

---

CORPORATE GOVERNANCE  
BERICHT 2010

10

# INHALT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS	3
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	10
COMPLY OR EXPLAIN	14
VERGÜTUNGSBERICHT	16
Kontakt	19
DISCLAIMER	19
IMPRESSUM	19

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Dr. Wolfgang Ruttenstorfer  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!

Nach zwei für die Immobilienbranche krisengeschüttelten Jahren galt es, 2010 die Profitabilität der C Immo Gruppe zu stärken und durch die Umsetzung von Entwicklungsprojekten ein nachhaltiges organisches Wachstum zu erreichen. Die dafür notwendigen Maßnahmen beruhen auf einer umfassenden Unternehmensstrategie. Im Vordergrund stand dabei, die bereits 2009 aus der Begebung zweier Anleihen resultierende Liquidität optimal und renditestark einzusetzen, was durch den Erwerb der Europolis mit ihrem qualitativ hochwertigen und Cash-flow starken Portfolio erfolgreich umgesetzt wurde. Der Schwerpunkt dieses 1,5 Mrd. €-Portfolios liegt auf Bestandsimmobilien in den CEE-Märkten Polen, Tschechien und Ungarn und bietet damit eine optimale Ergänzung zu den Developmentaktivitäten in Deutschland.

Neben dem Erwerb der Europolis ist auch die Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immobilien Anlagen AG nach vorangegangenem freiwilligem Übernahmeangebot

hervorzuheben. Aber auch die operative Integration der Vivico in den CA Immo Konzern sowie die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie und die stete Verbesserung der Corporate Governance des Hauses waren wesentliche strategische Ziele für 2010.

#### **Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat traf im Geschäftsjahr 2010 in sieben Sitzungen zusammen und wurde im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung über alle relevanten Fragen zur Geschäftsentwicklung einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements der CA Immo Gruppe zeitnah und umfassend informiert. Fragen zur zukünftigen Entwicklung des Immobilienmarktes (Zins- und Mietpreisentwicklungen, etc.), Investitions- bzw. Deinvestitionsvorhaben sowie Personalveränderungen und die damit einhergehenden Chancen und Risiken wurden umfassend diskutiert, auch Sonderberichte zur Rentabilität bzw. Liquidität sowie zur Immobilienbewertung standen 2010 wieder regelmäßig auf der Tagesordnung. Die abgehaltenen Sitzungen waren durchwegs von offenen Diskussionen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat geprägt. Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem und engem Kontakt mit dem Vorstand. Ein etwaiges Abgehen von Planungen und Zielen erläuterte der Vorstand umfassend, wobei die vom Vorstand getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen nachvollziehbar und nicht zu beanstanden waren.

#### **Schwerpunkte 2010**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte CA Immo insbesondere durch den Erwerb der Europolis ihre Positionierung als eine der führenden mitteleuropäischen börsennotierten Immobiliengesellschaften weiter festigen. Für die kommenden Jahre gilt es nun, die in den letzten Jahren geschaffene Plattform kontinuierlich zu optimieren und das im Portfolio vorhandene Potenzial zu nützen, um für die Aktionäre nachhaltige Erträge zu erwirtschaften. Zu diesem Zweck führte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand in einer eintägigen Strategieklausur im Sommer sowie in einer Sondersitzung im Herbst eine umfassende strategische Bestandsaufnahme durch, wobei die strategischen Leitlinien für die CA Immo Gruppe definiert wurden. Der Erwerb der Europolis selbst wurde vom Aufsichtsrat in einer Sondersitzung im Mai 2010 genehmigt. Hierbei wurden insbesondere die Ankaufsstruktur, der Kaufpreis, die Chancen und Risiken sowie die bilanziellen Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe erörtert. Weitere Informationen zur Strategie der CA Immo Gruppe sowie zur Europolis AG finden Sie in diesem Bericht. Die Umsetzung der strategischen Ziele wird regelmäßig im Aufsichtsrat erörtert. Im Rahmen der ordentlichen Sitzungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat insbesondere mit folgenden Themen:

In seiner Sitzung vom 2.7.2010 sowie vom 25.8.2010 befasste sich der Aufsichtsrat mit Maßnahmen zur Vereinfachung der Struktur der CA Immo Gruppe und insbesondere mit der Zusam-

menführung der CA Immo International AG mit der CA Immobilien Anlagen AG durch Verschmelzung. Diese wurde vom Aufsichtsrat auf Grundlage des gemeinsamen Verschmelzungsberichts der Vorstände der CA Immo International AG und der CA Immobilien Anlagen AG sowie des Verschmelzungsprüfberichts des gemeinsamen Verschmelzungsprüfers PwC Transaction Services Wirtschaftsprüfung GmbH geprüft und der entsprechende Prüfbericht beschlossen. Der Aufsichtsrat befand die Angaben des Verschmelzungsvertrages als vollständig und richtig. Die Durchführung der Verschmelzung war nach Ansicht des Aufsichtsrats wirtschaftlich zweckmäßig und das Umtauschverhältnis (10 CA Immobilien Anlagen AG Umtauschaktien für 19 CA Immo International Aktien) angemessen. Mit dem der Verschmelzung vorangegangenen Übernahmeangebot befasste sich der Aufsichtsrat bereits im Frühjahr 2010 und ermächtigte den Vorstand, ein freiwilliges Übernahmeangebot an den Streubesitz der CA Immo International AG zu einem Angebotspreis von 6,50 € je Aktie zu tätigen. Als Sachverständiger der CA Immo als Bieterin wurde die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH bestellt. Für die Zielgesellschaft CA Immo International AG agierte PwC Wirtschaftsprüfung GmbH als Sachverständiger. Weitere Informationen zu dieser Transaktion erhalten Sie im Kapitel „Investor Relations“.

Neben den zuvor angeführten Themen beschäftigte sich der Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen intensiv mit der Akquisition bzw. der Realisierung verschiedener Projektentwicklungen in Deutschland und Osteuropa sowie mit dem Verkauf von Liegenschaften. Unter anderem wurde für das neue Oberkasseler Stadtquartier BelsenPark die Planung und Realisierung zweier Büro- und Geschäftshäuser mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 43,4 Mio. € und der Verkauf von vier weiteren Wohnbaufeldern am Park genehmigt. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Baurechtsschaffung sowie mit der Errichtung eines 3-Sterne InterCity Hotels im Stadtquartier Europacity und mit Liegenschaftsverkäufen in Frankfurt, München und Basel. In Osteuropa widmete sich der Aufsichtsrat der Realisierung der zweiten Bauphase am Polezki Business Park in Warschau; die Bauphase eins wurde – nach einer Bauzeit von knapp zwei Jahren – im Juni 2010 fertig gestellt.

Themen des Risikomanagements, der laufenden Umsetzung der bereits in den Vorjahren eingeleiteten und 2010 fortgesetzten Projektentwicklungen, Refinanzierungsthemen und Personalangelegenheiten waren ebenfalls Gegenstand mehrerer Sitzungen. Hierzu wurde dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen schriftlich oder mündlich Bericht erstattet.

Im Jänner 2010 führte der Aufsichtsrat erstmals eine Selbstevaluierung zur Effizienz seiner Tätigkeit – insbesondere zu seiner Organisation und Arbeitsweise im Jahr 2009 – durch (C-Regel 36

des Österreichischen Corporate Governance Kodex). Die Ergebnisse dieser Evaluierung wurden gemeinsam mit dem Jahrestätigkeitsbericht zum Compliance Management der CA Immo Gruppe in der Sitzung vom 24.3.2010 hinreichend erörtert und die Corporate Governance überprüft. Die Einhaltung des Corporate Governance Kodex wurde von KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH evaluiert.

#### **Ausschüsse**

2010 tagte der Prüfungsausschuss in zwei Sitzungen. Gleichfalls trat der Investitionsausschuss zweimal zusammen, um den Erwerb der Europolis mit dem Vorstand umfassend zu erörtern und zur Entscheidungsfindung durch den Gesamtaufichtsrat aufzubereiten. Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss tagte im Berichtszeitraum einmal. Weitere Ausführungen zur Zusammensetzung und Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse finden Sie im Corporate Governance Bericht.

#### **Personelle Veränderungen**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr legte Dipl.-Ing. Horst Pöchlhammer mit Wirkung zum 31.7.2010 sein Mandat aufgrund seines intensiven Engagements bei ÖBB und ASFINAG auf eigenen Wunsch vorzeitig nieder. Pöchlhammer unterstützte den Aufsichtsrat seit Mai 2007. An dieser Stelle möchten wir ihm für die gute Zusammenarbeit danken. Auf die Bestellung eines Ersatzmitglieds wurde verzichtet. Der Aufsichtsrat reduzierte sich damit auf fünf Mitglieder, wobei im kommenden Geschäftsjahr die Mandate von Regina Prehofer und Detlef Bierbaum auslaufen. Ein Vorschlag zur Besetzung der frei werdenden Mandate wird der Hauptversammlung zeitgerecht durch den Nominierungsausschuss oder Gesamtaufichtsrat unterbreitet. Hierbei wird insbesondere die ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats (Diversität) sowie die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten Berücksichtigung finden.

#### **Konzern- und Jahresabschluss 2010**

Die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH hat den Jahresabschluss 2010 samt Lagebericht und den Konzernabschluss 2010 einschließlich Konzernlagebericht geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Sämtliche Abschlussunterlagen, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, die Prüfberichte des Abschlussprüfers sowie der Corporate Governance Bericht wurden im Prüfungsausschuss im Beisein des Prüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft und ergaben nach abschließendem Ergebnis keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt, der damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt ist, und schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

Der Aufsichtsrat dankt der Unternehmensleitung sowie den Mitarbeitern für das entgegengebrachte Engagement.

Wien, im Februar 2011

A handwritten signature in black ink, consisting of the name 'Wolfgang' followed by a stylized, cursive 'Ruttensdorfer'.

Für den Aufsichtsrat  
Dr. Wolfgang Ruttensdorfer, Vorsitzender

---

## VORSTAND

---

---

### BRUNO ETTENAUER

 VORSTANDSVORSITZENDER, CEO (GEB. 1961)

Ettenauer sammelte seine ersten Erfahrungen im Bereich Immobilien und Hypothekenfinanzierung u. a. bei der P.S.K. Bank, der Österreichischen Länderbank und im Bankhaus Feichtner. Ab 1999 arbeitete Ettenauer bei der Creditanstalt AG (Financing und Consulting), wo er im November 2000 zum Bereichsvorstand des österreichischen und zentralosteuropäischen Immobiliengeschäfts der Creditanstalt und Bank Austria ernannt wurde. Seit 2006 ist Bruno Ettenauer Mitglied des Vorstands der CA Immo und für die Bereiche Immobilien, Finanzierung, Projektorganisation, IT, Personal und Recht verantwortlich. Neben konzerninternen Funktionen hält Ettenauer Aufsichtsratsmandate in der UBM Realitätenentwicklung AG, Bank Austria Real Invest GmbH, Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Bank Austria Wohnbaubank AG und in der WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum Aktiengesellschaft.

Erstbestellung: 1.3.2006      Ende der laufenden Funktionsperiode: 30.9.2012

---

### WOLFHARD FROMWALD

 MITGLIED DES VORSTANDS, CFO (GEB. 1952)

Fromwald arbeitete von 1980 bis 2001 in der Investmentabteilung der Creditanstalt. Während dieser Zeit bekleidete er u. a. Positionen des Stellvertretenden Bereichsleiters und des Leiters der Abteilung Industrie, Handel und Dienstleistungen. Ab 1990 durchlief er mehrere Stellen bei verschiedenen Investmentunternehmen, so z. B. als Geschäftsführer der CA Immobilien Invest AG, CA Immobilien Development AG, Industrie und Immobilien-Verwaltung GmbH, Handelsbeteiligung GmbH und SCS Liegenschaftsverwaltung GmbH. Außerdem war er Mitglied des Aufsichtsrats der ÖRAG Österreichische Realitäten AG, Universale Bau AG und Semperit Holding. Seit 1990 ist Wolfhard Fromwald als Vorstand der CA Immo Gruppe tätig und verantwortet die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Unternehmenskommunikation sowie Investor Relations und Capital Markets. Fromwald ist Mitglied des Aufsichtsrats der UBM Realitätenentwicklung AG, an der CA Immo eine Beteiligung von 25 % plus 4 Aktien hält.

Erstbestellung: 28.3.1990      Ende der laufenden Funktionsperiode: 30.9.2012

---

### BERNHARD H. HANSEN

 MITGLIED DES VORSTANDS, CTO (GEB. 1954)

Seine ersten Immobilienprojekte übernahm Bernhard H. Hansen u.a. bei der Strabag Bau AG und als Leiter der Bauabteilung der European Space Agency. 1992 ging Hansen zur Deutschen Bank AG und leitete dort die Projektentwicklung einer Tochtergesellschaft. 1996 wurde er in die Geschäftsführung der Deutsche Interhotel Holding GmbH & Co. KG berufen. Danach war Hansen u.a. Geschäftsführer der DB Immobilien. Seit dem Jahr 2000 gehörte er dem Vorstand der DB Station & Service AG an. Im Jänner 2006 wechselte Bernhard H. Hansen als Vorsitzender der Geschäftsführung zu Vivico. Mit Wirkung vom 1.10.2009 wurde er zudem in den Vorstand der CA Immo als CTO berufen und ist für alle Technik-Einheiten und die Durchführung aller Development-Aktivitäten der Gruppe verantwortlich. Hansen ist Chairman von ULI Germany. Zudem ist er u.a. Mitglied des Aufsichtsrats der Bulwien Gesa AG, Präsidiumsmitglied im Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA, Beirat der deutschen Eurohypo AG sowie Beirat der IREBS.

Erstbestellung: 1.10.2009      Ende der laufenden Funktionsperiode: 30.9.2012

KOMPETENZVERTEILUNG IM VORSTAND

GESAMTVORSTAND

STABSTELLEN:  
REVISION UND RISIKOMANAGEMENT



BRUNO ETTEAUER



WOLFHARD FROMWALD



BERNHARD H. HANSEN

STABSTELLEN:  
EQUITY UND DEBT FUNDING

STABSTELLEN:  
UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION  
INVESTOR RELATIONS/  
CAPITAL MARKETS

Projektorganisation, IT, Personal, Recht  
Investmentmanagement  
Assetmanagement

Finanz- und Rechnungswesen  
Controlling

Development  
Technik

## AUFSICHTSRAT



### WOLFGANG RUTTENSTORFER

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER (GEB. 1950)

Wolfgang Ruttenstorfer begann 1976 seine Laufbahn bei OMV. Er war u. a. für Planung und Kontrolle, Unternehmensentwicklung sowie Marketing verantwortlich. 1992 wurde er zum Vorstandsmitglied gewählt und übte diese Funktion bis 1997 aus. 1997 bis 1999 war er Staatssekretär im Bundesministerium für Finanzen. Anfang 2000 kehrte er als stellvertretender Generaldirektor zurück. Seit 2002 ist er Vorstandsvorsitzender und Generaldirektor der OMV. Neben seiner Funktion bei OMV sowie CA Immo ist Ruttenstorfer Mitglied des Verwaltungsrats der börsennotierten Schweizer Gesellschaft Roche Holding Ltd, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Vienna Insurance Group AG sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Telekom Austria AG.

Erstbestellung: 2009  
Ende der laufenden Funktionsperiode: 2014 (27. oHV)



### HELMUT BERNKOPF

STELLVERTRETER DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN (GEB. 1967)

Helmut Bernkopf startete 1994 seine internationale Laufbahn im Firmenkundenbereich der Bank Austria. Die Leitung der Kreditsyndizierung in London und die Berufung in den Vorstand der HVB Bank Romania waren einige Stationen seiner Karriere. Von 2005 bis 2006 leitete er als General Manager der Bank Austria die Region Zentral- und Osteuropa, danach wurde er in den Vorstand der International Moscow Bank berufen und zog im September 2008 in den Vorstand der UniCredit Bank Austria AG ein, wo er das Firmenkundengeschäft und den Bereich „Investment Banking“ verantwortet. Neben seiner Funktion bei CA Immo ist Bernkopf auch Mitglied des Aufsichtsrats der Lenzing AG. Daneben hält er weitere Mandate in nicht börsennotierten Unternehmen.

Erstbestellung: 2009  
Ende der laufenden Funktionsperiode: 2014 (27. oHV)

**DETLEF BIERBAUM**

(GEB. 1942)

Detlef Bierbaum wurde 1991 in den Kreis der Mitinhaber (persönlich haftender Gesellschafter) des Bankhauses Sal. Oppenheim berufen und war für das Asset Management verantwortlich, bevor er bis Ende März 2010 in den Aufsichtsrat von Sal. Oppenheim Deutschland wechselte. Seine mittlerweile über 40-jährige Erfahrung in der internationalen Finanzindustrie macht ihn heute zum gefragten Berater zahlreicher Unternehmen und Institutionen. Bierbaum ist im Aufsichtsrat von zwei deutschen börsennotierten Gesellschaften vertreten: der IVG Immobilien AG (Vorsitzender) und der Douglas Holding AG.

Erstbestellung: 2006  
Ende der laufenden Funktionsperiode: 2011 (24. oHV)

**REINHARD MADLENCNIK**

(GEB. 1961)

Reinhard Madlencnik trat nach seinem Betriebswirtschaftsstudium 1985 in die BA-CA Gruppe (nunmehr UniCredit Bank Austria AG) ein. Nach verschiedenen Stationen im kommerziellen Finanzierungsgeschäft und im Risikomanagement wurde er 2003 zum stellvertretenden Ressortleiter „Immobilien“ bestellt und übernahm 2006 die Leitung dieses Ressorts. In seiner Funktion zeichnet er für das gesamte kommerzielle Immobiliengeschäft sowie für Immobilienfinanzierungen verantwortlich. Neben dem Aufsichtsratsmandat bei CA Immo bestehen keine weiteren Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften.

Erstbestellung: 2002  
Ende der laufenden Funktionsperiode: 2012 (25. oHV)

**REGINA PREHOFER**

(GEB. 1956)

Regina Prehofer startete ihre berufliche Karriere 1981 in der Österreichischen Kontrollbank AG. 1987 wechselte sie in die Creditanstalt, wo sie im Jahr 2000 zum Bereichsvorstand Internationale Konzerne, Corporate Finance und Außenhandel ernannt und drei Jahre später in den Vorstand der Bank Austria berufen wurde. Im September 2008 wechselte Regina Prehofer in den Vorstand der BAWAG P.S.K., wo sie bis September 2010 das gesamte Privat- und Firmenkundengeschäft der BAWAG P.S.K. in Österreich führte. Prehofer übt neben ihrer Funktion als Aufsichtsratsmitglied in der CA Immo keine weiteren Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften aus.

Erstbestellung: 2006  
Ende der laufenden Funktionsperiode: 2011 (24. oHV)

## CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

### DER VERANTWORTUNG STETS BEWUSST

Als börsennotiertes Immobilienunternehmen sieht CA Immo Integrität, Professionalität, Transparenz und Fairness gegenüber Kapitalgebern, Geschäftspartnern, Kunden, Mietern, Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit als unverzichtbare Basis unternehmerischen Handelns an. Wir bewirtschaften und entwickeln Immobilien unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte und fühlen uns dem Ziel der nachhaltigen Steigerung des Immobilien- bzw. Unternehmenswertes verpflichtet.

Für CA Immo ist die Verankerung von Corporate Governance in den Unternehmensalltag von elementarer Bedeutung. Unsere Geschäftsorganisation ist auf die Einhaltung aller relevanten Compliance-Standards ausgerichtet. Das Geschäftsmodell der CA Immo gründet sich insbesondere auf das Vertrauen, das ihr von allen Stakeholdern entgegengebracht wird.

#### **CA Immo bekennt sich zur Einhaltung der Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK)**

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 diesen Abweichungen finden Sie in diesem Bericht. 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 Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) erhältlich.

Darüber hinaus lehnt sich CA Immo freiwillig an den Standards der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. („ICG-Standards“) an, nach denen die CA Immo-Tochter Vivico als eine der ersten deutschen Immobilienentwickler bereits zertifiziert ist. Die ICG-Standards beinhalten in Ergän-

zung zum Österreichischen Corporate Governance Kodex sachgerechte Regelungen für börsennotierte Aktiengesellschaften, die Immobiliengeschäfte betreiben. Sie erstrecken sich auf besondere Informationspflichten hinsichtlich der Veränderung der Immobilienbewertung, fordern immobilienpezifische Kenntnisse des Aufsichtsrats und berücksichtigen Regelungen zur Vermeidung von Interessenskonflikten bei Immobilienan- und verkäufen sowie Auftragsvergaben im Immobilienbereich. Entsprechend wurden alle Mitarbeiter der Vivico 2010 auf diese Richtlinien geschult und haben sich verbindlich zu deren Einhaltung verpflichtet. Ebenso wurden alle Geschäftspartner und Dienstleister der Vivico über diese Regeln informiert und auf deren Einhaltung verpflichtet. Diese reichen von Vergaberichtlinien bei Aufträgen bis zu Grundsätzen im Zahlungsverkehr bzw. Regelungen für den Umgang mit Geschenken oder Einladungen. Auch hinsichtlich unserer Tochtergesellschaften in Ost- und Südosteuropa ist die Einhaltung der lokal geltenden Gesetze eine Selbstverständlichkeit.

Die Grundprinzipien ihres Handelns hat CA Immo in einem Verhaltenskodex (Code of Conduct) nach Muster der deutschen ICG-Standards festgeschrieben. Er ist für alle Geschäftsbereiche ab dem Geschäftsjahr 2011 gültig, wird von den Werten der Gesellschaft getragen und dient der CA Immo Gruppe als zentrales Dokument für die Erfüllung ihrer Strategien und Ziele. Der Verhaltenskodex wurde unternehmensintern unter Einbeziehung der Stäbe und einzelnen Geschäftsbereiche erstellt und ein Großteil der Mitarbeiter der CA Immo Gruppe bereits auf diese Richtlinien geschult.

#### **Compliance Management und Vermeidung von Insiderhandel**

Zur Hintanhaltung von Insider-Geschäften traf der Vorstand bereits in der Vergangenheit entsprechende Vorkehrungen, um die Emittenten-Compliance-Verordnung der Finanzmarktaufsicht (FMA) im Unternehmen umzusetzen. Durch die Neustrukturierung der CA Immo Gruppe aufgrund der Integration der Vivico („Funktionaler Merger“) sowie der Re-Integration der CA Immo International AG (Verschmelzung per 16.11.2010) aber allen voran auch durch die Akquisition der Europolis im Juni 2010 wurde die Compliance-Richtlinie der CA Immo im Geschäftsjahr 2010 erneut überarbeitet und Anfang des Jahres 2011 vom Vorstand verabschiedet. Die Compliance-Richtlinie gilt neben anderen branchen- bzw. unternehmensspezifischen Wohlverhaltensregeln in ihrer Gesamtheit für alle Einheiten bzw. Mitarbeiter der CA Immo Gruppe. Die Einhaltung der Richtlinie wird durch den Compliance Officer überwacht.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie andere Personen, die bei CA Immo Führungsaufgaben wahrnehmen, haben alle von ihnen auf eigene Rechnung getätigten An- und Verkäufe von CA Immo-Aktien zu melden. Hiervon betroffen sind

aber auch Personen, die in enger Beziehung zu dieser Führungskraft stehen. Über Zu- und Verkäufe von Wertpapieren der CA Immo durch Organmitglieder wird laufend unter [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com) berichtet. Eine Übersicht über den Aktienbesitz befindet sich im Vergütungsbericht.

#### **Gleichbehandlung der Aktionäre hat oberste Priorität**

Die 87,9 Mio. Stammaktien der CA Immo wurden nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet. Zum Stichtag 31.12.2010 befanden sich rund 88% der Aktien im Streubesitz. 12% des Grundkapitals sowie weitere vier Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG gehalten. Diese Namensaktien berechnen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Allerdings wurde von diesem Recht bisher kein Gebrauch gemacht; alle Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der Hauptversammlung gewählt. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für Stammaktien der Gesellschaft. Darüber hinaus stellt das österreichische Übernahmegesetz sicher, dass jeder Aktionär im Falle eines Übernahmeangebots (Pflichtangebot) den gleichen Preis für seine CA Immo-Aktien erhält. Über die Annahme oder Ablehnung von Übernahmeangeboten entscheiden jedenfalls allein die Aktionäre. Eine detaillierte Aktionärsstruktur ist im Kapitel „Investor Relations“ des Geschäftsberichts 2010 dargestellt.

#### **Kodexkonformes Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand**

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand basiert entsprechend den Grundsätzen guter Corporate Governance auf offenen Diskussionen zwischen bzw. innerhalb dieser Organe. Um die Geschäftsentwicklung sowie entscheidungsrelevante Agenden ordnungsgemäß einschätzen zu können, wird der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen umfassend bzw. zeitnah vor den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen über alle relevanten Themen informiert. Details zu den Tätigkeitsschwerpunkten des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2010 finden Sie im Bericht des Aufsichtsrats.

#### **Verantwortung des Vorstands**

Der Vorstand der CA Immo besteht aus drei Mitgliedern. Seit Oktober 2009 ist Bruno Etenauer Vorstandsvorsitzender. Die Zusammenarbeit des Vorstands ist neben den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in der Satzung und der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnung samt Geschäftsverteilungsplan geregelt. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander und unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt, und die Umsetzung der gefassten Beschlüsse wird laufend überwacht. Bei wesentlichen Abweichungen von Planwerten wird der Aufsichtsrat unverzüglich informiert. Darüber hinaus

nimmt der Vorstand sämtliche Kommunikationsaufgaben von wesentlicher Bedeutung umfassend selbst wahr.

#### **Unabhängigkeitserklärung des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat der CA Immo setzt sich aktuell aus fünf Mitgliedern zusammen, wobei alle Mitglieder von der Hauptversammlung gewählt wurden. In Anlehnung an den Corporate Governance Kodex legte der Aufsichtsrat Kriterien zur Beurteilung seiner Unabhängigkeit (C-Regel 53) fest, wonach ein Aufsichtsratsmitglied dann als unabhängig zu betrachten ist, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur CA Immo oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenskonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Konkret soll ein Aufsichtsratsmitglied in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der CA Immo oder eines ihrer Tochterunternehmens gewesen sein und generell zur CA Immo Gruppe kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im letzten Jahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Genehmigung einzelner solcher Geschäfte durch den Aufsichtsrat führt jedoch nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig. Weiters sollen Aufsichtsratsmitglieder in den letzten drei Jahren weder Abschlussprüfer der CA Immo noch Beteiligte oder Angestellte der prüfenden Prüfungsgesellschaft gewesen sein. Ebenso ist auf die Vermeidung von Kreuzverflechtungen und familiären Naheverhältnissen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand zu achten. Schließlich ist ein Aufsichtsratsmitglied nicht mehr als unabhängig einzustufen, sofern es dem Aufsichtsrat der CA Immo länger als 15 Jahre angehört. Ausnahmen bestehen hierbei, sofern es sich um einen Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10% oder den Vertreter eines solchen handelt.

Unter Bedachtnahme dieser Kriterien haben sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Unabhängigkeit erklärt. Zusätzlich erfüllen mit Wolfgang Ruttenstorfer, Detlef Bierbaum und Regina Prehofer die Mehrheit der Aufsichtsratsmitglieder die Kriterien gemäß C-Regel 54 und vertreten keine Interessen eines Anteilseigners mit mehr als 10% (UniCredit Bank Austria AG). Die vom Aufsichtsrat festgelegten Leitlinien für seine Unabhängigkeit sowie eine Auflistung aller Mandate der Aufsichtsratsmitglieder außerhalb der CA Immo Gruppe sind auch auf der Website der Gesellschaft ([www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com)) nachzulesen.

#### **Interessenskonflikte vermeiden**

Um jegliche Interessenskonflikte zu vermeiden dürfen Aufsichtsratsmitglieder keine Organfunktionen in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen in Wettbewerb stehen, andernfalls ist eine begründete Erklärung (nach dem

„comply or explain“-Prinzip) abzugeben (C-Regel 45). Bei CA Immo nehmen zwar einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr, jedoch ist jedes Mitglied verpflichtet, Beratungs- oder Organfunktionen bei Mitbewerbern oder Geschäftspartnern unverzüglich offen zu legen. Im Falle widersprüchlicher Interessenslagen hat sich das betreffende Mitglied im Abstimmungsverfahren seiner Stimme zu enthalten oder hat die Sitzung bei Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes zu verlassen. An die Prüfung des Vorliegens von Interessenkollisionen wird ein strenger Maßstab gesetzt. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr: Neben ihrer Funktion in CA Immo halten Helmut Bernkopf und Reinhard Madlencnik aufgrund ihrer Funktion in der UniCredit Bank Austria AG Aufsichtsratsmandate in einigen Tochtergesellschaften der Bank mit branchenähnlichem Unternehmensgegenstand (Immobilien, Projektentwicklungen). Darüber hinaus ist Detlef Bierbaum Aufsichtsratsvorsitzender der deutschen IVG Immobilien AG. Auf die vollständige Aufzählung der Organfunktionen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern unter [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com) sowie die „Related Party Disclosures“ im Konzernanhang des Geschäftsberichts 2010 wird an dieser Stelle verwiesen. An Aufsichtsratsmitglieder wurden keine Kredite gewährt. Direkte Verträge, insbesondere Beratungsverträge, zwischen CA Immo und Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen nicht.

Um Interessenkollisionen auch auf Vorstandsebene zu vermeiden, bedürfen Nebentätigkeiten des Vorstands – vor allem Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften – der Zustimmung des Aufsichtsrats. Fremdmandate leitender Angestellter unterliegen der Genehmigung des Vorstands.

#### **Verantwortung des Aufsichtsrats**

Die Kompetenzen des Aufsichtsrats sind sowohl in der Satzung als auch in der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnung festgelegt. Die darin definierten Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen auch sämtliche Tochtergesellschaften der CA Immo. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie die strategische Ausrichtung entscheidet das Gesamtgremium. Im Berichtsjahr traf der Aufsichtsrat in sieben Sitzungen zusammen. Eine detaillierte Beschreibung über die Tätigkeitsschwerpunkte des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2010 befindet sich im Bericht des Aufsichtsrats. Darüber hinaus übt der Aufsichtsrat seine Aufgaben durch drei fachlich qualifizierte Ausschüsse aus. Für Entscheidungen in dringenden Angelegenheiten ist das Präsidium des Aufsichtsrats berufen. Über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse sowie des Präsidiums wird dem Aufsichtsrat regelmäßig berichtet.

---

## **DIE AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS**

### **Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss der CA Immo ist für die Überwachung des gesamten Rechnungslegungsprozesses verantwortlich und befasst sich vorbereitend für den Gesamtaufichtsrat mit allen Fragen zum Jahres- und Konzernabschluss, des Vorschlags für die Gewinnverwendung und des Lageberichts. Zusätzlich prüft er die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der CA Immo sowie die Unabhängigkeit und die durch „Peer Reviews“ kontrollierte Qualifikation des Abschlussprüfers. 2010 tagte der Prüfungsausschuss in zwei Sitzungen, um den Jahres- und Konzernabschluss 2009 samt Lageberichte und den Corporate Governance Bericht mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand zu erörtern und zu prüfen (24.3.2010). Eine Erklärung des vorgesehenen Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zur CA Immo und ihren Organmitgliedern wurden geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung wurde verhandelt und eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers wurde abgegeben. Weiters wurde das Interne Kontrollsystem und die Umsetzung des Risikomanagements im Unternehmen überprüft. In seiner Sitzung vom 25.8.2010 erörterte der Prüfungsausschuss das Ergebnis zum ersten Halbjahr 2010. Es gab in keiner Sitzung Anlass zur Beanstandung. In Anlehnung an den Kodex gelten alle Mitglieder des Prüfungsausschusses aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihren Erfahrungen als ausgewiesene Finanzexperten.

### **Investitionsausschuss**

Investitionen und Maßnahmen mit einem Höchstvolumen von bis zu 75 Mio. € können grundsätzlich durch den Investitionsausschuss genehmigt werden; weiterreichende Angelegenheiten sind jedoch dem Gesamtaufichtsrat vorbehalten. Darüber hinaus hat der Investitionsausschuss, gemeinsam mit dem Vorstand und gegebenenfalls auch mit Sachverständigen, grundlegende (Investitions-)Entscheidungen vorzubereiten, die in weiterer Folge im Gesamtaufichtsrat zu treffen sind. Im Berichtszeitraum traf der Investitionsausschuss in zwei Sitzungen zusammen, die jeweils die Aufbereitung und Prüfung des Erwerbs der Europolis zwecks anschließender Beschlussfassung durch den Gesamtaufichtsrat zum Gegenstand hatten.

### **Vergütungs- und Nominierungsausschuss**

Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss ist für alle Vorstandsangelegenheiten, insbesondere dessen Nachfolgeplanung, zuständig. Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt dabei unter Bedachtnahme auf die Unternehmensausrichtung, die Unternehmenslage sowie auf Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens. Im Berichtszeitraum tagte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss einmal, um das LTI-Programm für den

Vorstand und Mitarbeiter der ersten Managementebene final zu definieren. Einzelheiten hierzu finden Sie im Vergütungsbericht.

Weiters unterbreitet der Nominierungsausschuss (oder der Gesamtaufsichtsrat) der Hauptversammlung unter Berücksichtigung der persönlichen und fachlichen Qualifikation sowie Diversifikation des Aufsichtsrats Vorschläge zur Besetzung frei werdender Aufsichtsratsmandate. Im abgelaufenen Geschäftsjahr legte Dipl.-Ing. Horst Pöchlhammer mit Wirkung zum 31.7.2010 sein Mandat aufgrund seines intensiven Engagements bei ÖBB und ASFINAG

auf eigenen Wunsch vorzeitig nieder. Auf die Bestellung eines Ersatzmitglieds wurde verzichtet. Der Aufsichtsrat reduzierte sich damit auf fünf Mitglieder, wobei im kommenden Geschäftsjahr die Mandate von Regina Prehofer und Detlef Bierbaum auslaufen. Ein entsprechender Vorschlag zur Besetzung der frei werdenden Mandate wird der Hauptversammlung zeitgerecht durch den Nominierungsausschuss oder Gesamtaufsichtsrat unterbreitet. Hierbei wird insbesondere die ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats (Diversität) sowie die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten Berücksichtigung finden.

#### ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Investitionsausschuss	Vergütungs- u. Nominierungsausschuss
Wolfgang Ruttendorfer (Vorsitzender)	Wolfgang Ruttendorfer (Vorsitzender)	Wolfgang Ruttendorfer (Vorsitzender)
Helmut Bernkopf	Helmut Bernkopf	Helmut Bernkopf
Reinhard Madlenecnik	Reinhard Madlenecnik	Regina Prehofer

#### Aktives Risikomanagement

Die Abteilungen Risikomanagement sowie Interne Revision obliegen als eigene Stabstellen dem Gesamtvorstand der CA Immo (C-Regel 18). Beide Stabstellen haben ab dem Geschäftsjahr 2010 die ihr zugeordneten Agenden übernommen und überwachen nunmehr auf Grundlage eines jährlich zu erstellenden Revisionsplans die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln sowie operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken. Über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung wird dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wird auch das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend ausgebaut. Weitere Informationen befinden sich im Risikomanagementbericht des Geschäftsberichts 2010.

#### Frauen stark vertreten

Wir sind davon überzeugt, dass für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens eine vertrauensvolle und gleichberechtigte Zusammenarbeit aller weiblichen und männlichen Beschäftigten erforderlich ist. Dies setzt voraus, dass alle Mitarbeiter nach den gleichen Grundsätzen handeln und hinsichtlich Aufstiegschancen und Vergütung gleich behandelt werden. Ziel unserer aktiven Personalpolitik ist es, den Frauenanteil qualitativ, quantitativ und strukturell zu erhöhen, und zwar an der Belegschaft insgesamt, in qualifizierten Tätigkeiten sowie auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Der Frauenanteil in der CA Immo Gruppe beträgt rund 44%. Obwohl sich der Vorstand ausschließlich in männlicher

Besetzung befindet, beträgt der Anteil an weiblichen Führungskräften in der zweiten Managementebene (Konzernleiterebene) immerhin 36%, was der viel diskutierten Forderung der Europäischen Union, für Führungspositionen eine Frauenquote von 40% einzuführen, nahezu entspricht. Im Aufsichtsrat ist eines der insgesamt fünf Mitglieder weiblich besetzt.

#### Honorare des Wirtschaftsprüfers

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Konzernabschlusses der CA Immo erfolgt durch die KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH. In den ausländischen Tochtergesellschaften sind überwiegend lokale Wirtschaftsprüfer der KPMG beauftragt, die Halbjahres- und Jahresabschlüsse sowie deren Überleitung auf IFRS einem Review zu unterziehen bzw. zu prüfen. Der Management Letter des Abschlussprüfers sowie der Bericht über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements des Konzerns wurden dem Aufsichtsratsvorsitzenden zur Kenntnis gebracht und im Prüfungsausschuss sowie im Gesamtaufsichtsrat behandelt. Die Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer für Prüfungstätigkeiten betragen im Geschäftsjahr 2010 256,2 Tsd. € (2009: 289,8 Tsd. €). Für projektbezogene und sonstige (Bestätigungs-)Leistungen fielen im Berichtszeitraum 239,0 Tsd. € (2009: 198,0 Tsd. €) an. Der Konzernabschlussprüfer hat keine die Unabhängigkeit beeinträchtigenden Beratungsleistungen (insbesondere Rechts- und Steuerberatung) erbracht.

**COMPLY OR EXPLAIN**

Die C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex werden zum Großteil eingehalten. In folgenden Bereichen gibt es Abweichungen:

**C-Regel Nr. 2:**

Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip „one share – one vote“.

**Erklärung/Begründung:**

Die 87,9 Mio. Stammaktien der CA Immo wurden nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet. Zum Stichtag 31.12.2010 befanden sich rund 88% der Aktien im Streubesitz. 12% des Grundkapitals sowie weitere vier Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG gehalten. Diese Namensaktien berechnen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Allerdings wurde von diesem Recht bisher kein Gebrauch gemacht; alle Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der Hauptversammlung gewählt. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für Stammaktien der Gesellschaft. Darüber hinaus stellt das österreichische Übernahmegesetz sicher, dass jeder Aktionär im Falle eines Übernahmeangebots (Pflichtangebot) den gleichen Preis für seine CA Immo-Aktien erhält. Über die Annahme oder Ablehnung von Übernahmeangeboten entscheiden jedenfalls allein die Aktionäre.

**C-Regel Nr. 39:**

Der Aufsichtsrat bildet abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse. Diese dienen der Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte. Es bleibt dem Aufsichtsrat jedoch unbenommen, Angelegenheiten der Ausschüsse im gesamten Aufsichtsrat zu behandeln. Jeder Ausschussvorsitzende berichtet regelmäßig an den Aufsichtsrat über die Arbeit des Ausschusses. Der Aufsichtsrat hat Vorsorge zu treffen, dass ein Ausschuss zur Entscheidung in dringenden Fällen befugt ist. Die Mehrheit der Ausschussmitglieder erfüllt die Kriterien für die Unabhängigkeit gemäß C-Regel 53. Im Corporate Governance Bericht sind Namen der Ausschussmitglieder und die Vorsitzenden anzuführen. Im Corporate Governance Bericht ist die Anzahl der Sitzungen der Ausschüsse offen zu legen und auf die Tätigkeit der Ausschüsse einzugehen.

**Erklärung/Begründung:**

CA Immo entspricht dem Grunde nach auch sämtlichen Anforderungen dieser Regel. Lediglich hinsichtlich der Unabhängigkeit der Ausschussmitglieder muss auf die Erklärung bzw. Begründung zu C-Regel Nr. 53 verwiesen werden, da sämtliche Ausschüsse der CA Immo von drei Mitgliedern repräsentiert werden, wobei

sowohl Helmut Bernkopf als auch Reinhard Madlencnik im Prüfungsausschuss sowie im Investitionsausschuss vertreten sind.

**C-Regel Nr. 45:**

Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine Organfunktion in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen im Wettbewerb stehen.

**Erklärung/Begründung:**

Bei CA Immo nehmen zwar einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr, jedoch ist jedes Mitglied verpflichtet, Beratungs- oder Organfunktionen bei Mitbewerbern oder Geschäftspartnern unverzüglich offen zu legen. Im Falle widersprüchlicher Interessenlagen hat sich das betreffende Mitglied im Abstimmungsverfahren seiner Stimme zu enthalten oder hat die Sitzung bei Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes zu verlassen. An die Prüfung des Vorliegens von Interessenskollisionen wird ein strenger Maßstab gesetzt. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr: Neben ihrer Funktion in der CA Immo halten Helmut Bernkopf und Reinhard Madlencnik aufgrund ihrer Funktion in der UniCredit Bank Austria AG Aufsichtsratsmandate in einigen Tochtergesellschaften der Bank mit branchenähnlichem Unternehmensgegenstand (Immobilien, Projektentwicklungen). Darüber hinaus ist Detlef Bierbaum Aufsichtsratsvorsitzender der deutschen IVG Immobilien AG. Auf die vollständige Aufzählung der Organfunktionen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern unter [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com) wird an dieser Stelle verwiesen.

**C-Regel Nr. 53:**

Die Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten oder von den Aktionären aufgrund der Satzung entsandten Mitgliedern des Aufsichtsrats ist von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig. Ein Aufsichtsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenskonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Der Aufsichtsrat legt auf der Grundlage dieser Generalklausel die Kriterien der Unabhängigkeit fest und veröffentlicht diese im Corporate Governance Bericht. Als weitere Orientierung dienen die in Anhang 1 angeführten Leitlinien für die Unabhängigkeit. Gemäß den festgelegten Kriterien hat jedes Mitglied des Aufsichtsrats in eigener Verantwortung dem Aufsichtsrat zu erklären, ob es unabhängig ist. Im Corporate Governance Bericht ist darzustellen, welche Mitglieder des Aufsichtsrats diese Kriterien erfüllen.

**Erklärung/Begründung:**

In Anlehnung an den Corporate Governance Kodex legte der Aufsichtsrat Kriterien zur Beurteilung seiner Unabhängigkeit fest,

wonach ein Aufsichtsratsmitglied dann als unabhängig zu betrachten ist, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur CA Immo oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Die vom Aufsichtsrat festgelegten Leitlinien für seine Unabhängigkeit sowie eine Auflistung aller Mandate der Aufsichtsratsmitglieder außerhalb der CA Immo sind detailliert auf der Website der Gesellschaft ([www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com)) nachzulesen. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben unter Bedachtnahme dieser Kriterien ihre Unabhängigkeit erklärt. Zusätzlich erfüllen mit Wolfgang Ruttenstorfer, Detlef Bierbaum und Regina Prehofer die Mehrheit der Aufsichtsratsmitglieder die Kriterien gemäß C-Regel 54 und vertreten keine Interessen eines Anteilseigners mit mehr als 10% (UniCredit Bank Austria AG). Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen Funktionen in nahe stehenden Gesellschaften oder

Organisationen wahr, die potenziell Interessenkonflikte auslösen können: Helmut Bernkopf ist als Vorstand der UniCredit Bank Austria AG für das Firmenkundengeschäft und den Bereich „Investment Banking“ verantwortlich und Reinhard Madlencnik ist Geschäftsbereichsleiter des Resorts „Immobilien“ der UniCredit Bank Austria AG. Die UniCredit Bank Austria AG ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von mehr als 10% (Stichtag: 31.12.2010) auch größter Aktionär der Gesellschaft. Die Gesellschaft wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie einen wesentlichen Teil der Kreditfinanzierungen sowie Finanzinvestitionen mit dieser Bank ab. Darüber hinaus hält UniCredit Bank Austria AG vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen (siehe auch Erklärung zu C-Regel 2). Auf die Ausführungen zu C-Regel 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen) wird an dieser Stelle verwiesen.

## VERGÜTUNGSBERICHT

Im Vergütungsbericht werden die Grundsätze für die Festlegung der Vorstandsbezüge sowie der Vergütung für den Aufsichtsrat, deren jeweilige Höhe und Struktur sowie Angaben zum Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat erläutert.

### VORSTANDSBEZÜGE

Die Vorstandsmitglieder wurden bis zum Zeitpunkt der Verschmelzung im November 2010 sowohl für ihre Tätigkeit in der CA Immo als auch jener in der CA Immo International bzw. werden für ihre Geschäftsführertätigkeit in der Deutschlandtochter Vivico Real Estate GmbH ausschließlich im Rahmen der mit CA Immo bestehenden Dienstverträge entlohnt. Die Vorstandsvergütung basiert auf einem fixen sowie einem erfolgsabhängigen (variablen) Bestandteil, der nach oben mit maximal 100% des festen Jahresgehalts begrenzt ist. Die Höhe der Fixbezüge richtet sich nach dem Verantwortungsbereich gemäß Geschäftsverteilungsplan und wird in 14 Monatsgehältern im Voraus ausbezahlt. Voraussetzung für die variable Vergütung ist allen voran ein positives Konzernergebnis (nach Minderheiten). Darüber hinaus werden zur Bemessung der variablen Vergütung jährlich sowohl operative als auch qualitative Ziele vereinbart. Zusätzlich hat der Vorstand (und die erste Managementebene) ab dem Geschäftsjahr 2010 die Möglichkeit, bei entsprechendem Eigeninvestment an einem LTI-Programm (**Long Term Incentive**) und damit an der mittel- und langfristigen Entwicklung der Unternehmensgruppe zusätzlich zu partizipieren.

#### Grundsätze und Kriterien der Erfolgsbeteiligung

Die variable Vergütung wird – soweit vom Ergebnis abhängig – vom Wirtschaftsprüfer überprüft und vom Vergütungsausschuss oder dem Gesamtaufsichtsrat nach Abschluss des Geschäftsjahres festgelegt und im Nachhinein ausbezahlt. Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2010 wird als Bemessungsgrundlage für die Höhe der leistungsbezogenen Vergütung zur Hälfte die Erreichung des budgetierten operativen Ergebnisses (EBITDA) des CA Immo-Konzerns herangezogen, da dieses alle wesentlichen durch den Vorstand beeinflussbaren operativen Steuerungsgrößen berücksichtigt. Die zweite Hälfte der variablen Vergütung orientiert sich an qualitativen Zielvorgaben wie im Geschäftsjahr 2010 die organisatorische Anpassung der Gruppe an veränderte Marktge-

gebenheiten, die Implementierung eines Nachhaltigkeitskonzepts und einer unternehmensübergreifenden Corporate Governance Strategie.

#### LTI-Programm (**Long Term Incentiv**)

Ergänzend zu den jährlich vereinbarten Zielen fordert der Kapitalmarkt auch mittelfristige „Incentive-Pläne“, welche die Performance der Aktie (Total Return) über einen längeren Zeitraum honorieren. In diesem Sinn wurde dem Vorstand erstmals ab dem Geschäftsjahr 2010 die Möglichkeit geboten, an einem revolving-LTI-Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren (je Tranche) teilzunehmen. Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment voraus. Die Höhe des Investments ist mit 50% des Grundgehalts limitiert. Das Eigeninvestment wird mit dem Schlusskurs vom 31.12.2009 bewertet und damit die Anzahl der zugrunde liegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Service Coverage Ratio) und TSR (Total Shareholder Return). Je nach Zielerreichungsgrad erfolgt eine Auszahlung in Cash. Die Teilnahme am LTI-Programm wird auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35% des Grundgehalts limitiert. Im Rahmen des LTI-Programms wurde eine Rückstellung in Gesamthöhe von 171,5 Tsd. € gebildet.

#### Vorstandsbezüge 2010

Die Gesamtbezüge des Vorstands (inkl. Personalnebenkosten, Sachbezügen, Reisespesen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.051,6 Tsd. € (2009: 718,6 Tsd. €). Aufgrund der Geschäftsentwicklungen der vergangenen beiden Jahre gelangten weder 2009 noch 2010 erfolgsabhängige Gehaltsbestandteile für die Geschäftsjahre 2008 bzw. 2009 zur Auszahlung; die Vorstandsvergütung setzte sich somit zu 100% aus fixen Gehaltsbestandteilen zusammen. Für die gemäß der 2010 getroffenen Zielvereinbarung anfallenden variablen Gehaltsbestandteile (Ausbezahlung 2011) wurden auf Vorstandsebene Rückstellungen in Höhe von 852,1 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert. Neben der Vergütung für die Managementfunktionen in CA Immo und der Vivico Real Estate GmbH erfolgt für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften grundsätzlich keine gesonderte Vergütung (Ausnahme: Aufsichtsratsmandat in der UBM Realitätenentwicklung AG, an der CA Immo eine Beteiligung von 25% plus vier Aktien hält).

## VORSTANDSBEZÜGE

in Tsd. €	Fix <sup>1)</sup>	Variabel <sup>2)</sup>	2010 Gesamt	Fix <sup>1)</sup>	Variabel <sup>2)</sup>	2009 Gesamt
Bruno Ettenauer	423,9	-	423,9	325,0	-	325,0
Wolfhard Fromwald	325,0	-	325,0	320,7	-	320,7
Bernhard H. Hansen <sup>3)</sup>	302,6	-	302,6	72,9	-	72,9
<b>Gesamt</b>	<b>1.051,6</b>	<b>-</b>	<b>1.051,6</b>	<b>718,6</b>	<b>-</b>	<b>718,6</b>

1) inklusive Personalnebenkosten, Sachbezüge und Reisespesen

2) für 2008 sowie 2009 (ausbezahlt in 2009 bzw. 2010) wurde keine variable Vergütung gewährt.

3) Bernhard H. Hansen ab 1.10.2009

**Pensionskassen und Abfertigungen**

Für die Vorstandsmitglieder bestehen Pensionskassenregelungen, wofür jährlich festgesetzte Beiträge geleistet werden. 2010 wurden rund 88,7 Tsd. € (2009: rund 63,7 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Die Höhe der gesetzlichen Abfertigung richtet sich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in Österreich nach der Höhe der Gesamtbezüge sowie der Dienstzugehörigkeit. Sie beträgt maximal einen Gesamtjahresbezug und verfällt bei Kündigung durch den Dienstnehmer. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betragen im Geschäftsjahr 2010 110,3 Tsd. € (2009: 9,2 Tsd. €). Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen weder für CA Immo noch für Vivico. An frühere Mitglieder des Vorstands und ihre Hinterbliebenen wurden keine weiteren Zahlungen geleistet.

**AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG**

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben dem Ersatz von Barauslagen eine jährliche Fixvergütung, die bisher mit 10 Tsd. € festgelegt wurde. Der Vorsitzende erhält das Zweifache, sein Stellvertreter das Eineinhalbfache der Fixvergütung. Zusätzlich erhalten die Mitglieder der Ausschüsse 500 € je Teilnahme an einer Ausschusssitzung. Scheidet ein Mitglied des Aufsichtsrats unterjährig aus, so wird die Vergütung aliquotiert. Für Aufsichtsratsmitglieder werden keine Stock-Option-Pläne gewährt. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird jährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Im Geschäftsjahr 2010 (für das Geschäftsjahr 2009) und 2009 (für 2008) wurden insgesamt Aufsichtsratsvergütungen von 79,0 Tsd. € bzw. 76,5 Tsd. € genehmigt. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden weder an Mitglieder des Vorstands noch an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

## VON DER HAUPTVERSAMMLUNG GENEHMIGTE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

in €	2010 für 2009	2009 für 2008
Wolfgang Rutenstorfer, Vorsitzender ab 13.5.2009	13.712,0	-
Helmut Bernkopf, StV. d. Vorsitzenden ab 13.5.2009	10.534,0	-
Detlef Bierbaum	10.000,0	10.000,0
Reinhard Madlencnik	11.000,0	10.000,0
Gerhard Nidetzky bis 13.5.2009	7.788,0	20.500,0
Christian Nowotny bis 13.5.2009	5.966,0	15.500,0
Horst Pöchhacker bis 31.7.2010	10.000,0	10.000,0
Regina Prehofer	10.000,0	10.500,0
<b>Gesamt</b>	<b>79.000,0</b>	<b>76.500,0</b>

**Director's Dealings**

Zum 31.12.2010 waren insgesamt 49.000 Stück CA Immo-Aktien (Vorjahr: 13.973 Stück) im Privatbesitz von Vorstands-

bzw. Aufsichtsratsmitgliedern. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2010 im Rahmen des LTI-Programms insgesamt

42.319 Stück Aktien von Mitarbeitern der CA Immo erworben.  
Die Gesellschaft selbst hält zum Stichtag keine eigenen Aktien.

---

AKTIENBESITZ VON VORSTANDS- UND  
AUF SICHTSRATSMITGLIEDERN

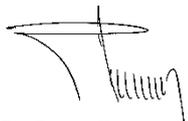
in Stk.	per 31.12.2010	per 31.12.2009
Bruno Ettenauer	11.000,0	5.000,0
Wolfgang Fromwald	12.000,0	8.973,0
Bernhard H. Hansen	16.000,0	-
Wolfgang Ruttendorfer	10.000,0	-
<b>Gesamt</b>	<b>49.000,0</b>	<b>13.973,0</b>

**D & O-Versicherung**

Für die Organe der Mutter- sowie sämtlicher Tochtergesellschaften (Vorstandsmitglieder, geschäftsführende Organe, Kontrollorgane und leitende Angestellte) wurde auf Ebene der Konzernmutter CA Immo eine D & O-Manager-Vermögensschadenshaftpflicht-Versicherung mit einem Deckungsumfang von 50 Mio. € abgeschlossen. Diese Versicherung sieht keinen Selbstbehalt vor.

Wien, 28. Februar 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
Vorsitzender



Bernhard H. Hansen



Mag. Wolfgang Fromwald

---

## 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 Corporate Governance 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 Corporate Governance 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: 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 Corporate Governance Berichts gendgerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

Dieser Corporate Governance Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.