,6	59,5	68,8
Nettoverschuldung	Mio. €	585,9	405,8	367,5	439,7
Anlagendeckung	%	65,8	74,8	61,3	85,4

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, den wir in unserem operativen Immobiliengeschäft erzielen, sind diesen Kennzahlen eine Reihe von sonstige, nicht direkt finanziell quantifizierbaren Leistungsindikatoren vorgelagert, die zur Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind:

**Leerstandsrate und Durchschnittsmiete**

Gute Wirtschaftsdaten fördern den Bedarf an gewerblich genutzten Flächen, beleben die Bautätigkeit und den Immobilienmarkt. Zyklisch auftretende Abweichungen von Angebot und Nachfrage schlagen sich im Auslastungsgrad und bei den erzielbaren Mietpreisen nieder. Leerstandsrate und Durchschnittsmiete im Zeitverlauf sind wichtige Indikatoren sowohl hinsichtlich Qualität und erfolgreicher Bewirtschaftung eines Portfolios als 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 unseren wesentlichen Märkten in Deutschland, bzw. in Osteuropa. Letztere wurden nunmehr durch die mit der Europolis übernommenen Mitarbeiter verstärkt.

### **Know How und Synergien**

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

---

### **MITARBEITER**

Per 31.12.2010 beschäftigte der Konzern insgesamt 318<sup>6</sup> Mitarbeiter (31.12.2009: 332). Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte zum 31.12.2010 58 Mitarbeiter (31.12.2009: 46).

### **Re-Integration CA Immo International**

Die Agenden von CA Immo werden überwiegend zentral vom Wiener Firmensitz aus gesteuert. Bis zum Verschmelzungsstichtag der CA Immo International am 15.11.2010 nahmen die bei CA Immo angestellten Mitarbeiter der Funktionsbereiche Investor Relations, Unternehmenskommunikation, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Recht und Personal sowie IT und Organisation ihre Aufgaben für beide Gesellschaften wahr. Die Kosten hierfür wurden bedarfsgerecht auf die beiden Gesellschaften aufgeteilt, Synergien konnten somit kosteneffizient genutzt werden. Die Bereiche Asset- und Investment-Management sowie das Beteiligungsmanagement wurden direkt in den beiden Gesellschaften getrennt betreut und per 15.11. in die CA Immo AG übernommen. Die Hausverwaltung, Projektsteuerung, Buchhaltung und Facility Management der osteuropäischen Bestandsimmobilien werden nach wie vor vor Ort in Polen, Ungarn, Serbien und Rumänien durch lokale Tochtergesellschaften abgedeckt. Mitarbeiter von CA Immo sind in Personalunion auch für den Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe Property Funds in Geschäftsführerfunktion tätig.

### **Integration Vivico: Funktionaler Merger abgeschlossen**

Die Integrationsprozess der deutschen Tochtergesellschaft Vivico Real Estate in den CA Immo-Konzern im Zuge eines funktionalen Mergers wurde 2010 abgeschlossen. Das Hauptaugenmerk galt dabei der Identifikation und Realisierung von Synergien sowohl auf CA Immo als auch auf Vivico-Ebene, um einerseits die Effizienz zu steigern und andererseits Kosten aufgrund von Doppelstrukturen zu senken. Im Zuge dieser strukturellen Änderungen wurde der Mitarbeiterstand der CA Immo in Ös-

terreich und Deutschland like-for-like um rund 10 % reduziert, wobei teilweise individuelle Lösungen zur Unterstützung des weiteren Berufswegs der betroffenen Personen zum Einsatz kamen.

---

### **AUSBLICK 2011**

Die wirtschaftlichen Indikatoren in den für die CA Immo Gruppe wesentlichen Märkten zeigten zuletzt deutliche Anzeichen einer Festigung der bereits in 2010 spürbar gewordenen Entspannung. Vor diesem Hintergrund erwarten wir uns eine graduelle Verbesserung der für die Immobilienmärkte wesentlichen Parameter wie Mietnachfrage und Leerstandsquoten.

Der bestimmende Faktor für die Finanzzahlen der CA Immo Gruppe in 2011 ist jedoch die erstmalige Konsolidierung der Europolis AG, welche zu einem signifikanten Anstieg des Immobilienvermögens auf rd. 5,1 Mrd. € führen wird. In Folge erwarten wir uns auch einen Anstieg der Mieterlöse um rd. 100 Mio. € und deutlich positive Auswirkungen auf die Ertragslage der CA Immo Gruppe.

Auch für 2011 ist vorgesehen, selektive Verkäufe aus dem durch die Europolis erweiterten Portfolio zu tätigen. Hinsichtlich des Gesamtverkaufsvolumens wird gegenüber dem Jahr 2010 eine Steigerung angestrebt. Den Verkäufen werden Investitionen, insbesondere in die laufenden Projektentwicklungen, von rd. 250-300 Mio. € gegenüberstehen.

Auf Basis dieser Parameter sowie unter der Annahme einer weiteren Erholung der Immobilienbewertungen sowie einer gegenüber dem Jahresende 2010 weitgehend unveränderten Zinslandschaft erwartet das Management für 2011 eine Eigenkapitalrendite von zumindest rund 5%. Auch hinsichtlich des NAVs wird eine Steigerung in dieser Größenordnung angestrebt. Bei Erreichung dieser Ziele ist es die klare Absicht des Managements, der über das Jahr 2011 befindenden Hauptversammlung erstmals die Ausschüttung einer Dividende in der Größenordnung von rd. 2% des NAVs vorzuschlagen.

### **Kapitalmarktausblick**

Zu Beginn des Jahres 2011 zeigte sich der notierte Immobiliensektor deutlich robuster, als dies in den von hoher Volatilität gekennzeichneten vorangegangenen drei Jahren der Fall war. Wenn dieses optimistischere Sentiment gegenüber dem Sektor weiterhin anhält, sind auch

---

<sup>6</sup> Davon 5 % Teilzeitarbeitskräfte

weitere positive Impulse für die CA Immo Aktie zu erwarten.

#### **Wesentliche Risiken und Ungewissheiten zum Ausblick 2011**

Unsere Erwartungen für 2011 unterliegen gewissen Annahmen zu den allgemeinen Rahmenbedingungen und spezifischen Rahmenbedingungen des Immobiliengeschäftes. Die weiterhin volatile Wirtschaftslage bringt zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich der Zielerreichung betreffend Investitionsvolumen, Zeitpunkt der Umsetzung und Ertragsqualität mit sich.

Als wesentlichste, den geplanten Geschäftsverlauf 2011 beeinflussende Parameter, sehen wir:

Die weitere Entwicklung auf den internationalen Kapitalmärkten und deren Auswirkung auf die Konjunktur in den Regionen, in denen wir tätig sind.

- Ausmaß der Auswirkungen der Konjunktorentwicklung auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveaus in den einzelnen Regionen.
- Die Entwicklung der Verfügbarkeit sowie der Kosten der Fremdfinanzierung.
- Weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt und damit zusammenhängend die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios.
- Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte, das insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital abhängig ist.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.
- Die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus.

#### **FORSCHUNG, ENTWICKLUNG UND UMWELTBELANGE**

Übergeordnetes Ziel sämtlicher Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten der CA Immo ist es somit, den Wert der Immobilien sowie die Lebensqualität der Nutzer langfristig zu sichern sowie diese Aktivitäten durch vereinheitlichte Standards und Zertifizierungen zu steuern, zu messen und transparent zu kommunizieren. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass Nachhaltigkeit im Immobiliensektor immer mehr zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor wird.

Um das nachhaltige Wirken in den Prozessen der Unternehmensgruppe sichtbar zu verankern, beschloss der Vorstand daher, die Finanzberichterstattung ab 2010 nach den **Standards der Global Reporting Initiative (GRI)**<sup>7</sup> zu gestalten, deren Philosophie auf qualitative Maßnahmen zu Nachhaltigkeit durch Transparenz setzt. Die Nutzung der in den GRI-Standards eingebetteten Systematik ermöglicht jeder Abteilung, die eigenen Maßnahmen zu Nachhaltigkeitsaspekten mittels Leistungsindikatoren zu bündeln und deren Wirkungsweise zu verstärken. Dem entsprechend sind auch die Informationen zu verschiedenen Aspekten der Nachhaltigkeit in den einzelnen Kapiteln dieses Berichts integriert.

#### **Ökonomische, ökologische und soziale Ziele des Nachhaltigkeitsauftrags in der Immobilienwirtschaft:**

- Minimierung der Lebenszykluskosten von Gebäuden
- Minimierung der Erhaltungsinvestitionen im Vergleich zum Neubau
- Ressourcenschonende und möglichst emissionsarme CO<sub>2</sub>-Herstellung und Bewirtschaftung von Immobilien
- Weitgehende Vermeidung von Schadstoffen bei Neubau, Umbau und Nutzung von Immobilien sowie Schließung des Stoffkreislaufs bei Baumaterialien
- Schaffung eines geeigneten Wohn- und Arbeitsumfelds, soziale Integration, Vermeidung von Ghettos
- Vernetzung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit in der Siedlungsstruktur und damit Schaffung eines langfristig stabilen Umfelds
- Minimierung von Pionierisiken in der Quartiersentwicklung

#### **Handlungsfelder auf Ebene der Geschäftsbereiche:**

- Planung, Entwicklung und Errichtung von Quartieren und Einzelimmobilien
- Bewirtschaftung des Immobilienbestands
- Integration und Steuerung von Leistungsindikatoren innerhalb aller Arbeitsabläufe

**Bei Projektentwicklungen** setzt CA Immo auf Zertifizierung. Dadurch wird die Werthaltigkeit des Gebäudes sowohl für Investoren als auch für Mieter optimiert. Zertifizierte Objekte zeichnen sich unter anderem durch niedrigere Verbrauchswerte und höhere Behaglichkeit aus und sind darüber hinaus nur in sehr begrenztem Umfang am Markt verfügbar. Sämtliche Projektentwicklungen müssen somit konzernweit für eine Zertifizierungsfähigkeit angelegt sein. Zwei Zertifizierungsmethoden kommen in der

<sup>7</sup> Ausführliche Informationen zu GRI finden sich auf der Webseite [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)

CA Immo Gruppe vorrangig zur Anwendung: Die amerikanische Zertifizierung Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) sowie das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

**Bewertungskriterien am Beispiel der LEED-Zertifizierung (amerikanischer Nachhaltigkeitsstandard) sind:**

- Umweltverträglichkeit des Grundstücks (einschl. Lage)
- Effizienz des Wasserverbrauchs (Regenwassernutzung)
- Energieeffizienz (Betrieb/Anlagentechnik/Energieträger)
- Rohstoffe, Baumaterialien (Recycling/regionale Materialien/erneuerbare Rohstoffe)
- Qualität der Innenräume (Luft/Licht/Klima)

**CAST - Tool zur Bestandsbewertung 2010 in der Testphase**

In der Bewirtschaftung von Immobilien kommen in den verschiedenen Märkten der CA Immo unterschiedliche Bewertungssysteme zum Einsatz. Diese sind, wie beispielsweise der Energieausweis, nicht länderübergreifend vergleichbar. Im Jahr 2010 beschloss das Unternehmen daher, hausintern ein Instrument zur Analyse und Bewertung der Nachhaltigkeit von Bestandsgebäuden zu entwickeln. Das Ergebnis ist CAST (CA Immo Sustainability Tool). Bereits im Berichtsjahr fand ein Praktikabilitätstest des Tools statt, mit dem insgesamt 15 Liegenschaften aus 7 Ländern auf die 62 in CAST hinterlegten Nachhaltigkeitskriterien ausgewertet wurden. Im Jahr 2011 ist die konzernweite Einführung von CAST zur Überprüfung des gesamten internationalen Immobilienportfolios der Gruppe geplant. Im geplanten Roll-out über das Gesamtportfolio kann man sich zukünftig schnell und kostengünstig einen Überblick über den Zustand der untersuchten Immobilien verschaffen.

**NACHTRAGSBERICHT**

In den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2011 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Die CA Immo Gruppe hat mit Jahreswechsel **100% der Anteile an der Europolis AG** übernommen. Der Erstkonsolidierungszeitpunkt ist der 1.1.2011, die Akquisition wird sich erstmals im Zwischenabschluss zum 31.3.2011 bilanziell niederschlagen. Details zur Europolis finden Sie im Kapitel „Kurzportrait Europolis“.

**UniCredit Bank Austria AG hält rund 16,9% an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**

UniCredit Bank Austria AG hat am 29.1.2011 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG („CA Immo“) zum Erwerb ihrer Aktien an der CA Immo veröffentlicht. Der Angebotspreis betrug 12,35 € je CA Immo-Aktie. Das Übernahmeangebot konnte bis zum 16.2.2011 angenommen werden. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebotes verfügte die Bieterin über 10.438.224 Aktien an der CA Immo; dies entspricht einem Anteil am Grundkapital der CA Immo von 11,88 %. Das Übernahmeangebot wurde in der Annahmefrist für insgesamt 4.402.326 CA Immo Aktien angenommen, dies entspricht einem Anteil von rund 5,01 % am gesamten Grundkapital der CA Immo. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien wird die Bieterin mit Übertragung der eingelieferten Aktien über 14.840.550 CA Immo Aktien verfügen; dies entspricht einem Anteil von rd 16,9 % am gesamten Grundkapital der CA Immo.

**Deutschland**

Im Jänner 2011 wurde der Verkauf von vier Baufeldern im Ausmaß von insgesamt 17.500 m<sup>2</sup> im **Düsseldorfer Stadtquartier BelsenPark** fixiert. Die Investoren PANDION AG und PATRIZIA Immobilien AG werden im BelsenPark bis zu 350 Wohnungen entwickeln.

Im Berliner Bezirk Friedrichshain wird CA Immo die neue **Zentrale des Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland** (MBVD) errichten, das Investitionsvolumen liegt bei rund 72,1 Mio. €. Ein entsprechender Mietvertrag wurde im Februar 2011 unterzeichnet und gilt ab 2013 für zunächst zehn Jahre. Mit dem Baustart für das nach den DGNB Green Building Standards geplante Gebäude ist ab Herbst 2011 zu rechnen.

Neben dem Berliner Hauptbahnhof wird CA Immo am Areal der **Europacity** für die Steigenberger Hotelgruppe ein InterCity-Hotel bauen, ein Pachtvertrag über 20 Jahre wurde im Februar abgeschlossen. Das 8-geschossige und 30 m hohe Hotel ist als Haus der gehobenen Mittelklasse konzipiert und wird über rund 410 Zimmer und eine Bruttogrundfläche von 19.800 m<sup>2</sup> verfügen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 54,6 Mio. €, der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2011 geplant.

Im Februar fand in der Europacity die Grundsteinlegung für das Green Building, TOUR TOTAL, statt. Das 69 m hohe Gebäude wird die neue Deutschlandzentrale des

französischen Mineralölkonzerns TOTAL, die Fertigstellung des Turms ist für das dritte Quartal 2012 geplant.

#### **Serbien**

Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung erwarb CA Immo 2007 nahe Belgrad an einer Autobahnabfahrt eine Liegenschaft mit dem Ziel, unter dem Projektnamen **Novi Banovci** u.a. ein Logistikzentrum zu errichten. Ende Jänner 2011 wurde die 50 %-Beteiligung von CA Immo an der Projektgesellschaft verkauft.

#### **Slowakei**

In Bratislava war mit dem Development-Unternehmen Sekyra (50:50 Joint Venture) die Errichtung eines mehrgeschossigen "mixed use" Gebäudes bestehend aus insgesamt rund 34.000 m<sup>2</sup> Büro-, Retail- und Wohnungsnetto-

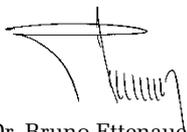
nutzflächen geplant. Die Projektgesellschaft war im Besitz eines Grundstücks mit rd. 7.410 m<sup>2</sup> im Zentrum von Bratislava, nahe der Altstadt. Nachdem die vertraglich in Aussicht gestellte Projektwidmung nicht erreicht werden konnte, wurde der Anteil von CA Immo an der Projektbesitzgesellschaft am 25. Jänner 2011 an Sekyra rückübertragen. Die handelsrechtlichen Änderungen sind aktuell noch in Umsetzung. Die Liegenschaft wurde bereits 2009 aufgrund der Marktsituation wertberichtigt.

#### **Polen**

In der 2010 fertig gestellten Bauphase 1 des Warschauer Immobilienkomplexes Polezki Business Park wurden im Jänner zusätzliche Mietverträge im Ausmaß von rund 3.000 m<sup>2</sup> mit der Firma Kapsch abgeschlossen. Die Immobilie ist somit zu 74 % vermietet.

Wien, 28. Februar 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

### **Bericht zum Jahresabschluss**

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

### **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2010, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2010 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 2010 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 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 28. Februar 2011

KPMG  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Walter Reiffenstuhl

Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Nikolaus Urschler

Wirtschaftsprüfer

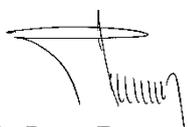
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen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

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

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

Wien, 28. Februar 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

---

## KONTAKT

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

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

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

---

## DISCLAIMER

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

---

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,  
1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Susanne Steinböck, Ursula Mitteregger,  
Florian Nowotny, Claudia Hainz  
Gestaltung: 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 Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

