

BERICHT DES AUFSICHRATS



Dr. Wolfgang Rutenstorfer
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 CA 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 fasste sich der Aufsichtsrat mit Maßnahmen zur Vereinfachung der Struktur der CA Immo Gruppe und insbesondere mit der Zusammenführung 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 Poleczki 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 Pöchlhacker mit Wirkung zum 31.7.2010 sein Mandat aufgrund seines intensiven Engagements bei ÖBB und ASFINAG auf eigenen Wunsch vorzeitig nieder. Pöchlhacker 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 unterbrei-

tet. 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

The image shows a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and appears to read 'Wolfgang Rutenstorfer'. The first part of the signature is 'Wolfgang' and the second part is 'Rutenstorfer'.

Für den Aufsichtsrat
Dr. Wolfgang Rutenstorfer, Vorsitzender