



DAS GROSSE GANZE

GESCHÄFTSBERICHT  
2011



UNTERNEHMENS- UND  
AKTIENKENNZAHLEN  
2011



## UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

### ERGEBNISRECHNUNG

		2011	2010
Mieterlöse	Mio. €	265,6	164,4
EBITDA	Mio. €	246,4	150,4
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	285,0	176,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	107,1	68,8
Konzernergebnis	Mio. €	67,7	43,8
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	62,6	45,4
Operativer Cash-flow	Mio. €	191,9	121,4
Investitionen	Mio. €	1.828,1	326,7

### BILANZKENNZAHLEN

		2011	2010
Gesamtvermögen	Mio. €	5.916,6	4.379,5
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.809,5	1.659,9
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	3.264,0	2.126,4
Nettoverschuldung	Mio. €	2.854,2	1.724,2
Gearing	%	158	104
Eigenkapitalquote	%	31	38
Anlagendeckung	%	35	45
Net asset value (NAV)	Mio. €	1.684,6	1.641,8
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.742,3	1.664,9

### KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		2011	2010
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m <sup>2</sup>	2.531.068	1.476.802
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,3	5,8
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	5.222,2	3.612,2

## AKTIENKENNZAHLEN

## KENNZAHLEN JE AKTIE

		2011	2010
Mieterlöse/Aktie	€	3,02	1,87
Operativer Cash Flow/Aktie	€	2,18	1,38
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,71	0,52
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,68	0,52
NNNAV/Aktie	€	19,83	18,95
NAV/Aktie	€	19,17	18,69
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie - <sup>1)</sup>	%	-58	-37

## MULTIPLIKATOREN

		2011	2010
P/E Ratio (KGV)		12	23
Kurs/Cash Flow		4	9
Ø EV/EBITDA		15	17

## BEWERTUNG

		2011	2010
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	728	1.046
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	963	809
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	1.809,46	1.659,94
Ø Enterprise Value (EV)	Mio. €	3.817,1	2.533,2
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.742,29	1.664,89

## AKTIEN

		2011	2010
Anzahl der Aktien (31.12.)	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	87.856.060	87.333.896
Ø Kurs/Aktie	€	11,0	9,3
Ultimokurs (31.12.)	€	8,29	11,91
Höchstkurs	€	13,45	11,95
Tiefstkurs	€	7,02	7,01

<sup>1)</sup> vor latenten Steuern

ISIN: ATOOOO641352 / REUTERS: CAIV.VI / BLOOMBERG: CAI:AV

---

## DAS GROSSE GANZE.

Wer Immobilien entwickelt und betreibt, sollte immer eines vor Augen haben: Es geht um Lebens- und Arbeitsraum für Menschen.

So muss Immobilienqualität heute ganzheitlich betrachtet werden, vom Beitrag zur sinnvollen Stadtentwicklung, der nutzerfreundlichen Architektur, der nachhaltigen Bauweise, der gesunden Ertragsstruktur bis zur Informationstransparenz. Nur wer wirklich jeden Aspekt berücksichtigt, von allen Seiten hinterfragt, auf allen Ebenen optimiert, kann mehr schaffen als die Summe aller Teile:

Echte Werte, von denen alle Beteiligten profitieren.



### REGIONALE VERKEHRSANBINDUNG

als Lebensadern: Die Funktionalität und Akzeptanz eines Stadtteiles hängt zentral auch von seiner verkehrstechnischen Anbindung ab. Der Arnulfpark ist ideal sowohl an den Nahverkehr als auch an die Region angebunden: So befinden sich neben U- und S-Bahn-Stationen auch der Hauptbahnhof München in unmittelbarer Nähe.

### HOHE WERTSCHÖPFUNG

entsteht nicht zufällig, sondern als Folge wohlüberlegter Entwicklung: CA Immo hält in Deutschland wertvolle Liegenschaftsreserven in besten Lagen, die sich in unterschiedlichen Projektphasen der Aufbereitung befinden. Sie sollen in den kommenden Jahren systematisch bis zur Baureife entwickelt und dann entweder an Bauträger verkauft, für einen Endinvestor bebaut oder ins eigene Bestandsportfolio aufgenommen werden.



### LEBENSQUALITÄT

heißt heute, von Anfang an große Erholungsräume mitzuplanen: Der Mensch braucht Grün, und so stand beim Arnulfpark eine großzügige Parklandschaft von Beginn an als identitätsstiftendes Element fest. Eine 40.000 Quadratmeter große Parkfläche mit 150 Bäumen, ausgedehnten Rasenflächen und einer modern gestalteten Kinderspielwelt ist heute emotionaler Anker des Stadtteiles.



---

## DIE QUARTIERSENTWICKLUNG MUSS FÜR DIE GANZE REGION SINN MACHEN.

Wenn ein großes innerstädtisches Areal, das früher z. B. als Industrie- oder Bahnfläche genutzt wurde, frei wird, dann kann das für eine Stadt zum Glücksfall werden. Dies aber nur, wenn ein kluges Gesamtkonzept entwickelt wird, das die Erfordernisse einer nachhaltigen Regionalplanung ebenso berücksichtigt wie die Vermarktungsfähigkeit und die vielfältigen Bedürfnisse künftiger Nutzer. Am Beispiel Arnulfpark wird deutlich, wie CA Immo eine brachliegende Fläche systematisch zum attraktiven Stadtteil entwickelt hat.

---

### VERMARKTUNGSFÄHIGKEIT

und langfristig sinnvoller Nutzermix stehen schon in der Konzeptionsphase an erster Stelle: Um einen gut strukturierten, lebendigen Stadtteil zu errichten, entwickelte CA Immo die Fläche des Arnulfparkes zunächst bis zur Baureife für verschiedene Assetklassen. Die rund 1.000 Wohnungen, Offices für 4.300 Arbeitsplätze sowie Versorgungs- und soziokulturelle Einrichtungen wurden und werden teilweise selbst gebaut, teilweise an Investoren vergeben.





### ECHTE WERTE,

die bestehen: Ausgehend vom angestammten Immobilienvermögen in Österreich hat die CA Immo Gruppe in den letzten Jahren systematisch ein internationales, hochklassiges Portfolio aufgebaut. So wurden wertvolle Immobilienpakete in Österreich, Deutschland und im CEE Raum erworben, zuletzt mit dem Erwerb von Europolis einige der prominentesten Immobilien Osteuropas.



### LANGFRISTIGKEIT

am Beispiel Hessen Portfolio:  
447.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche  
806 Mio. € Bilanzwert  
Mieter: Land Hessen  
rund 25 Jahre Restvertragslaufzeit  
43 Mio. € stabile jährliche Einnahmen

### OBJEKTQUALITÄT

am Beispiel Hotel Savoyen: Hinter der wertvollen historischen Fassade der ehemaligen K. u. K. Hof- und Staatsdruckerei Wien, die von CA Immo zum topmodernen Gebäudekomplex entwickelt wurde, residieren das Austria Trend Hotel Savoyen sowie prominente Mieter von Büroflächen, die einen prächtigen Blick auf das Schloss Belvedere genießen.

Bilanzwert: ~ 80 Mio. €  
Gesamtfläche (Hotel + Büro): ~ 35.000 m<sup>2</sup>  
Mieter: Austria Trend Hotel,  
Peek & Cloppenburg u.a.



### NACHHALTIGKEIT

ist heute auch bei Bestandsimmobilien zentrales Kriterium: CA Immo hat ein eigenes Bewertungstool zur Bemessung der technischen Nachhaltigkeit von Bestandsimmobilien entwickelt. Mit CAST (CA Immo Sustainability Tool) können schnell und einfach Nachhaltigkeitskriterien analysiert und so wichtige Entscheidungsgrundlagen zur Portfoliosteuerung geliefert werden.



### MIETERQUALITÄT

steht für CA Immo bei Bestandsvergaben ganz vorne: So spricht nicht nur die Liste renommierter internationaler Mieter für sich, sondern auch die Anzahl langfristig gesicherter Bestandsverhältnisse.



## BEI BESTANDSIMMOBILIEN BRAUCHT MAN VOR ALLEM: REALISMUS.

Mit rund 80 % Anteil am Portfolio kommt der Qualität der Bestandsimmobilien der CA Immo Gruppe besondere Bedeutung zu. Dabei ist Qualität heute eine bis ins Detail definierte, komplexe Gesamtanforderung: Analysiert wird nicht nur die Rentabilität für den Eigentümer über die Gesamtlebensdauer, sondern auch die soziale, ökologische und ökonomische Qualität für die Nutzer, also Faktoren wie Betriebskosten, Komfort, Gesundheit oder lebenswertes Umfeld.





### TRANSPARENZ

seit einem Vierteljahrhundert: 1987 gegründet, steht CA Immo stets für gelebte Transparenz, und wurde dafür auch vielfach ausgezeichnet: Zum Beispiel mit dem Preis für vorbildliche Informationspolitik 2007, dem Feri-Transparenz-Rating 2008, das CA Immo als transparenteste Immobiliengesellschaft Österreichs auszeichnete, oder die Auszeichnung des Geschäftsberichtes 2009 für Transparenz (Austrian Annual Report Award).



### ZEHN GEBOTE

„Standards sind in Österreich freiwillig und erden beim Geschäftsbericht“, sagt ÖGNI-Präsident Kaufmann. Er hat die „Zehn Gebote“ der Immobilienwirtschaft erarbeitet, die jedes der 240 ÖGNI-Mitglieder einhalten muss. Diese Gebote sind die Vorstufe zur Zertifizierung nach der „Initiative Corporate Governance“ – und auch bei KMU umsetzbar, da sie im Gegensatz zur Zertifizierung keine Erstausgaben bzw. Inzidenz-Kosten bedeuten.

„Ein gutes Image wirkt auf Anleger und potenzielle neue Mitarbeiter attraktiver“, sagt CA Immo-Vorstand **Wolfhard Fromwald**

### CORPORATE GOVERNANCE

ist bei CA Immo mehr als ein Lippenbekenntnis: Als eines der ersten deutschen Unternehmen erhielt CA Immo Deutschland als erster Projektentwickler die Zertifizierung nach ICG-Standards. Nun unterzieht sich die gesamte CA Immo Gruppe dieser Analyse, nach Abschluss der Vorarbeiten wird die Zertifizierung 2012 erwartet. Damit wird CA Immo die erste österreichische Immobiliengesellschaft sein, deren Unternehmensführung nach ethischen Kriterien geprüft ist.

## ES GIBT NICHTS, WAS ANLEGER NICHTS ANGEHT.

Wer sich bedingungslos seinen Aktionären verpflichtet fühlt, muss auch bedingungslos offen und transparent sein. CA Immo ist seit Jahren für ihre vorbildliche Informationspolitik bekannt und ausgezeichnet. Und sie ist die erste österreichische Immobiliengesellschaft, die sich einer Überprüfung der Unternehmensführung nach ethischen Kriterien unterzogen hat.



ÖGNI

 EuroRating  
services



## Newsletter



Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die November-Ausgabe unseres Newsletters. Aktuelle Themen im des Bereichs zum dritten Quartal vor allem News aus dem Bereich Projektentwicklung Österreich.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr CA Immo-Team

### 9-MONATSBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2011

IMMO

Erfolgreiche Verkäufe bringen deutliche Ertragssteigerung. In neun Monaten 2011 brachten im Vergleich zum Vorjahr zwei wesentlichen Ertragskennzahlen. Einerseits bewirkt die zu erfolgte Aufnahme der Europlus in den Konzernabschlüssen eine Erhöhung der laufenden Mieterträge, andererseits konnte ein signifikanter Ergebnisbeitrag erzielt werden.

[\[Zur Pressemitteilung\]](#)

[\[Vorwort des Vorstands\]](#)

[\[Download 3. Quartalsbericht als PDF\]](#)

[\[Geschäftlichen Bericht per Post bestellen\]](#)

### ART FÜR NEUE DEUTSCHLANDZENTRALE FÜR MERCEDES-BENZ IN BERLIN



Anfang November trafen Bauherr und Investor CA Immo die neue Deutschlandzentrale der Mercedes-Benz Vertriebs (neues Gebäude, das als nach DGNB zertifiziertes Green Building ab 2013 bis zu 1.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Investitionsvolumen liegt bei rund 72 Mio. €.

[\[mehr\]](#)

### MEININGER HOTEL IN WIEN FERTIGGESTELLT

## INFORMATIONSTIEFE

geht über alles: Ob in der strategischen Ausrichtung, der Quartiers- und Projektentwicklung oder im Bestandsgeschäft – CA Immo gibt Auskunft über das Wie und Warum. Für unverzügliche Information der Aktionäre sorgen unter anderem ein Newsletter, SMS-Service oder RSS-Feed.



## DIE VERTRAUENS BASIS

der Aktionäre ist das Ergebnis gelebter Kommunikation auf Augenhöhe: So begegnete CA Immo der Verunsicherung durch die Immobilien- und Finanzkrise stets mit offenem Dialog und aktiver Information. Und das Verhältnis zu den Aktionären blieb trotz schwierigster Branchenbedingungen konstruktiv und partnerschaftlich. Mit der umfassenden Ausrichtung in Richtung einer wertorientierten Unternehmensführung leistet CA Immo erneut einen wichtigen Beitrag zur Kultur der österreichischen Immobilienwirtschaft.

# GESCHÄFTSFELDER

## BESTANDSIMMOBILIEN

Erwerb, Optimierung und Vermietung von Bestandsimmobilien mit Schwerpunkt auf Büros in Österreich, Deutschland und Osteuropa

Bilanzwert Bestandsimmobilien: 4,2 Mrd. €  
Anteil am Gesamtvermögen: 82 %  
Anteil am Gesamt-EBIT\*): 73 %

\*)exkl. Holdingkosten



## IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Entwicklung und anschließende Verwertung von hochwertigen Gewerbeimmobilien bis hin zu ganzen Stadtquartieren in ausgewählten europäischen Wachstumsregionen

Bilanzwert Projektentwicklungen: 0,9 Mrd. €  
Anteil am Gesamtvermögen: 18 %  
Anteil am Gesamt-EBIT\*): 27 %

\*)exkl. Holdingkosten



**KERNMARKT:  
ZENTRALEUROPA**

**SPEZIALIST FÜR  
BÜROIMMOBILIEN**

## ZIEL/MISSION STATEMENT

Unser Ziel ist es, mit Immobilien dauerhafte Werte zu schaffen, nachhaltigen Nutzen für unsere Aktionäre und Mieter zu stiften und bei all unseren Aktivitäten bewusst mit Ressourcen umzugehen. Wir sind die erste Adresse für Eigen- und Fremdkapitalgeber, Kunden, Mitarbeiter und die allgemeine Öffentlichkeit und setzen in unserem Geschäftssegment Standards für Qualität, Transparenz und Fairness.

---

# INHALT

---

## 2 VORWORT DES VORSTANDS

---

## 4 STRATEGIE UND ZIELE

---

## 6 INFO-SEITE ONLINE-SERVICES

---

## 7 INVESTOR RELATIONS

- 7 Aktie
- 9 Aktionärsstruktur
- 11 Finanzkalender 2011

---

## 12 CORPORATE GOVERNANCE

- 12 Vorstand
- 14 Aufsichtsrat
- 16 Bericht des Aufsichtsrats
- 18 Corporate Social Responsibility
- 19 Corporate Governance Bericht
- 25 Vergütungsbericht

---

## 28 KONZERN-LAGEBERICHT

- 28 Beteiligungen und Fonds
- 30 Wirtschaftliches Umfeld
- 32 Immobilienmärkte
- 36 Immobilienvermögen
- 39 Geschäftsfeld Bestandsimmobilien
- 44 Geschäftsfeld Projektentwicklungen
- 52 Immobilienbewertung
- 55 Finanzierungen
- 59 Ergebnisse
- 67 Ausblick
- 68 Nachtragsbericht
- 68 Forschung und Entwicklung
- 69 Mitarbeiter
- 71 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 73 Risikomanagementbericht

---

## 81 KONZERN-ABSCHLUSS

- 84 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 85 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 86 Konzernbilanz
- 87 Konzern-Geldflussrechnung
- 88 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 158 Anhang zum Konzernabschluss
- 165 Erklärung des Vorstands
- 166 Bestätigungsvermerk
- 170 EINZELABSCHLUSS
- 174 TABELLEN UND ANALYSEN
- 180 Objektübersicht

---

## 198 GRI INDEX

## 200 GRI ANHANG

## 201 GLOSSAR

## 206 INDEX

## 207 DISCLAIMER/IMPRESSUM

Umschlag vorne

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

AKTIENKENNZAHLEN

## VORWORT DES VORSTANDS



Der Vorstand (v.l.n.r.): Dr. Bruno Ettenauer, Wolfhard Fromwald, Bernhard H. Hansen

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

Das vorliegende Ergebnis für das Jahr 2011 zeigt eine durchaus erfreuliche Entwicklung für die CA Immo Gruppe. Insbesondere durch ein starkes zweites Halbjahr konnten die Ergebnisse des Vorjahres bei weitem übertroffen werden.

Einen wesentlichen Anteil an dieser Entwicklung hatte der Erwerb der Europolis, welcher eine Stärkung der nachhaltigen Erträge aus dem Vermietungsgeschäft brachte. Weiters konnten signifikante Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien erzielt werden.

Auf Basis dieser Ergebnisse werden wir der über 2011 befindenden Hauptversammlung vorschlagen, erstmals eine Dividende in Höhe von 38 Cent je Aktie auszuschütten. Dies entspricht unserer gesetzten Ziel-Ausschüttung von rd. 2 % des Net Asset Values, welcher zum 31.12.2011 bei 19,17 € je Aktie lag.

Auch abseits der Finanzzahlen können wir auf ein erfolgreiches Jahr zurück blicken: Rechtzeitig zum Jahreswechsel wurde der Tower 185 in Frankfurt, unsere bisher größte Projektentwicklung, termin- und budgetgerecht fertig gestellt und mittlerweile vom Hauptmieter bezogen. Mit den Projekten Ambigon und Skygarden wurden 2011 auch zwei weitere Projekte in München erfolgreich abgeschlossen und in das Bestandsportfolio übernommen.

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt lag in der raschen Integration der mit Jahresbeginn erworbenen Europolis. In den letzten 12 Monaten wurden die operativen Einheiten der Europolis sowohl in den Niederlassungen in den einzelnen osteuropäischen Ländern als auch in der Zentrale in Wien mit den Einheiten der CA Immo zusammengelegt und eine einheitliche Organisationsstruktur geschaffen.

Dieser positiven operativen Entwicklung stand jedoch ein Rückgang des Aktienkurses gegenüber. Unter Eindruck der andauernden Verwerfungen auf den Kapitalmärkten kam es zu einem Anstieg der Vorbehalte von Investoren gegenüber dem Immobiliensektor sowie auch insbesondere gegenüber Osteuropa. Für die CA Immo Aktie brachte dies im Jahresverlauf ein Kursminus von rd. -30 %.

#### Ergebnisse des Jahres 2011

Die Finanzzahlen 2011 sind durch die erstmalige Berücksichtigung der Europolis im Konzernabschluss der CA Immo Gruppe geprägt. Insbesondere Dank dieser Akquisition kam es zu einem sprunghaften Anstieg der Mieterlöse (+61,5 %). In regionaler Hinsicht entfallen mehr als die Hälfte der Umsätze auf das Segment Ost- und Südosteuropa.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt Immobilien im Umfang von rd. 324,7 Mio. € verkauft, der bilanzwirksame Ergebnisbeitrag daraus belief sich auf insgesamt 52,8 Mio. €.

Das operative Ergebnis (EBITDA) stieg in Folge dieser Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr um beachtliche 63,8 %.

Das Bewertungsergebnis von 49,1 Mio. € (2010: 32,1 Mio. €) reflektiert deutliche Wertsteigerungen in Deutschland, denen jedoch Abwertungen insbesondere auf Entwicklungs- und Logistikliegenschaften in Osteuropa gegenüberstanden.

Das Finanzergebnis belief sich auf –177,9 Mio. € (2010: –107,7 Mio. €) und enthält neben den zusätzlichen Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Europolis auch einen deutlich negativen (unbaren) Effekt aus der Bewertung von Zinsabsicherungen in Höhe von –22,5 Mio. €.

Insgesamt konnte 2011 ein Ergebnis vor Ertragssteuern von 107,1 Mio. € (2010: 68,8 Mio. €) erzielt werden. Der Steueraufwand in Höhe von –39,4 Mio. € entfiel zum Großteil auf die nicht zahlungswirksame Veränderung latenter Steuerabgrenzungen. Das Konzernergebnis (nach Minderheiten) belief sich auf 62,6 Mio. € und lag damit um 37,9 % über dem Vorjahreswert.

#### Ausblick auf 2012

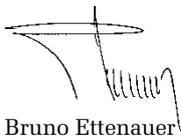
Wir erwarten für 2012 im wesentlichen gegenüber 2011 unveränderte Rahmenbedingungen sowohl auf dem Miet- als auch dem Transaktionsmarkt. Eine entscheidende Herausforderung bringt jedoch die zunehmend restriktivere Kreditvergabe von Seiten der Banken.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir für 2012 eine leichte Steigerung der Mieterlöse um rd. 2 %, da insbesondere zusätzliche Mieteinnahmen aus Fertigstellungen den Abgang von Mieterlösen aus Verkäufen überkompensieren sollten. Verkäufe sind im Umfang von rd. 300-350 Mio. € vorgesehen, die ungefähr zu gleichen Teilen auf Osteuropa bzw. Deutschland entfallen werden.

Die aus den Verkäufen freigesetzten Mittel werden primär zur Schuldenreduktion eingesetzt. An Investitionen, insbesondere in die laufenden Projektentwicklungen, ist ein Volumen von rd. 300 Mio. € geplant.

Wien, im März 2012

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

## STRATEGIE DER CA IMMO GRUPPE

Die Strategie von CA Immo beruht auf im Herbst 2010 definierten Leitlinien. Nach der zurückliegenden Phase starken, akquisitionsgetriebenen Wachstums gilt es nun, das im Portfolio vorhandene Ertragspotenzial optimal zu nützen.

Strategische Leitlinien	Status 2011	Vorschau 2012
1) Steigerung der Profitabilität der Gruppe und Dividendenfähigkeit hat Vorrang vor weiterem Wachstum	- Steigerung EBITDA +64 % - Steigerung Konzernergebnis +38 % - Erstmals Ausschüttung einer Dividende	- Weitere Steigerung des Konzernergebnisses - Sicherung der nachhaltigen Erträge
2) Straffung des Portfolios durch klare Fokussierung auf definierte Kernregionen und wenige Nutzungsarten	- Erfolgreicher Verkauf von Grundstücksreserven in Deutschland - Keine Reduktion des SEEBzw. Logistikportfolios aufgrund der geringen Liquidität in diesen Investmentmärkten	- Aufgrund des angespannten Finanzierungsumfelds sind wesentliche Exits aus nicht-Kernmärkten erst ab 2013 zu erwarten
3) Wiederherstellung einer robusten Eigenkapitalquote	- Eigenkapital von negativen Bewertungseffekten aus Zinssicherungen betroffen	- Wesentliche Reduktion des Fremdkapitals insbesondere durch Freisetzung von Kapital aus der Verwertung des Tower 185
4) Verfolgen eines umfassenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitsansatzes, damit sich technische Nutzungsdauern auch wirtschaftlich durchsetzen lassen können	- Schrittweise Einführung des Benchmarking-Tools CAST für das gesamte Portfolio - Erstmals Reporting nach GRI Standards inkl. externer Evaluierung	- Konzernweite Umsetzung des CAST Tools
5) Schaffung einer gemeinsamen CA Immo Kultur für die Mitarbeiter	- Vollständige Integration der Europolis Plattform in die CA Immo - Durchführung einer umfassenden Mitarbeiterbefragung zur Unternehmenskultur	- Konzernweiter Prozess zur Umsetzung der aus der Analyse des Vorjahres abgeleiteten Maßnahmen

### STRATEGIE DER CA IMMO GRUPPE 2011 BIS 2013

Aus den Leitlinien ergeben sich folgende konkrete strategische Zielsetzungen:

#### **Erlangen nachhaltiger Profitabilität und Dividendenfähigkeit**

Mittelfristig soll aus dem laufenden, nachhaltigen Vermietungsgeschäft ein Return on Equity (RoE) von rd. 5 % erzielt werden. Dieser Wert soll durch zusätzliche Erträge aus dem Development sowie durch das Bewertungsergebnis bzw. das Ergebnis aus Verkäufen verbessert werden.

#### **Portfoliooptimierung und Fokussierung**

Die letzten Jahre waren von einer starken Erweiterung des Portfolios der CA Immo Gruppe gekennzeichnet.

Inklusive der durch die Akquisition von Europolis übernommenen Immobilien liegt das Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe zum 31.12.2011 bei rd. 5,2 Mrd. €, was einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von mehr als 30 % über die letzten fünf Jahre entspricht. Nach dieser Expansions-Phase steht für CA Immo nun die Optimierung des vorhandenen Portfolios gegenüber weiteren Zukäufen klar im Vordergrund.

Sobald der Investmentmarkt dies sinnvollerweise zulässt, ist im Rahmen unseres aktiven Portfolio-Managements ein schrittweiser Rückzug aus Ländern, die nicht unmittelbar im strategischen Fokus der CA Immo Gruppe stehen (wie z.B. Serbien, Ukraine, Bulgarien) ebenso geplant wie eine weitere Konzentration auf die Kernkompetenz Büroimmobilien. Zudem wird eine selektive Veräußerung von bestehenden sowie im Rahmen unserer

Developmentaktivitäten neu errichteten Immobilien angestrebt. Durch diese Maßnahmen soll jener Zuwachs des Portfolios abgedeckt werden, der sich aus der Umsetzung weiterer Developments ergibt.

#### **Erreichen eines ausgeglichen Business Mix**

CA Immo verfügt neben einem hochwertigen Bestandsportfolio auch über umfangreiche Development-Aktivitäten. Developments werden auch in den kommenden Jahren einen wesentlichen Stellenwert im Business Mix der CA Immo Gruppe haben, allerdings mit großer Beachtung auf das in diesem Geschäftszweig gebundene Kapital. Mittelfristig soll mit zumindest 85 % Anteil am Portfolio der klare Schwerpunkt auf Bestandsimmobilien liegen. In der Sparte Development soll der Schwerpunkt auf Projekten mit klar definierten und zeitnah realisierbaren Umsetzungsplänen liegen. Auf langfristige orientierte Landreserven sollen nicht mehr als 5 % des Gesamtportfolios entfallen.

#### **Fokussierung und Qualitätsoptimierung des Portfolios**

Insbesondere nach dem Erwerb von Europolis bedarf das Portfolio der CA Immo Gruppe einer sorgfältigen Bereinigung, um die Fokussierung auf Regionen und Nutzungsarten wieder zu begünstigen. In regionaler Hinsicht bedeutet dies einen schrittweisen Rückzug aus Ländern, die nicht zur langfristigen Kernregion der CA Immo Gruppe zählen. Angestrebt wird ein nachhaltiger regionaler Portfolio-Mix von rd. 45 % Deutschland, rd. 40 % Ost- und Südosteuropa sowie rd. 15 % Österreich. Parallel gilt es, die Positionierung der CA Immo Gruppe als Spezialist für Büroimmobilien zu verstärken. Der Anteil von anderen Nutzungsarten soll mittelfristig unter 30 % liegen.

Insbesondere im Hinblick auf den hohen Stellenwert, den die CA Immo Gruppe dem Thema Nachhaltigkeit einräumt, gilt es, die Qualität des Portfolios weiter zu steigern. Dafür sollen selbst entwickelte, moderne Immobilien selektiv ins Portfolio übernommen und ältere Gebäude abgestoßen werden.

#### **Stabilisierung der Bilanz- und Finanzierungsstruktur**

Die Erfahrungen der letzten zwei Jahre haben gezeigt, dass ausreichendes Eigenkapital einer der wichtigsten Stabilitätsfaktoren für Immobilienunternehmen darstellt. Für die CA Immo Gruppe wird eine Eigenkapitalquote von rd. 35–40 % als notwendig erachtet, um über ausreichenden Spielraum auch in volatilen Marktphasen zu verfügen. 2011 kam CA Immo in Folge der Akquisition von Europolis erwartungsgemäß deutlich unter diesem

Zielwert zu liegen. Es gilt nun, die Eigenkapitalquote aus eigener Kraft mittelfristig wieder zu erhöhen. Einen wesentlichen Stellenwert haben dabei die im Rahmen der Portfoliokonzentration geplanten Verkäufe. Mit den Erlösen sollen insbesondere verzinsliche Verbindlichkeiten reduziert werden. Die Erreichung der Ziel-Eigenkapitalquote soll – insbesondere im Hinblick auf den weit unter dem NAV liegenden Aktienkurs – ohne Kapitalerhöhung geschafft werden.

#### **Schaffung einer einheitlichen CA Immo Unternehmenskultur**

In Folge der Akquisitionen von Vivico und Europolis kam es zu einem deutlichen Anstieg der Mitarbeiteranzahl. Es gilt nun, die in den übernommenen Organisationen vorhandenen Stärken und Schwächen zu evaluieren und die jeweils besten Elemente zu einer einheitlichen CA Immo Unternehmenskultur zusammenzuführen. Wir sind uns bewusst, dass CA Immo ihre Ziele nur mit informierten, qualifizierten und motivierten Mitarbeitern erreichen kann. Die Identifikation der Mitarbeiter mit den Unternehmenszielen ist eine wesentliche Grundlage für die effiziente Umsetzung unserer strategischen Vorhaben.

#### **Verfolgen eines umfassenden Nachhaltigkeitsansatzes**

Die zukunftsverträgliche Entwicklung der CA Immo Gruppe ist ein zentrales Anliegen. Deshalb ist der umfassende ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsansatz Teil unserer strategischen Leitlinien.

Auch unsere Aktionäre, Kunden und anderen Geschäftspartner sehen sich zunehmend zu nachhaltigem Handeln verpflichtet. Durch die Ausrichtung unserer Produkte und Dienstleistungen auf dieses Bedürfnis schaffen wir die Grundlage einer langfristigen Zusammenarbeit.

Wir sind davon überzeugt, mit unserem Nachhaltigkeitsansatz nicht nur einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten, sondern gleichzeitig den Wert unseres Unternehmens dauerhaft zu sichern. Die Integration des Themas Nachhaltigkeit in unsere Kompetenzen und alle Arbeitsprozesse ist für CA Immo daher der richtige Weg.

---

## TRANSPARENZ TRIFFT INNOVATION: CA IMMO ONLINE-SERVICES

Alle Berichte der CA Immo sowie detaillierte Informationen rund um das Unternehmen, das Immobilienportfolio, Aktienkennzahlen, interaktive Kennzahlenrechner und vieles mehr finden Sie online unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com).

### Unsere Online-Services:

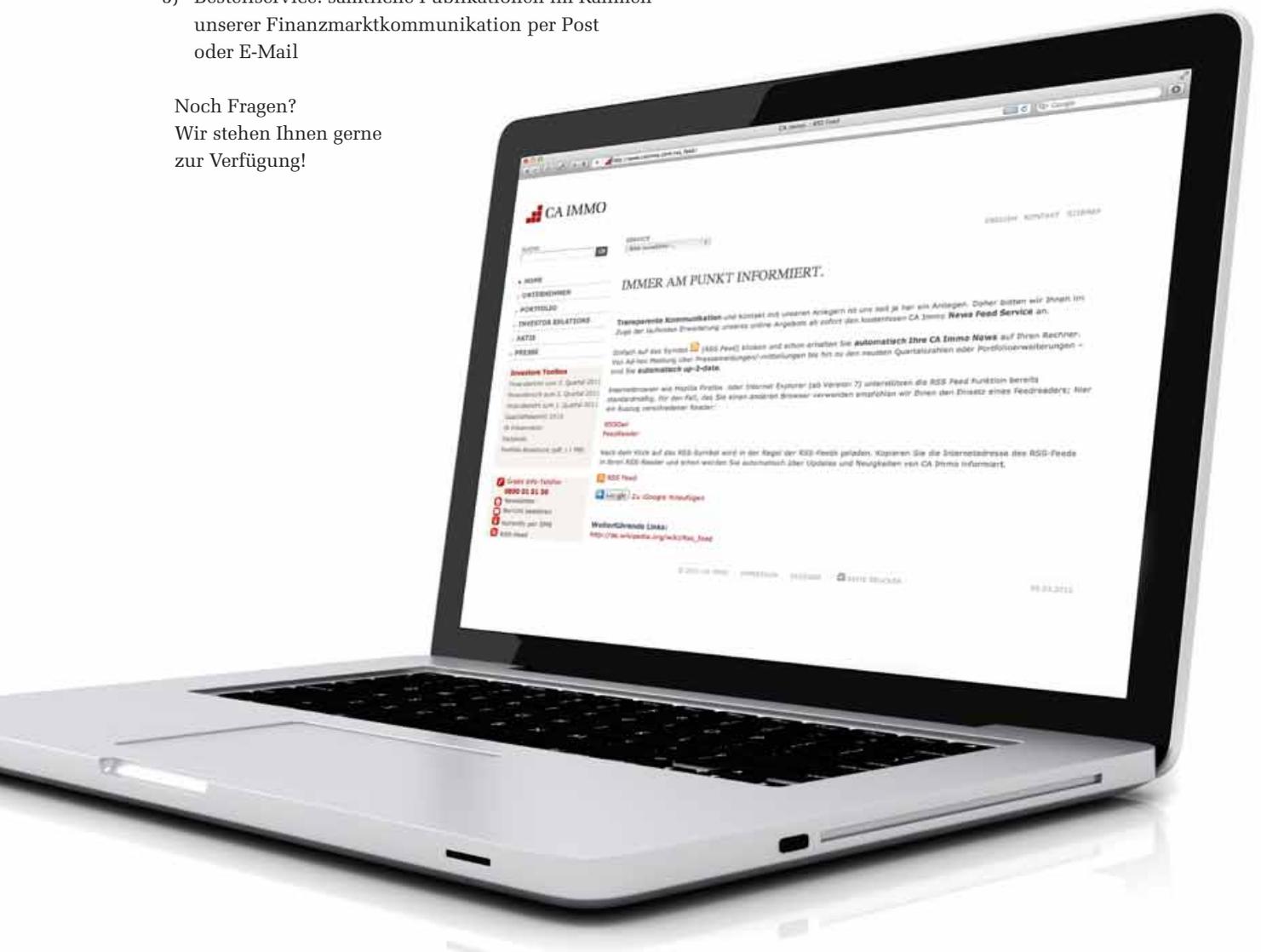
- 1) Newsletter bestellen: News rund um CA Immo per E-Mail
- 2) Mobile Services: Unternehmensinfos mobil am PDA, Smartphone oder Communicator unter [mobile.caimmo.com](http://mobile.caimmo.com)
- 3) SMS Service: tagesaktueller Aktienkurs sowie die neuesten Ad-hoc-Meldungen direkt auf Ihr Mobiltelefon
- 4) RSS-Feed: sämtliche CA Immo News automatisch auf Ihren Rechner – schneller geht's nicht!
- 5) Bestellservice: sämtliche Publikationen im Rahmen unserer Finanzmarktkommunikation per Post oder E-Mail

Noch Fragen?  
Wir stehen Ihnen gerne  
zur Verfügung!

---

### INVESTOR-RELATIONS-KONTAKT

Aktionärstelefon  
(in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Claudia Hainz  
Florian Nowotny  
T: +43 1 532 59 07  
F: +43 1 532 59 07-595  
E-Mail: [ir@caimmo.com](mailto:ir@caimmo.com)  
Website: [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)



## INVESTOR RELATIONS

### WEITERHIN SCHWIERIGES UMFELD FÜR IMMOBILIENAKTIEN

Das abgelaufene Jahr war geprägt von Krisen und Katastrophen. Ging man noch zu Jahresbeginn von einem Konjunkturaufschwung bzw. einem sich stabilisierenden Marktumfeld aus, wich diese Hoffnung schon im Frühjahr der Angst vor einem Abgleiten in eine zweite Rezession. Die Aktienmärkte verzeichneten ein durchwegs volatiles Bild. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte brachen sie unter dem negativen Einfluss der Euroschuldenkrise ein. Diesen Entwicklungen konnte sich auch der heimische Leitindex ATX nicht entziehen, der mit einem Minus von rund 34 % deutlich unterperformte. Von den Verwerfungen am Kapitalmarkt war auch die CA Immo-Aktie massiv betroffen. Und obwohl die Immobilienmärkte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine spürbare Erholung verzeichnen konnten, ist auch für 2012 damit zu rechnen, dass die Märkte volatil bleiben – bedingt

durch hohe Unsicherheitsfaktoren und Abwärtsrisiken in punkto Wirtschaftsentwicklung, aber auch durch die Angst vor einer weiteren Zuspitzung der europäischen Schuldenkrise.

#### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

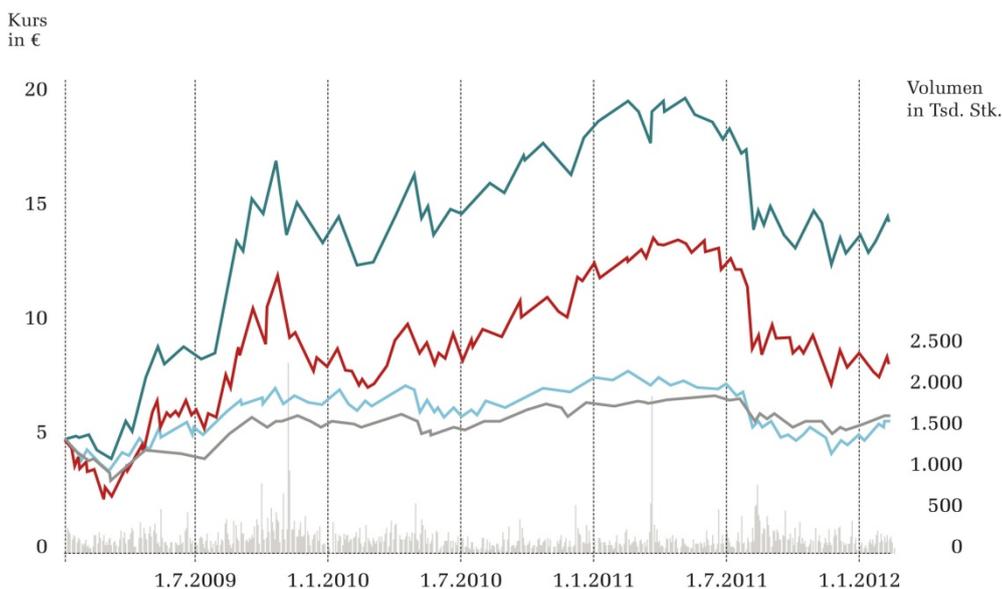
(31.12.2010 bis 31.12.2011)

Dow Jones	5,60 %
Eurostoxx 50	-17,51 %
NIKKEI225	-18,32 %
DAX	-15,42 %
ATX	-34,87 %
IATX	-27,91 %
EPRA	-13,20 %
CA Immo-Aktie	-32,13 %

Quelle: Bloomberg, finanzen.net

#### ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 15.2.2012)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA



### CA IMMO-AKTIE: KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG

Die CA Immo-Aktie startete mit einem Kurs von 11,92 € ins Jahr 2011 und verzeichnete im ersten Halbjahr einen moderaten Kursanstieg mit einem Höchstkurs von 13,45 € Ende April. In der zweiten Jahreshälfte folgte die Aktie dem Trend: Der Kurs gab phasenweise innerhalb weniger Tage und ohne den Geschäftsverlauf betreffende Unternehmensneuigkeiten um bis zu 30 % nach und erreichte schließlich Ende November den Jahrestiefstwert von 7,02 €. Die CA Immo-Aktie schloss per 31.12.2011 mit einem Kurs von 8,29 € bzw. auf Jahressicht mit einem Minus von rund 30 %. Der Abschlag zum NAV betrug zum Jahresende – 57 %. Die Börsenkaptalisierung der CA Immo-Aktie lag per Jahresende bei rund 728 Mio. € und verringerte sich damit im Vorjahresvergleich um 30 %. Deutliche Umsatzsteigerungen brachte die Aufnahme der CA Immo-Aktie in den ATX. Die durchschnittlichen Handelsumsätze erhöhten sich im Vergleich zu 2010 um 29 % auf 3,4 Mio. € pro Tag. Der tägliche Stückumsatz betrug 2011 rund 316 Tsd. € (2010: 285 Tsd. €).

### DIVIDENDENPOLITIK

CA Immo wird der nächsten Hauptversammlung am 8.5.2012 erstmals die Ausschüttung einer Dividende von 38 Cent/Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 4,8 % gemessen am Schlusskurs des Jahres 2011 und mit 2,0 % vom NAV per 31.12.2011 der angekündigten Zielgröße. Die Höhe der Dividende orientiert sich an der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der Gesellschaft.

### RESEARCH

In 2011 wurde CA Immo von den in der Tabelle „Aktienbewertung“ angeführten Unternehmen gecovert. Die 12-Monats-Kursziele liegen aktuell in einer Bandbreite von 7,50 € und 14,60 €.

### AKTIENBEWERTUNG

		Empfehlung	Kursziel in €	Upside <sup>1</sup>
Erste Bank	Jän. 2012	Buy	10,40	39,6 %
Goldmann Sachs	Jän. 2012	Hold	8,60	15,4 %
HSBC	Jän. 2012	Hold	8,90	19,5 %
Kempen & Co	Jän. 2012	Sell	8,40	12,8 %
Rabobank	Jän. 2012	Sell	7,50	0,7 %
SRC Research	Nov. 2011	Buy	12,50	67,8 %
Wood & Company	Nov. 2011	Buy	14,60	96,0 %
<b>Median</b>			<b>8,90</b>	<b>36,0 %</b>
<b>Average</b>			<b>10,13</b>	<b>19,5 %</b>

<sup>1</sup> Stichtag 31.1.2012 / Kurs: 7,45 €

## AKTIENKENNZAHLEN

		31.12.2011	31.12.2010
NNNAV/Aktie	€	19,83	18,95
NAV/Aktie	€	19,17	18,69
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie – 1 <sup>1</sup>	%	– 56,78	– 36,27
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.333.896
Ø Kurs/Aktie	€	10,96	9,26
Börskapitalisierung (Stichtag )	Mio. €	728,06	1.046,37
Höchstkurs	€	13,45	11,95
Tiefstkurs	€	7,02	7,01
Ultimokurs	€	8,29	11,91

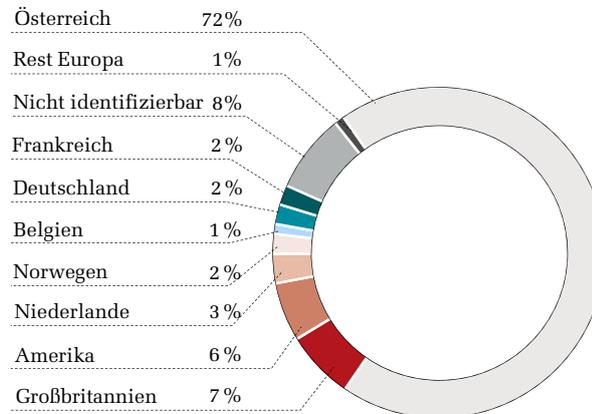
<sup>1</sup> vor latenten Steuern

## GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRE

Das Grundkapital der CA Immo beträgt zum Bilanzstichtag 638.713.556,20 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.856.056 Stück Inhaberaktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren. Rund 18 % des Grundkapitals sowie die Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten. In den vergangenen Jahren stellte UniCredit Bank Austria auch die Mehrheit des in der Hauptversammlung der CA Immo vertretenen Kapitals dar. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5 % halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 82 % des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Die Gesellschaft hält zum Stichtag 31.12.2011 keine eigenen Aktien. Aus einer Shareholder-Analyse im Oktober 2011 geht hervor, dass mit rund 72 % die Mehrheit der Aktionäre aus Österreich stammt. Rund 50 % der Aktien sind unter überwiegend österreichischen Privataktionären gestreut. Bei den institutionellen Investoren dominieren GARP (Growth at a Reasonable Price) – Investoren mit rund 25 %, vor wachstumsorientierten (24 %) bzw. wertorientierten (15 %) Investoren.

Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR NACH LÄNDERN



## AKTIONÄRSSTRUKTUR



### UNICREDIT BANK AUSTRIA AG HÄLT 18 % 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 der CA Immo, somit einen Anteil am Grundkapital der CA Immo von 11,88 %. Das Übernahmeangebot wurde für insgesamt 4.402.326 CA Immo-Aktien angenommen (rund 5,01 % am gesamten Grundkapital der Gesellschaft). Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien sowie weiterer Zukäufe über die Börse erhöhte sich der Anteil der UniCredit Bank Austria auf rund 18,05 %. Weitere Informationen zum Übernahmeangebot finden Sie unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com).

### NEUE AUFSICHTSRÄTE

In der 24. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immo standen auch „Wahlen in den Aufsichtsrat“ auf der Tagesordnung. Nach dem Ausscheiden von Regina Prehofer, Detlef Bierbaum und Horst Pöchhacker (vorzeitige Mandatsniederlegung in 2010) wurden Barbara A. Knoflach (Vorstand (CEO) SEB Asset Management AG und Geschäftsführerin der SEB Investment GmbH, Frankfurt), Franz Zwickl (Unabhängiger Wirtschaftstreuhänder bei Austrian Tax Advisory & Trustee GmbH, Wien) und Waldemar Jud (Leiter des Instituts für Österreichisches und Internationales Unternehmens- und Wirtschaftsrecht an der Karl Franzens Universität, Graz) in den Aufsichtsrat der CA Immo gewählt.

### CA IMMO-ANLEIHEN <sup>1</sup>

Die 5,125 % CA Immo-Anleihe 06-16 (ISIN: AT0000A026P5) mit einer Nominale von 200 Mio. € ist im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse zugelassen. Sie notierte 2011 in einer Kursbandbreite von 97,56 (Jahrestief 2010: 99,00) und 101,98 (Jahreshoch 2010: 105,00). Der Schlusskurs lag bei 100,00 (2010: 100,98). Die Anleihe hat eine Restlaufzeit von 4,67 Jahren und wird am 22.9.2016 zu 100 % getilgt. Die jährliche Verzinsung beträgt 5 1/8 %.

Die im Oktober 2009 begebene 6,125 % CA Immo-Anleihe 09-14 (ISIN: AT0000A0EXE6) notiert ebenfalls im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse (Nominale 150 Mio. €). Der Kurs bewegte sich 2011 zwischen 100,00 (Jahrestief 2011: 102,99) und 105,50 (Jahreshoch 2010: 107,99) bzw. lag zum Jahresultimo bei 101,95 (2010: 103,55). Die Restlaufzeit beträgt 2,73 Jahre (Fälligkeit: 16.10.2014), der Zinssatz wurde mit 6,125 % p.a. fixiert.

Die Wandelschuldverschreibungen (Emissionsvolumen: 135 Mio. €) wurden im November 2009 mit einer Restlaufzeit von 5 Jahren (Restlaufzeit: 2,80 Jahre) begeben und sind im MTF (Dritter Markt) der Wiener Börse zum Handel zugelassen (ISIN: AT0000A0FS99). Zum Ultimo 2011 notieren sie zu einem Kurs von 97,00 (2010: 106,00). Die Wandelschuldverschreibungen können seitens CA Immo nach drei Jahren frühzeitig zurückgezahlt werden, sofern der Kurs der CA Immo-Aktie (in bestimmten Zeiträumen) mindestens 130 % des zu dem Zeitpunkt anwendbaren Wandlungspreises entspricht. Der halbjährlich zu zahlende Kupon wurde bei 4,125 % p.a., der anfängliche Wandlungspreis bei 11,58 € festgesetzt. Dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis von 9,08 €. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % des Nennbetrags von 50.000,00 € pro Schuldverschreibung ausgegeben und werden, sofern sie nicht zuvor gewandelt werden, zu 100 % des Nennbetrags, zuzüglich aufgelaufener Zinsen, bei Fälligkeit (9.11.2014) zurückgezahlt.

---

### INVESTOR RELATIONS

Der kontinuierliche Dialog mit unseren Aktionären und Analysten sowie ihr Vertrauen haben für CA Immo oberste Priorität. Mit unserem IR-Angebot richten wir uns an private und institutionelle Investoren sowie an Analysten und Interessenten. In Summe fanden rund 190 Einzelgespräche bzw. Gruppenpräsentationen mit mehr als 290 Stakeholdern statt. Conference Calls werden bei Bedarf – zumindest aber bei Veröffentlichung der Finanzergebnisse – abgehalten.

Ausführliche Informationen über wesentliche Kennzahlen, die CA Immo -Aktie, Jahres- und Quartalsergebnisse, Finanznachrichten und Präsentationen, IR-Veranstaltungen und vieles mehr sind unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) zu finden. Interessierte können unseren IR-Newsletter abonnieren, der über aktuelle Entwicklungen, die Nachrichten und Präsentationen informiert und die aktuellsten Nachrichten und Präsentationen beinhaltet.

---

<sup>1</sup> Quelle: Wiener Börse

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsenotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GRP 250, WBI
Spezialist:	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker:	Crédit Agricole Cheuvreux S.A., Erste Group Bank AG
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
Aktionärstelefon (in Österreich):	0800 01 01 50
E-Mail:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

**Investor Relations:**

Claudia Hainz  
T: +43 1 532 59 07-502  
F: +43 1 532 59 07-595  
Claudia.Hainz@caimmo.com

Florian Nowotny  
T: +43 1 532 59 07-518  
F: +43 1 532 59 07-595  
Florian.Nowotny@caimmo.com

**Unternehmenskommunikation:**

Susanne Steinböck  
T: +43 1 532 59 07-533  
F: +43 1 532 59 07-595  
Susanne.Steinboeck@caimmo.com

## FINANZKALENDER 2012

**15. MÄRZ**  
VERÖFFENTLICHUNG DER JAHRESERGEBNISSE 2011

**8. MAI**  
ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**23. MAI**  
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2012

**21. AUGUST**  
BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2012

**21. NOVEMBER**  
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2012

---

## VORSTAND

---

---

### DR. BRUNO ETTENAUER VORSITZENDER DES VORSTANDS, CEO (GEB. 1961)

Bruno 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 er 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 Ettenauer Mitglied und seit 2009 Vorsitzender des Vorstands der CA Immo und in dieser Funktion 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 und in der WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum Aktiengesellschaft.

Erstbestellung: 1.3.2006

Ende der laufenden Funktionsperiode: 30.9.2012

---

### MAG. WOLFHARD FROMWALD VORSTANDSMITGLIED CFO, (GEB. 1952)

Wolfhard Fromwald verfügt über rund 25 Jahre Erfahrung im Immobilieninvestmentgeschäft. Von 1980 bis 2001 arbeitete er 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 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 VORSTANDSMITGLIED, CTO (GEB. 1954)

Bernhard H. Hansen bringt als Immobilienexperte jahrzehntelange Erfahrung im Projektgeschäft in die CA Immo Gruppe ein. Seine ersten Immobilienprojekte übernahm er u. a. bei der Strabag Bau AG, dem United States Army Corps of Engineers und als Leiter der Bauabteilung der European Space Agency. 1992 ging Hansen zur Deutschen Bank AG und leitete dort die Projektentwicklung einer Tochtergesellschaft. Ab 1996 war er Geschäftsführer bei der Deutsche Interhotel Holding GmbH & Co. KG, danach u. a. bei DB Immobilien. Seit dem Jahr 2000 gehörte er dem Vorstand der DB Station & Service AG an. 2006 wechselte Hansen als Vorsitzender der Geschäftsführung zu Vivico (nunmehr CA Immo Deutschland GmbH) und verstärkt seit Oktober 2009 als CTO (Chief Technical Officer) den Vorstand der CA Immo. In seiner Funktion als CA Immo Vorstand verantwortet er die Durchführung aller Development-Aktivitäten der Gruppe, in seinem Bereich sind darüber hinaus alle Technik-Einheiten konzernweit gebündelt. Hansen ist Mitglied des deutschen Beirats der Eurohypo Aktiengesellschaft sowie zahlreicher Gremien und Netzwerke (z. B. Initiative Corporate Governance, IREBS Immobilienakademie GmbH, ULI Germany, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)).

Erstbestellung: 1.10.2009

Ende der laufenden Funktionsperiode: 30.9.2012

KOMPETENZVERTEILUNG IM VORSTAND

GESAMTVORSTAND

STABSTELLEN:  
REVISION UND RISIKOMANAGEMENT



BRUNO ETTENAUER

STABSTELLEN:  
EQUITY UND DEBT FUNDING

Projektorganisation, IT, Personal, Recht  
Investmentmanagement  
Assetmanagement



WOLFHARD FROMWALD

STABSTELLEN:  
UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION  
INVESTOR RELATIONS/  
CAPITAL MARKETS

Rechnungswesen  
Controlling



BERNHARD H. HANSEN

Development  
Technik

## AUFSICHTSRAT



**DR. WOLFGANG RUTTENSTORFER**

VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS  
(GEB. 1950)

Wolfgang Ruttenstorfer begann 1976 seine Laufbahn bei OMV und war u. a. für Planung und Kontrolle, für Unternehmensentwicklung sowie für Marketing verantwortlich. 1992 wurde er Vorstandsmitglied und übte diese Funktion bis 1997 aus. Zwischen 1997 und 1999 war er Staatssekretär im Bundesministerium für Finanzen. Anfang 2000 kehrte er als stellvertretender Generaldirektor in den OMV Konzern zurück und leitete die Bereiche Finanzen und Erdgas. Von Jänner 2002 bis März 2011 war er Vorstandsvorsitzender und Generaldirektor der OMV. Neben seiner Funktion bei CA Immo ist Ruttenstorfer Mitglied des Aufsichtsrats der VIENNA INSURANCE GROUP AG (Vorsitz), der Telekom Austria AG, der Flughafen Wien AG sowie des Verwaltungsrats der börsennotierten Schweizer Gesellschaft Roche Holding Ltd. (bis 1.3.2011).

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



**MAG. HELMUT BERNKOPF**

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER DES  
AUFSICHTSRATS (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. 2008 wurde Bernkopf zum Vorstand für das Firmenkundengeschäft in der UniCredit Bank Austria ernannt, ehe er im Sommer 2011 zum Head der Division Private Banking der UniCredit Gruppe bestellt wurde, wo er nun für das UniCredit Private Banking in 22 Ländern verantwortlich zeichnet. Neben seinen Funktionen im UniCredit-Konzern sowie bei CA Immo ist Bernkopf Mitglied des Aufsichtsrats der Lenzing AG.

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



**UNIV.-PROF. DDR. WALDEMAR JUD**

(GEB. 1943)

Professor Waldemar Jud wurde 1984 zum ordentlichen Universitätsprofessor für Handels- und Wertpapierrecht an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Graz ernannt. Unter anderem ist er wissenschaftlicher Mitarbeiter an und Herausgeber von juristischen Periodica und Sammelwerken. Neben seiner wissenschaftlichen Tätigkeit wird er bei zahlreichen Gesetzesvorhaben als Experte hinzugezogen, erstellt darüber hinaus Fachgutachten und ist bekannt für die Ausübung von Schiedsrichterfunktionen. Univ.-Prof. Jud ist Mitglied des Aufsichtsrats der Ottakringer Getränke AG, der Do&Co Restaurants & Catering AG, der Oberbank AG, der Bank für Kärnten und Steiermark sowie der Bank für Tirol und Vorarlberg.

Erstbestellung: 2011  
Ende der laufenden  
Funktionsperiode: 2014 (27. oHV)



**MAG. 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 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)



**BARBARA A. KNOFLACH**  
(GEB. 1965)

Barbara A. Knoflach ist seit August 2005 Vorstandsvorsitzende der SEB Asset Management AG sowie seit Juni 1999 Geschäftsführerin der Kapitalanlagegesellschaft SEB Investment GmbH. Seit 1994 ist Barbara A. Knoflach bei der SEB AG tätig, wo sie in den ersten Jahren maßgeblich die Bereiche „Geschlossene Immobilienfonds“ und „Immobilienleasing“ mit aufgebaut hat. 1997 übernahm sie die Geschäftsführung der Fondsgesellschaften. Ihre berufliche Laufbahn begann sie nach dem betriebswirtschaftlichen Studium 1986 bei der Deutsche Bank AG im Bereich „Internationale Projektfinanzierung“. 1991 wechselte sie innerhalb des Deutsche Bank Konzerns in die Deutsche Immobilien Anlagegesellschaft mbH, in den Bereich Consulting und Research. Neben ihrer Funktion bei CA Immo hält Knoflach keine weiteren Mandate in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften.

Erstbestellung: 2011  
Ende der laufenden  
Funktionsperiode: 2016 (29. oHV)



**FRANZ ZWICKL**  
(GEB. 1953)

Franz Zwickl startete seine Karriere als Verbandsprüfer bevor er nach mehrjähriger Tätigkeit in der KPMG Austria Wirtschaftsprüfungs-Gesellschaft mbH zum Steuerberater bestellt wurde. 1991 wurde Zwickl in den Vorstand der Bank der Österreichischen Postsparkasse AG berufen. Von 1996 bis 2002 war Zwickl Mitglied des Vorstands der Bank Austria AG. Seit Oktober 2002 ist er als unabhängiger Wirtschaftsprüfer bei Austrian Tax Advisory & Trustee GmbH tätig. Neben dem Aufsichtsratsmandat bei CA Immo ist Zwickl Mitglied des Verwaltungsrats der UniCredit SpA.

Erstbestellung: 2011  
Ende der laufenden  
Funktionsperiode: 2016 (29. oHV)

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



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

2011 war von Höhen und Tiefen gekennzeichnet. Nach anfänglich gutem Start hat sich das wirtschaftliche Umfeld im Jahresverlauf zusehends verschlechtert. CA Immo stand vor der Herausforderung, die in den letzten Jahren geschaffene Plattform kontinuierlich zu optimieren und das im Portfolio vorhandene Potential nachhaltig zu nützen und die Liquidität des Unternehmens renditestark einzusetzen.

Die offene Diskussion in den Gremien, aber auch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war die Grundlage, diesen Aufgaben gewachsen zu sein. Der Aufsichtsrat wurde umfassend und zeitnah über Entwicklungen im Geschäftsverlauf informiert. Der enge Kontakt zwischen Aufsichtsratsvorsitzendem und Vorstand unterstrich die Atmosphäre des Vertrauens und des offenen Austausches der entscheidungsrelevanten Agenden.

Mit Ablauf der 24. Ordentlichen Hauptversammlung endeten die Mandate von Regina Prehofer und Detlef Bierbaum. Horst Pöchhacker hatte bereits im Geschäftsjahr 2010 sein Mandat auf eigenen Wunsch vorzeitig niedergelegt. Der Hauptversammlung am 10. Mai 2011 wurden vom Gesamtaufichtsrat dementsprechend drei Besetzungsvorschläge unterbreitet. Neu in den Aufsichts-

rat gewählt wurden Barbara A. Knoflach, Waldemar Jud und Franz Zwickl. Den ausgeschiedenen Mitgliedern möchten wir an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit und das Engagement für CA Immo danken.

### Aufsichtsratssitzungen

Der Aufsichtsrat traf im abgelaufenen Geschäftsjahr zu sechs Sitzungen zusammen. Die Schwerpunkte lagen 2011 insbesondere auf der Umsetzung der bereits 2010 beschlossenen Unternehmensstrategie sowie auf der Überwachung des Integrationsprozesses der 2011 erstmals konsolidierten Europolis. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstands war auch das Risikomanagement der CA Immo Gruppe zentrales Thema. Die Entwicklung des Immobilienmarkts, Investitions- bzw. Deinvestitionsvorhaben sowie Personalveränderungen wurden umfassend diskutiert. Sonderberichte zu Rentabilität, Liquidität sowie zur Immobilienbewertung standen regelmäßig auf der Tagesordnung. Ein etwaiges Abgehen von Planungen und Zielen erläuterte der Vorstand umfassend. Die vom Vorstand getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen erwiesen sich als nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

Zu Jahresbeginn befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem seitens UniCredit Bank Austria an die Aktionäre der CA Immo gerichteten freiwilligen Teil-Übernahmeangebot gem. §§ 4 ff Übernahmegesetz<sup>1</sup>. Hinsichtlich der Projektentwicklungen in Deutschland diskutierte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 9.3.2011 die Realisierung eines Wohnbauprojektes am Gleisdreieckpark in Berlin zu Gesamtinvestitionskosten von rund 53 Mio. € in einem gemeinsamen Joint Venture mit der Reggeborgh Investment und Management GmbH. Weiters genehmigte der Aufsichtsrat die Errichtung des Einkaufs- und Freizeitentrums Skyline Plaza im Frankfurter Europaviertel. Dieses Großprojekt wird als Joint Venture des Shopping-Center Spezialisten ECE und CA Immo realisiert. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 360 Mio. €. Darüber hinaus beschloss der Aufsichtsrat am 22.11.2011 die Durchführung von Baurechtsschaffungsmaßnahmen betreffend die Liegenschaft Baumkirchen Mitte in München. In Österreich stand die Umsetzung von Baumaßnahmen am Projekt Lände 3 in Wien (Bauteil „A“) zu Gesamtinvestitionskosten von ca. 48 Mio. € auf der Tagesordnung. Hinsichtlich des Osteuropa-Engagements widmete sich der Aufsichtsrat überwiegend Finanzierungsthemen von bereits in Realisierung befindlichen Projekten. Mehrere Sitzungen widmeten sich

<sup>1</sup> Weitere Informationen zu dieser Transaktion finden Sie bitte im Kapitel „Investor Relations“.

zudem Kapitalmaßnahmen in Beteiligungsgesellschaften sowie der Übernahme von weiteren 10 % am CA Immo New Europe Property Fund, an dem CA Immo bisher 60 % der Anteile hielt. Weiters prüfte der Aufsichtsrat Agenden des Risikomanagements sowie der Internen Revision, die laufende Umsetzung der 2011 fortgesetzten Projektentwicklungen, Refinanzierungsthemen und Personalangelegenheiten. Am 15.12.2011 verabschiedete der Aufsichtsrat die an den Österreichischen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 1. Jänner 2012 angepasste Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und den Vorstand.

Die Prüfung der Organisation und Arbeitsweise des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse und die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat stand im Mittelpunkt der Selbstevaluierung des Aufsichtsrats hinsichtlich der Effizienz seiner Tätigkeit (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 9.3.2011 erörtert und die Corporate Governance überprüft. Die Einhaltung des Corporate Governance Kodex wurde von KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH evaluiert.

#### **Ausschusstätigkeiten**

Der **Prüfungsausschuss** tagte 2011 in drei Sitzungen. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand wurden der Jahres- und Konzernabschluss 2010 samt Lageberichten sowie der Corporate Governance Bericht erörtert und geprüft (9.3.2011). Eine Erklärung des vorgeesehenen Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zu CA Immo und ihren Organmitgliedern wurden geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt und eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers abgegeben. Weiters wurde das Interne Kontrollsystem und die Umsetzung des Risikomanagements im Unternehmen überprüft. In seinen Sitzungen vom 24.8.2011 bzw. 22.11.2011 erörterte der Prüfungsausschuss das Ergebnis zum ersten Halbjahr bzw. zum dritten Quartal 2011. In keiner Sitzung gab es Anlass zur Beanstandung.

Der **Investitionsausschuss** traf im Berichtszeitraum zu einer Sitzung zusammen (28.1.2011). Gegenstand waren die Unterzeichnung des Mietvertrags mit der Daimler AG über 25.700 m<sup>2</sup> Bürofläche für den „Mercedes Benz Vertrieb Deutschland“ sowie der Ankauf eines Projektgrundstücks und die Planung und Realisierung des Bürogebäu-

des mit rund 33.300 m<sup>2</sup> BGF. Die Gesamtinvestitionen für dieses Projekt werden sich auf rund 70 Mio. € belaufen.

Der **Vergütungs- und Nominierungsausschuss** tagte 2011 einmal, um die erfolgsbezogene Vergütung sowie das Long Term Incentive Programm 2011-2013 für den Vorstand und Mitarbeiter der ersten Managementebene zu definieren<sup>2</sup>.

Weitere Ausführungen zu den Kompetenzen des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse finden Sie im Corporate Governance Bericht der Gesellschaft.

#### **Konzern- und Jahresabschluss 2011**

Der Jahresabschluss 2011 samt Lagebericht sowie der Konzernabschluss 2011 einschließlich Konzernlagebericht wurden von KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Sämtliche Abschlussunterlagen, der Ergebnisverwendungsvorschlag 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 Aktiengesetz geprüft. Nach abschließendem Ergebnis gab es keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt, der damit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt ist und schließt sich dem Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands an.

Der Aufsichtsrat dankt der Unternehmensleitung sowie allen Mitarbeitern für das gezeigte Engagement.

Wien, im März 2012



Für den Aufsichtsrat  
Dr. Wolfgang Rutenstorfer, Vorsitzender

<sup>2</sup> Siehe auch Vergütungsbericht im Kapitel „Corporate Governance“

## CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Corporate Social Responsibility (CSR) steht bei CA Immo für eine verantwortliche und auf langfristige, nachhaltige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmensführung. Unser Nachhaltigkeitsmodell berücksichtigt gleichberechtigt die Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales. Verantwortungsbewusste Unternehmensführung (Corporate Governance) spannt sich als übergreifender Bogen über sämtliche CSR-Themen (siehe Grafik „CA Immo Nachhaltigkeitsansatz“, nächste Seite).

Aus diesem Nachhaltigkeitsansatz erwachsen CA Immo unterschiedliche Rollen: Die Handlungsfelder reichen von der kontinuierlichen Ausrichtung auf Profitabilität und nachhaltiges Wachstum, über die energetische Gestaltung oder Optimierung von Gebäuden, die städtebauliche Diskussionen zu neuen Stadtquartieren und länderübergreifender Kunden- und Mitarbeiterkommunikation bis hin zur transparenten Berichterstattung und Information der Stakeholder. Die Teilbereiche der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie damit verbundene Zielsetzungen sind in verschiedene Abschnitte des Geschäftsberichtes integriert.

### Nachhaltigkeitsberichterstattung nach GRI

Aufgrund dieser Heterogenität der Nachhaltigkeitsaktivitäten hat CA Immo 2011 in einem konzernweiten Prozess begonnen, die korrespondierenden Ziele, Maßnah-

men und Prozesse unmittelbar in die zuständigen Fachbereiche zu integrieren. Parallel dazu wurde eine jährlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem internationalen Standard GRI C+ (Global Reporting Initiative) eingeführt, die erstmals in den Geschäftsbericht 2011 integriert und durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer überprüft ist.

### Eigene Abteilung für Qualitätssicherung und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeits- und Qualitätssicherung ist bei CA Immo eine zentrale Aufgabe, die von einer eigenen Abteilung wahrgenommen wird. Know-How wird hier zentral gebündelt und im gezielten Erfahrungsaustausch konzernweit verfügbar gemacht. Darüber hinaus verfügt CA Immo über eine separate Organisationseinheit, die sich umfassend mit der Thematik der Grundstücksaufbereitung beschäftigt. Sichergestellt wird damit, dass Themen wie Biodiversität oder Artenschutz bestmöglich berücksichtigt werden. Alle Liegenschaften werden dahingehend untersucht, bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der auf der Roten Liste stehenden Tiere unternommen. Details zu diesen Aktivitäten finden Sie u.a. im GRI Anhang.

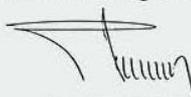
**Eine Inhaltsangabe zur Nachhaltigkeitsberichterstattung finden Sie im GRI-Index.**

### LEITBILD DES CA IMMO-VORSTANDS ZUR NACHHALTIGKEIT

Für uns ist die zukunftsverträgliche Entwicklung der CA Immo ein zentrales Anliegen. Deshalb ist ein umfassender Nachhaltigkeitsansatz, der neben ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten auch eine vorbildliche Corporate Governance berücksichtigt, Teil unserer strategischen Leitlinie.

Im Lebenszyklus einer Immobilie hat diese vielfältige Auswirkungen auf heutige und künftige Generationen. Die Integration des Themas Nachhaltigkeit in unsere Kompetenzen und alle Arbeitsprozesse ist für uns daher der richtige Weg.

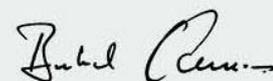
Unsere Mitarbeiter haben einen entscheidenden Anteil am Erfolg der CA Immo. Wir sind uns



Bruno Ettenauer



Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

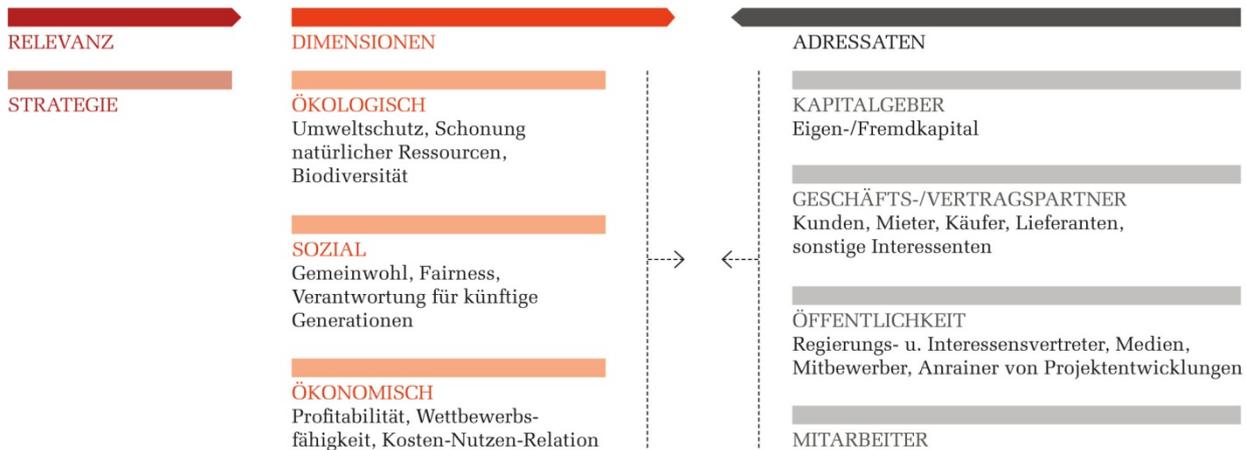
bewusst, dass wir unsere Ziele nur mit informierten, qualifizierten und motivierten Mitarbeitern erreichen.

Auch unsere Aktionäre, Kunden und anderen Geschäftspartner sehen sich zunehmend zu nachhaltigem Handeln verpflichtet. Durch die Ausrichtung unserer Produkte und Dienstleistungen auf dieses Bedürfnis schaffen wir die Grundlage einer langfristigen Zusammenarbeit.

Wir sind davon überzeugt, mit unserem Nachhaltigkeitsansatz nicht nur einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten, sondern gleichzeitig den Wert unseres Unternehmens dauerhaft zu sichern.

# CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

## CA IMMO NACHHALTIGKEITSANSATZ



**CORPORATE GOVERNANCE**  
Gesetze, Transparenz, Kontrolle

**NACHHALTIGKEITSBERICHT NACH GRI STANDARDS**

## GELEBTE CORPORATE GOVERNANCE ALS TEIL DER CSR STRATEGIE

Die Ziele der CA Immo werden auf Basis einer umfassenden Corporate Social Responsibility (CSR) Strategie umgesetzt. Berücksichtigt werden im Unternehmensalltag nicht nur ökonomische, ökologische und soziale Aspekte, sondern auch eine vorbildliche Corporate Governance (Compliance). Wir setzen auf Integrität, Professionalität, Transparenz und Fairness gegenüber unseren Stakeholdern und sind auf die Einhaltung aller relevanten Compliance-Standards ausgerichtet. Die Grundprinzipien unseres Handelns haben wir in einem Verhaltenskodex („Code of Conduct“) festgeschrieben, der für alle Geschäftsbereiche gilt.<sup>4</sup>

## ERSTES ÖSTERREICHISCHES IMMOBILIENUNTERNEHMEN MIT ZERTIFIZIERUNG NACH „ICG-STANDARDS“

Neben der Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex hat sich CA Immo als erstes österreichisches Immobilienunternehmen freiwillig den „ICG-

Standards“ der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. unterworfen. Diese Standards wurden in Kooperation mit der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) nach Österreich getragen. In Ergänzung zum Österreichischen Corporate Governance Kodex beinhalten die ICG-Standards die Implementierung eines WerteManagement-Systems sowie speziellere Regelungen für Immobilienunternehmen (z. B. besondere Informationspflichten zu Veränderungen in der Immobilienbewertung, immobilienversierte Besetzung des Aufsichtsrats, spezielle Regelungen für Interessenskollisionen bei Immobilientransaktionen und Auftragsvergaben). Im Zuge der Implementierung dieser Standards wurden bereits 100 % der Mitarbeiter in Deutschland sowie alle Führungskräfte in Österreich über die Richtlinien und Korruptionsrisiken geschult. Weitere konzernweite Schulungsmaßnahmen sind für 2012 geplant. Die Erstauditierung zur Einhaltung der „ICG-Standards“ wurde 2011 auf Konzernebene durch KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH durchgeführt; 2012 wird die Zertifizierung durch ÖGNI erteilt. In der Tochtergesellschaft CA Immo Deutschland, die bereits seit 2010 nach ICG-Standards zertifiziert ist, läuft aktuell die obligatorische Zweitauditierung.

<sup>4</sup> Den Verhaltenskodex unsere Grundwerteerklärung und unseren Corporate Governance Bericht finden sie unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com).

### CA IMMO BEKENNT SICH ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat von CA Immo legen größten Wert auf die Einhaltung der in Österreich geltenden relevanten gesetzlichen Bestimmungen. Auch für unsere Tochtergesellschaften in Deutschland bzw. in Osteuropa ist die Befolgung der lokal geltenden Gesetze eine Selbstverständlichkeit. CA Immo bekennt sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex<sup>1)</sup> und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die

Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das Geschäftsjahr 2011 geltenden Fassung wurden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich (zuletzt durch KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH) evaluiert<sup>2)</sup>.

<sup>1)</sup> Der Österreichische Corporate Governance Kodex findet sich unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at).

<sup>2)</sup> Evaluierungsergebnisse unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com).

### COMPLIANCE MANAGEMENT, INSIDERHANDEL

Um Insiderhandel vorzubeugen, hat der Vorstand eine Compliance-Richtlinie verabschiedet, die im Unternehmen die Emittenten-Compliance-Verordnung der Finanzmarktaufsicht (FMA) umsetzt. Die Compliance-Richtlinie der CA Immo wurde im Oktober 2011 überarbeitet und an die strukturellen Gegebenheiten der Gesellschaft angepasst. Sie gilt für alle Einheiten bzw. Mitarbeiter der CA Immo Gruppe. Die Einhaltung der Richtlinie wird durch den Compliance Officer überwacht. Zu- und Verkäufe von CA Immo-Wertpapieren durch Organe der Gesellschaft werden laufend unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) veröffentlicht.

Revision im Berichtszeitraum 2011 bereits die deutsche Geschäftseinheit – somit 33 % aller Geschäftseinheiten – auf Korruptionsrisiken. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Untersuchung von Vergaben in Zusammenhang mit der Bautätigkeit der omniCon im Rahmen von Projektentwicklungen. Es wurden keine Korruptionsfälle aufgedeckt.

### LOBBYING

CA Immo ist überzeugt, dass es aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht wichtig ist, das Thema Nachhaltigkeit vor allem in die Stadtentwicklung einzubringen. Dieser Verantwortung wird CA Immo gerecht, indem sie sich in Interessenvertretungen wie der ÖGNI oder dem Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA engagiert bzw. Initiativen wie das Urban Land Institute ULI unterstützt. Parteipolitisch ist die Gesellschaft nicht aktiv. Im Rahmen von Projektentwicklungen findet jedoch ein enger Dialog mit der Kommunalpolitik bezüglich der Stadtgestaltung statt, wodurch sich CA Immo an der politischen Willensbildung beteiligt.

### KORRUPTIONSVERBOT (ZERO-TOLERANCE)

CA Immo ist bestrebt, dass ihre hohen Standards insbesondere in Fragen der Anti-Korruption eingehalten werden („Zero Tolerance“). Entsprechend den neuen Vorgaben des Österreichischen Corporate Governance Kodex zur Korruptionsbekämpfung (C-Regel 18a) wurde die Geschäftsordnung für Vorstand und Aufsichtsrat im Bereich der zustimmungspflichtigen Geschäfte überarbeitet. Die getroffenen Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption werden künftig mindestens einmal jährlich mit dem Aufsichtsrat erörtert. Von den drei Geschäftsbereichen Österreich, Deutschland und Osteuropa prüfte die

### RECHTE DER AKTIONÄRE

Die 87,9 Mio. Stammaktien von CA Immo wurden nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet (C-Regel 2). Weitere vier Namensaktien berechtigen zur Nominie-

zung von je einem Aufsichtsrat, wobei von diesem Entsendungsrecht bisher kein Gebrauch gemacht wurde. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Bei CA Immo existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für Stammaktien der Gesellschaft. Eine detaillierte Aktionärsstruktur ist im Kapitel „Investor Relations“ dargestellt.

In Bezug auf Hauptversammlungen bestehen darüber hinaus folgende Mechanismen für Minderheitsaktionäre:

- Aktionäre, die gemeinsam mindestens 1 % der Anteile des Grundkapitals halten, können zu jedem Tagesordnungspunkt begründete Beschlussvorschläge übermitteln, die von der Gesellschaft im Internet zu veröffentlichen sind.
- Aktionäre, die gemeinsam mindestens 5 % der Anteile des Grundkapitals halten, können schriftlich und unter Vorlage der Tagesordnung samt Beschlussvorschlägen die Einberufung einer Hauptversammlung oder die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte verlangen. Das Verlangen ist zu begründen.
- Aktionäre, die gemeinsam mindestens 10 % der Anteile des Grundkapitals halten, können eine Sonderprüfung bei Vorliegen von Verdachtsgründen für Unredlichkeit oder grobe Pflichtverletzungen von Gesetz oder Satzung durchsetzen.
- Jeder ordnungsgemäß angemeldete Aktionär ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Er hat ein Frage- bzw. Auskunftsrecht und ist zur Abstimmung berechtigt.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde seitens der Aktionäre weder die Einberufung einer Hauptversammlung verlangt noch die Ergänzung der Tagesordnung bzw. die Bekanntmachung von Beschlussvorschlägen beantragt. In der 24. Ordentlichen Hauptversammlung wurden ausschließlich die in der Einberufung vom 12.4.2011 bekannt gemachten Tagesordnungspunkte behandelt.

#### VERANTWORTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit ergeben sich – soweit nicht gesetzlich geregelt – aus der Satzung und den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnungen (samt Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand). Die darin definierten Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen sämtliche Tochtergesellschaften der CA Immo. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung und die strategische Ausrichtung entscheidet

der Gesamtaufwichtsrat. Darüber hinaus übt der Aufsichtsrat seine Aufgaben durch drei fachlich qualifizierte Ausschüsse sowie den Präsidialausschuss aus. Die Tätigkeitsschwerpunkte des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2011 sind im Kapitel „Bericht des Aufsichtsrats“ beschrieben; die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats kann im Internet unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) eingesehen werden.

Der CA Immo Konzern hat eine zentrale Führungsstruktur. Der Vorstand der CA Immo besteht aus drei Mitgliedern. Seit Oktober 2009 ist Bruno Ettenauer Vorstandsvorsitzender. Die Kompetenzen der Vorstandsmitglieder sind in einem Geschäftsverteilungsplan definiert. Risikomanagement, Revision sowie Nachhaltigkeitsthemen unterliegen der Verantwortung des Gesamtvorstands. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt. Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse wird kontinuierlich überwacht.

#### UNABHÄNGIGKEIT DES AUFSICHTSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Der Aufsichtsrat der CA Immo setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen. In Anlehnung an den Corporate Governance Kodex legte der Aufsichtsrat Kriterien zur Beurteilung seiner Unabhängigkeit (C-Regel 53) fest: sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben ihre Unabhängigkeit erklärt<sup>5</sup>. Zusätzlich erfüllen mit Wolfgang Rutenstorfer, Waldemar Jud und Barbara A. Knoflach die Hälfte 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 Head der Division Private Banking der UniCredit Gruppe (UniCredit SpA, Mailand), wo auch Franz Zwickl als Mitglied des Verwaltungsrats agiert. Reinhard Madlencnik ist Geschäftsbereichsleiter des Ressorts „Immobilien“ der UniCredit Bank Austria AG. Diese ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18 % zum Stichtag 31.12.2011

<sup>5</sup> Ein Aufsichtsratsmitglied ist 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.

wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank. Darüber hinaus hält UniCredit Bank Austria AG vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen (siehe auch „Related Party Disclosures“ im Konzernanhang).

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien sowie eine Auflistung aller Mandate der Aufsichtsratsmitglieder außerhalb der CA Immo Gruppe sind auf der Website der Gesellschaft unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) nachzulesen.

---

#### MITBESTIMMUNG DER ARBEITNEHMER IM AUFSICHTSRAT

Die Arbeitnehmervertretung ist gemäß Arbeitsverfassungsgesetz berechtigt, in den Aufsichtsrat und die Ausschüsse einer Aktiengesellschaft für je zwei von der Hauptversammlung gewählte Aufsichtsratsmitglieder (Kapitalvertreter) ein Mitglied zu entsenden. Tatsächlich besteht in Österreich jedoch keine Verpflichtung des Arbeitgebers zur Errichtung eines Betriebsrats, sondern lediglich eine Duldungspflicht. Bei CA Immo wurde seitens der Arbeitnehmer kein Betriebsrat gewählt. Mitarbeiter haben jedoch die Möglichkeit, mittels Antrag Empfehlungen an den Vorstand heranzutragen, die in wöchentlich stattfindenden Konzernvorstandssitzungen behandelt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Vorstand Empfehlungen an den Aufsichtsrat zu richten. Aus der konzerntweit geltenden Kompetenzordnung sowie aus der Geschäftsordnung ergibt sich für bestimmte Geschäfte eine generelle Genehmigungspflicht durch den Aufsichtsrat. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats kann unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) eingesehen werden.

---

#### FRAUENFÖRDERUNG BEI CA IMMO

Ziel unserer aktiven Personalpolitik ist es, den Frauenanteil qualitativ, quantitativ und strukturell zu erhöhen, und zwar in der Belegschaft insgesamt, in qualifizierten Tätigkeiten sowie auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Konzernweit beträgt der Anteil an weiblichen Arbeitskräften 52 %; Frauen stellen rund 16 % der Führungskräfte. Im Aufsichtsrat ist eines der insgesamt sechs Mitglieder mit einer Frau besetzt.

---

#### MASSNAHMEN ZUR HINTANHALTUNG VON INTERESSENSKONFLIKTEN

Generell haben die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Personen der Hauptversammlung ihre fachlichen Qualifikationen, ihre beruflichen oder vergleichbaren Funktionen sowie alle Umstände darzulegen, welche die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten. Aufsichtsratsmitglieder dürfen bei ihren Entscheidungen keine eigenen Interessen oder die ihnen nahe stehender Personen oder Unternehmen verfolgen, die im Widerspruch zu den Interessen oder Geschäftschancen der CA Immo Gruppe stehen. Allfällige Interessenkonflikte sind unverzüglich dem Aufsichtsratsvorsitzenden offen zu legen; ist dieser selbst betroffen, erfolgt die Offenlegung gegenüber seinem Stellvertreter. Ebenso müssen Vorstandsmitglieder wesentliche persönliche Interessen an Transaktionen der CA Immo Gruppe sowie sonstige Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber offen legen und ihre Kollegen unverzüglich darüber informieren. Im Falle widersprüchlicher Interessenslagen hat sich das betreffende Mitglied im Abstimmungsverfahren seiner Stimme zu enthalten oder die Sitzung bei Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes zu verlassen. Darüber hinaus haben sämtliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft und Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder Unternehmen den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Gleiches gilt für Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (§ 228 Abs. 3 UGB). Die Gewährung von Krediten des Unternehmens an Mitglieder des Aufsichtsrats ist der Gesellschaft außerhalb ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit untersagt. Vorstandsmitglieder dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrats weder ein Unternehmen betreiben bzw. als persönlich haftende Gesellschafter beteiligt sein noch Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Unternehmen annehmen. Auch Nebentätigkeiten von leitenden Angestellten, insbesondere die Übernahme von Organfunktionen in konzernfremden Unternehmen bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand.

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen (C-Regel 45) wahr: Neben dem Mandat in der CA Immo hält Reinhard Madlencnik aufgrund seiner Funktion in der UniCredit Bank Austria AG Aufsichtsratsmandate in einigen Tochtergesellschaften der Bank mit branchenähn-

lichem Unternehmensgegenstand (Immobilien, Projektentwicklungen). Barbara A. Knoflach ist Vorstandsvorsitzende der deutschen SEB Asset Management GmbH bzw. Geschäftsführerin der SEB Investment GmbH. Waldemar Jud stellt den Aufsichtsratsvorsitzen den der Universale International Realitäten GesmbH. Franz Zwickl ist Gesellschafter diverser Immobilienverwaltungsgesellschaften.

#### AUFGABEN UND VERANTWORTUNGSBEREICHE DER AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Im Bericht des Aufsichtsrats werden die Tätigkeitsschwerpunkte der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2011 ausführlich dargelegt.

##### Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss ist für die Überwachung des gesamten Rechnungslegungsprozesses, der Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung sowie für die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagements verantwortlich. Weiters obliegt dem Prüfungsausschuss die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses samt Lageberichten, des Corporate Governance Berichts und des Vorschlags für die Gewinnverteilung. Zusätzlich prüft er die Unabhängigkeit und die durch Peer Reviews kontrollierte Qualifikation des Abschlussprüfers. Alle Mitglieder des Prüfungsausschusses – insbesondere jedoch Franz Zwickl – gelten aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer Erfahrungen als ausgewiesene Finanzexperten.

##### Investitionsausschuss

Der Investitionsausschuss bereitet in Zusammenarbeit mit dem Vorstand grundlegende Entscheidungen vor, die vom Gesamtaufsichtsrat zu treffen sind. Darüber hinaus können Investitionen in und Veräußerungen von Immobilien bzw. Unternehmen sowie die Durchführung von Projektentwicklungen und ähnliche Maßnahmen mit Gesamtinvestitionskosten von unter 75 Mio. € durch den Investitionsausschuss genehmigt werden. Weiterreichende Angelegenheiten erfordern jedenfalls die Zustimmung des Gesamtaufsichtsrats.

##### Vergütungs- und Nominierungsausschuss

Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss ist vor allem für die Nachfolgeplanung im Vorstand zuständig und unterbreitet der Hauptversammlung unter Berücksichtigung der persönlichen und fachlichen Qualifikation sowie Diversifikation Vorschläge zur Besetzung freier Mandate im Aufsichtsrat. Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt auf Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens unter Bedachtnahme auf die Unternehmensausrichtung sowie die Unternehmenslage. Darüber hinaus befasst sich der Vergütungs- und Nominierungsausschuss mit dem Vergütungssystem für den Vorstand sowie – im Falle außerordentlicher Bonifikationen – für Mitarbeiter.

##### Präsidialausschuss

Der Präsidialausschuss der CA Immo ist mit dem Vergütungs- und Nominierungsausschuss ident. Er entscheidet bei grundsätzlich durch den Aufsichtsrat zu genehmigenden Geschäften, wenn durch die mit der Einberufung einer Aufsichtsratssitzung verbundene Verzögerung ein erheblicher Vermögensnachteil für die Gesellschaft droht.

#### ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Investitionsausschuss	Vergütungs- u. Nominierungsausschuss / Präsidialausschuss
Wolfgang Ruttendorfer (Vorsitzender)	Wolfgang Ruttendorfer (Vorsitzender)	Wolfgang Ruttendorfer (Vorsitzender)
Helmut Bernkopf	Reinhard Madlencnik	Helmut Bernkopf
Reinhard Madlencnik	Franz Zwickl	Barbara A. Knoflach
Franz Zwickl		

---

#### INTERNE REVISION UND RISIKOMANAGEMENT

Die Abteilungen Risikomanagement sowie Interne Revision unterliegen als eigene Stabstellen dem Gesamtvorstand der CA Immo (C-Regel 18). Auf Grundlage eines vom Vorstand genehmigten und mit dem Prüfungsausschuss abgestimmten Revisionsplans sowie einer konzernweiten Risikobewertung aller Unternehmensaktivitäten überprüft die Interne Revision 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 den Revisionsplan für das jeweilige Folgejahr und die Revisionsergebnisse berichtet die Interne Revision kontinuierlich dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss bzw. dem Gesamtaufsichtsrat. Darüber hinaus wird zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend ausgebaut und überprüft. Der Management Letter des Abschlussprüfers sowie dessen Bericht über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements im Kon-

zern wurden dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats vorgelegt und im Aufsichtsrat ausführlich behandelt.

---

#### LEISTUNGEN UND HONORARE DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Als Jahresabschluss- sowie Konzernabschlussprüfer wurde gemäß Hauptversammlungsbeschluss KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH bestellt. In den ausländischen Tochtergesellschaften sind überwiegend lokale Partnerkanzleien der KPMG beauftragt, die Halbjahres- und Jahresabschlüsse sowie deren Überleitung auf IFRS einem Review zu unterziehen bzw. zu prüfen. Die Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer für Prüfungstätigkeiten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 501 Tsd. € (2010: 256 Tsd. €). Für projektbezogene und sonstige (Bestätigungs-)Leistungen fielen im Berichtszeitraum 263 Tsd. € (2010: 239 Tsd. €) an. Der Konzernabschlussprüfer hat keine die Unabhängigkeit beeinträchtigenden Beratungsleistungen (insbesondere Rechts- und Steuerberatung) erbracht.

## VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht enthält die Grundsätze und den aktuellen Stand des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der CA Immo.

### BEZÜGE DES VORSTANDS

#### Grundsätze des Vergütungssystems für den Vorstand

Generell werden die Mitglieder des Vorstands für ihre Tätigkeit in der CA Immo als auch für ihre Geschäftsführertätigkeit in der CA Immo Deutschland GmbH ausschließlich im Rahmen der mit CA Immo bestehenden Dienstverträge entlohnt. Um sicherzustellen, dass weder der zeitliche Aufwand noch die dafür gewährte Vergütung zu einem Konflikt mit den Aufgaben für das Unternehmen führen, unterliegen Nebentätigkeiten von Vorstandsmitgliedern der Zustimmung des Aufsichtsrats. Für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften erfolgt grundsätzlich keine gesonderte Vergütung (Ausnahme: Aufsichtsratsmandat in der UBM Realitätenentwicklung AG, an der CA Immo eine Beteiligung von 25 % plus vier Aktien hält). Die Vergütung des Vorstands steht im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben sowie den Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex. Die Vergütungsstruktur ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die Bezüge setzen sich aus einer Fixvergütung sowie einer erfolgsabhängigen Komponente zusammen. 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 vor allem ein positives Konzernergebnis (nach Minderheiten). Als Bemessungsgrundlage dienen sowohl operative als auch qualitative Ziele, die jährlich mit dem Vergütungs- und Nominierungsausschuss oder dem Gesamtaufsichtsrat vereinbart werden. Die variable Vergütung ist mit maximal 100 % des Jahresfixbezugs begrenzt. Darüber hinaus besteht für den Vorstand (und die erste Managementebene) seit dem Geschäftsjahr 2010 die Möglichkeit, bei entsprechendem Eigeninvestment an einem LTI-Programm (Long Term Incentive) zu partizipieren. Aktienoptionspläne bestehen nicht. Die Gesamtkosten des Vorstands beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 2,449 Tsd. € (2010: 2,185 Tsd. €).

#### Kriterien der Erfolgsbeteiligung

Die variable Vergütung wird vom Vergütungsausschuss oder dem Gesamtaufsichtsrat nach Abschluss des Geschäftsjahres festgelegt und im Nachhinein ausbezahlt. Als Bemessungsgrundlage für die Höhe der leistungsbezogenen Vergütung wird 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 sowohl an qualitativen strategischen und projektbezogenen Zielvorgaben.

### VORSTANDSBEZÜGE

in Tsd. €	2011			2010		
	Fix <sup>1</sup>	Variabel	Gesamt	Fix <sup>1</sup>	Variabel <sup>2</sup>	Gesamt
Bruno Ettenauer	320	310	630	320	-	320
Wolfhard Fromwald	282	274	556	282	-	280
Bernhard H. Hansen	270	262	532	270	-	270
<b>Gesamt</b>	<b>872</b> (51 %)	<b>846</b> (49 %)	<b>1.718</b> (100 %)	<b>872</b> (100 %)	-	<b>872</b> (100 %)

<sup>1</sup> Exklusive Personalnebenkosten, Sachbezüge und Reisespesen (eine vollständige Kostenübersicht finden sie im Konzernanhang).

<sup>2</sup> Für 2009 (ausbezahlt in 2010) wurde keine variable Vergütung gewährt.

### LONG TERM INCENTIVE PROGRAMM

Mit dem LTI-Programm wurde ein Vergütungsinstrument für den Vorstand (und die erste Managementebene) eingeführt, das die mittel- und langfristige Wertschöpfung der CA Immo fördern soll. Seit dem Geschäftsjahr 2010 wird es jährlich vom Gesamtaufsichtsrat auf Empfehlung des Vergütungs- und Nominierungsausschusses verabschiedet. Das LTI-Programm ist revolvierend und hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltfrist). Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment voraus, welches auf Vorstandsebene mit 50 % und bei Führungskräften mit 35 % bzw. 25 % des Grundgehalts limitiert ist. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Schlusskurs zum 31.12. des Vorjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrunde liegenden Aktien ermittelt. Für das LTI-Programm 2011-2013 wurden Teilnahmeberechtigung, Verpflichtung zum Eigeninvestment und Erfolgskriterien als Rahmenbedingungen definiert. Unverändert zum LTI-Programm 2010-2012 wurden NAV-Wachstum, ICR (Interest Coverage Ratio) und TSR (Total Shareholder Return) als Zielwerte festgelegt. Das Erreichen der Ziele wird aus dem Vergleich der vereinbarten mit den tatsächlich erreichten Werten definiert. Die Auszahlung erfolgt in Cash. Im Rahmen des LTI-Programms wurde für die Mitglieder des Vorstands eine Rückstellung in Gesamthöhe von 425 Tsd. € (Vorjahr: 172 Tsd. €) gebildet.

### PENSIONSKASSEN UND ABFERTIGUNG

Für die Mitglieder des Vorstands bestehen Pensionskassenregelungen, wofür jährlich festgesetzte Beiträge geleistet werden. Zum Vorjahr unverändert wurden in 2011 rund 89 Tsd. € in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Die Höhe der gesetzlichen Abfertigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen in Österreich (Höhe der Gesamtbezüge, 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 2011 50 Tsd. € (2010: 110 Tsd. €). Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht. An frühere Mitglieder des Vorstands bzw. ihre Hinterbliebenen wurden keine weiteren Zahlungen geleistet.

### VERGÜTUNGSSYSTEM FÜR AUSGEWÄHLTE FÜHRUNGSKRÄFTE

Das Grundgehalt der Führungskräfte wird unter Berücksichtigung der spezifischen Branchen- bzw. Marktgegebenheiten festgelegt. Die für den Vorstand geltenden Grundsätze hinsichtlich variabler Gehaltsbestandteile gelten in angepasster Form auch für Mitarbeiter. Daher nehmen auch Mitarbeiter der ersten Managementebene am Long Term Incentive Programm teil. Ebenso gelten für diese Mitarbeiter jährliche Bonusvereinbarungen. Voraussetzung für die Auszahlung ist das Erreichen der finanziellen wie auch der nicht-finanziellen Unternehmensziele.

### AKTIENBESITZ VON VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSMITGLIEDERN

Per 31.12.2011 waren – wie im Vorjahr – insgesamt 49.000 Stück CA Immo-Aktien im Privatbesitz von Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitgliedern. Darüber hinaus werden zum Stichtag 31.12.2011 im Rahmen des LTI-Programms insgesamt 45.692 Stück CA Immo-Aktien (Vorjahr: 42.319 Stück) von Mitarbeitern der CA Immo gehalten. Die Gesellschaft selbst hält zum Stichtag keine eigenen Aktien.

### AKTIENBESITZ VON VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSMITGLIEDERN

in Stk.	per 31.12.2011	per 31.12.2010
Bruno Ettenauer	11.000	11.000
Wolfhard Fromwald	12.000	12.000
Bernhard H. Hansen	16.000	16.000
Wolfgang Rutenstorfer	10.000	10.000
<b>Gesamt</b>	<b>49.000</b>	<b>49.000</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.

## AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das abgelaufene Geschäftsjahr wird satzungsgemäß jährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Die 24. Ordentliche Hauptversammlung vom 10.5.2011 hat für das Geschäftsjahr 2010 beschlossen, dass jedes Aufsichtsratsmitglied neben dem Ersatz von Barauslagen eine Fixvergütung 15 Tsd. € (Vorjahr: 10 Tsd. €) erhält. 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.

Im Geschäftsjahr 2011 betrug der Aufwand für den Aufsichtsrat insgesamt 119 Tsd. €. Hiervon entfallen 113 Tsd. € auf Vergütungen (inklusive 7 Tsd. € Sitzungsgelder) für das Geschäftsjahr 2010 5 Tsd. € auf Barauslagen (Reisespesen) und 1 Tsd. € auf sonstige Aufwendungen. 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. Aufsichtsratsmitglieder der CA Immo haben keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

## VON DER HAUPTVERSAMMLUNG GENEHMIGTE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

in €	2011 für 2010	2010 für 2009
Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender ab 13.5.2009	32.500	13.712
Helmut Bernkopf, StV. d. Vorsitzenden ab 13.5.2009	24.000	10.534
Detlef Bierbaum bis 10.5.2011	15.000	10.000
Waldemar Jud ab 10.5.2011	-	-
Barbara A. Knoflach ab 10.5.2011	-	-
Reinhard Madlencnik ab 24.4.2002	17.000	11.000
Gerhard Nidetzky bis 13.5.2009	-	7.788
Christian Nowotny bis 13.5.2009	-	5.966
Horst Pöchlhacker bis 31.7.2010	8.712	10.000
Regina Prehofer bis 10.5.2011	15.500	10.000
Franz Zwickl ab 10.5.2011	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>112.712</b>	<b>79.000</b>

## BETEILIGUNGEN UND FONDS

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

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

Im Niederlassungsnetzwerk in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien sowie Büros in Russland, der Ukraine und Zypern sind insgesamt 390 Mitarbeiter tätig. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center.

Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die im Juli 2008 erworbene CA Immo Deutschland-Tochter omniCon durchgeführt, welche diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt. Zudem wurde 2011 die DRG als Joint Venture mit dem Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG gegründet. Die DRG verwaltet die deutschen Bürobstandsimmobilien der CA Immo in Bezug auf Mietermanagement, Nebenkostenabrechnung, Mietertragssteigerung und Aufwandsreduzierung, Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietung. Um die Kostenstruktur flexibel anpassen zu können, werden für darüber hinausgehende Tätigkeiten gezielt externe Dienstleister eingesetzt. Sämtliche Deutschland-Aktivitäten werden über die CA Immo Deutschland abgewickelt. Das Osteuropageschäft ist in der CA Immo sowie in der Anfang 2011 erworbenen Europolis AG gebündelt. Die Projektentwicklungen in Osteuropa werden seit 2006 im Wesentlichen über den Spezialfond CA Immo New Europe (CAINE) betreut.

### CA IMMO DEUTSCHLAND

CA Immo engagiert sich seit Herbst 2006 in Deutschland. Operative Plattform ist seit 2008 die **CA Immo Deutschland GmbH** (vormals Vivico Real Estate GmbH) – zuvor eine Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien im deutschen Staatsbesitz. Die CA Immo Deutschland verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung innerstädtischer Liegenschaften. Diese Flächen

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

### EUROPOLIS AG

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

**CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND**

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

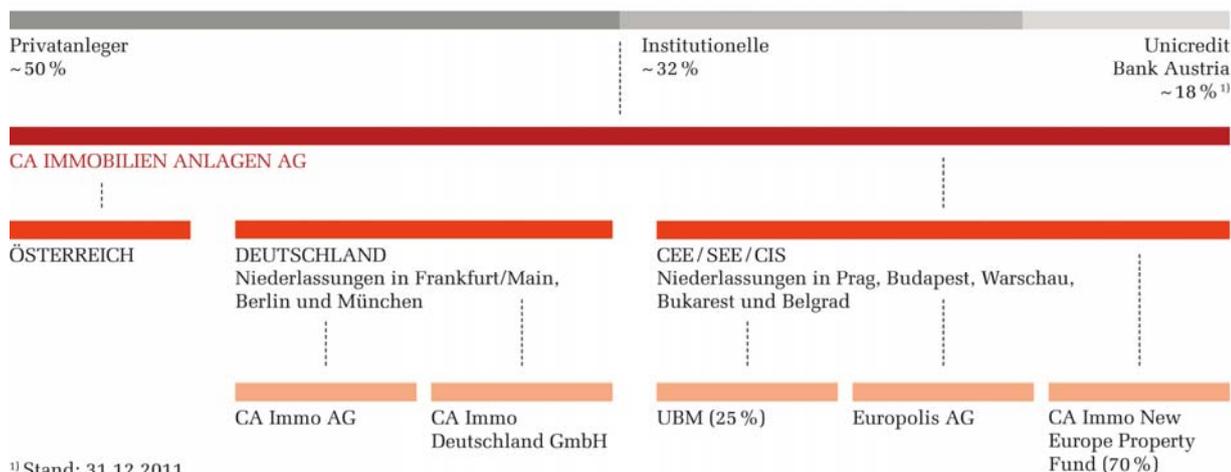
Gründung des Fonds fertig gestellt und werden vom Fonds als Bestandsimmobilien gehalten.

**BETEILIGUNG UBM**

Am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler **UBM Realitätenentwicklung AG** hält CA Immo über eine ihrer Tochtergesellschaften 25 % plus vier Aktien (Sperrminorität). Hauptaktionär der UBM ist der Porr-Konzern mit rund 41 %. UBM stellt mit ihrer Entwicklungsexpertise im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für die CA Immo Gruppe dar. Zu den mit UBM gemeinsam realisierten Projekten zählen der „Poleczki Business Park“ in Warschau sowie das Projekt „Airport City“ in St. Petersburg. Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo 2011 ein Ergebnisbeitrag von insgesamt 1.640 Tsd. € (Vorjahr: 2.751 Tsd. €) und daraus eine Dividende für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von 825 Tsd. € (Vorjahr: 750 Tsd. €) zugeflossen, das entspricht einer Gesamtkapitalrendite von rund 5 % bzw. einer Dividendenrendite von rund 4 %.

Weitere Informationen finden Sie in den Kapitel „Immobilienvermögen“ sowie im „Konzernanhang“.

**ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE**



<sup>1)</sup> Stand: 31.12.2011

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### KONJUNKTUR

Für die Immobilienwirtschaft ist vor allem das Wirtschaftswachstum als Kriterium für die Büronachfrage sowie die Liquidität und Zinsentwicklung von großer Bedeutung für die operative Geschäftsentwicklung. Die anhaltende Schuldenkrise und deren Auswirkung auf die allgemeine wirtschaftliche Stabilität sorgen für entsprechende Unsicherheit auf den Märkten und bei Investoren.

Mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 1,6 % (2010: 1,7 %) hat sich die zu Jahresbeginn noch deutliche Dynamik an den meisten Märkten innerhalb der EU gegen Jahresende hin deutlich abgekühlt. Die Kernmärkte von CA Immo haben sich 2011 in diesem Spannungsfeld – im Vergleich zum EU-Schnitt – mit überdurchschnittlichen Konjunkturdaten behauptet. Der Großteil der osteuropäischen Kernmärkte von CA Immo weist eine stabilere und wachstumsstärkere Wirtschaftsleistung bei gleichzeitig deutlich geringerer Verschuldung auf als die meisten Länder des Euroraums. Vor allem Polen (4 % BIP-Wachstum) und Deutschland (3 % BIP-Wachstum) traten mit erheblichem Wachstum in den Vordergrund, Ungarns Wirtschaft (1,4 % BIP-Wachstum) zeigte sich vom unsicheren politischen Klima belastet.

### GELDMARKT UND ZINSENTWICKLUNG <sup>1</sup>

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

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

<sup>1</sup> Quellen: Eurostat 2012, Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2012

### WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens <sup>1</sup>		Jährliche Inflationsraten <sup>2</sup>	Arbeitslosen- quote <sup>3</sup>	Brutto Staatsverschul- dung	Staatsdefizit/ -Überschuss	Handelsbilanz- saldo
	2011	2012	in %	in %	in %	in % des BIP 2010	in Mrd. €
EU (27)	1,6	0,6	3,1	9,8	80,1	-6,6	-7,2
Euroraum (17)	1,5	0,5	2,7	10,0	85,3	-6,2	6,9
AT	2,9	0,9	3,4	4,0	71,8	-4,4	-7,3
D	3	0,8	3,2	5,5	83,2	-4,3	129,2
PL	4	2,5	4,5	10,0	54,9	-7,8	-12,0
CZ	1,8	0,7	2,8	6,7	37,6	-4,8	6,5
BG	2,2	2,3	2,0	10,9	16,3	-3,1	-2,1
HU	1,4	0,5	4,1	10,7	81,3	-4,2	6,0
RO	1,7	2,1	3,2	7,3	31	-6,9	-7,7

<sup>1</sup> Veränderung gegenüber dem Vorjahr (%)

<sup>2</sup> im Dezember 2011

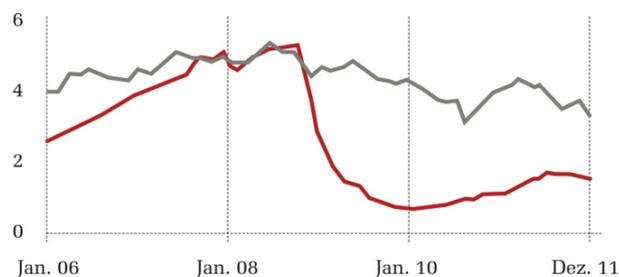
<sup>3</sup> November 2011 (saisonbereinigt)

## ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-EURIBOR ■ Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinssatz in % p. a.

WÄHRUNGEN <sup>1</sup>

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

## AUSBLICK

Die ökonomische Entwicklung Europas wird 2012 deutlich von der europäischen Staatsschuldenkrise, einem zunehmend schwächeren makroökonomischen Umfeld und von einem schwindenden Verbrauchervertrauen geprägt sein. Die wirtschaftliche Stabilität Europas steht und fällt mit dem Spar- und Reformverhalten der hochverschuldeten Mitgliedstaaten Griechenland, Italien, Spanien und Portugal.

Tendenziell wird im Jahresverlauf die Abschwächung der Weltkonjunktur in den meisten Ländern zu Investitionsrückgängen der Unternehmen und einer geringeren Exportquote führen. Dieses Szenario könnte den gewerb-

lichen Immobilienmarkt in Form von vermindertem Büroflächenbedarf negativ beeinflussen. Lediglich langfristig vermietete Core Objekte sollten von der erhöhten Risikoaversion der Anleger profitieren.

**Stabilität des Bankensektors als Hebel für Wirtschaftsdynamik**

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

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

**Fremdfinanzierung wird limitierender Faktor**

Da auch für die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren Fremdkapital entsprechend limitiert sein wird, ergeben sich besondere Herausforderung in Rahmen der Finanzierung von Projektentwicklungen und sonstigen Transaktionen. Alternative Finanzierungsformen und Finanzierungspartner werden mittelfristig an Bedeutung gewinnen, zum Beispiel Kapitalmarktfinanzierung in Form von Anleihen. Inwiefern Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen dabei eine größere Rolle spielen werden, wird sicherlich auch abhängig vom weiteren Sparverhalten privater Haushalte sowie der weiteren Form der Geldvermögensbildung institutioneller Anleger sein.

<sup>1</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2012, www.finanzen.net; Schlusskurs zum 30.12.2011.

## IMMOBILIENMÄRKTE

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

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

### IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH <sup>1</sup>

#### Investmentmarkt

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

#### Büroimmobilienmarkt

Im Jahr 2011 wurden in Wien 260.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet, da sind rund 5,4 % weniger als im Vorjahr und der niedrigste Wert seit Anfang der Krise 2008. Kleinteilige Neuvermietungen werden auch 2012 das Marktgeschehen in Wien prägen. Der stagnierenden Nachfrage stand 2011 ein Anstieg der Flächenproduktion um 14 % (Büro) gegenüber. 2012 werden mit diversen Projektfertigstellungen (exkl. Generalsanierungen) zusätzliche 178.000 m<sup>2</sup> Bürofläche erwartet. Darüber hinaus kommen immer mehr Generalsanierungen auf den Markt, da ältere Objekte vor einer Neuverwertung einer kompletten Sanierung unterzogen werden müssen, um ein gewisses Mietniveau zu erreichen – ein Trend, der sich noch weiter verstärken wird. Auch CA Immo bringt 2012 ein Revi-

talierungsprojekt am Areal Lände 3 mit rd. 18.800 m<sup>2</sup> neuwertiger Bürofläche auf den Markt. Dadurch wird 2012 sowohl der Wettbewerb um Mieter als auch der Leerstand – vor allem in Zweitbezugsflächen, die nicht dem neuesten Standard entsprechen – weiter zunehmen.

Die Spitzenmiete pendelte sich Ende 2011 auf einem Niveau von 23,75 €/m<sup>2</sup> ein. Für 2012 ist in Spitzenlagen voraussichtlich mit einem leichten Mietpreisanstieg zu rechnen. In den übrigen Lagen ist wegen des Angebotsüberschusses eine Stagnation zu erwarten.

### BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2011	2010	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	260.000	275.000	-5
Leerstandsrate in %	6,1	5,5	11
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	23,8	23,0	3
Spitzenrendite in %	5,2	5,3	-1

Quellen: BNP Paribas Real Estate 2012; CBRE, Wiener Büromarktbericht, Q4 2011, EMEA Rents and Yields Q4 2011

### IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND <sup>2</sup>

#### Investmentmarkt

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

Frankfurt war mit einem Transaktionsvolumen von 2,96 Mrd. € (plus 58 %) einmal mehr umsatzführender deutscher Investmentmarkt, gefolgt von München

<sup>2</sup> Quellen: BNP Paribas Real Estate 2012; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2011; CBRE Büromarkt Frankfurt und München Q4 2011

<sup>1</sup> Quellen: CBRE, Wiener Büromarkt Q4 2011; EHL Market Research, 2012.

(2,88 Mrd. €), das mit einer Steigerung des Investitionsvolumens von 70 % im Vergleich zum Vorjahr einen wahren Boom erlebte. In Berlin ging das Transaktionsvolumen um 26 % auf 2,34 Mrd. € zurück. Dies liegt jedoch nicht an der mangelnden Nachfrage der Anleger, sondern ist vielmehr auf ein fehlendes adäquates Angebot zurückzuführen.

### Büroimmobilienmarkt

Auf dem deutschen Büervermietungsmarkt wurden in den CA Immo-Kernmärkten München, Berlin und Frankfurt 2011 insgesamt 1,75 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet (2010: 1,52 Mio. m<sup>2</sup>). Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina werden die Leerstände im Qualitätssegment 2012 weiter sinken. Gleichzeitig wird sich der Leerstand in Class-B-Immobilien, die nicht den neuesten Standards entsprechen, weiter erhöhen.

**Berlin** verfügt über ein gemäßigttes Neufächenangebot, da in den vergangenen Jahren lediglich nach Bedarf und mit entsprechender Vorvermietung gebaut wurde. Die Nachfrage nach zentral gelegenen, modernen Flächen

steigt kontinuierlich an. Damit einher geht ein Anstieg bei den Büromieten, der sich voraussichtlich auch 2012 weiter fortsetzen wird.

Der Standort **Frankfurt** war 2011 gespalten: Während der Investmentmarkt florierte, zeigte der Büervermietungsmarkt ein eher durchschnittliches Ergebnis. Moderne und kurzfristig beziehbare Flächen sind knapp, der strukturelle Leerstand außerhalb des Prime-Segments nimmt deutlich zu und sorgt für einen starken Wettbewerb der Flächen. Vermietungen im Spitzensegment erfolgten 2011 nur selektiv, die Spitzenmiete fiel um 16 % von 38,5 €/m<sup>2</sup> (2010) auf 32,3 €/m<sup>2</sup> (2011). Der Schwerpunkt der Entwicklungstätigkeit in Frankfurt wird somit mittelfristig im Refurbishment liegen.

**München** verzeichnete mit 755.000 m<sup>2</sup> den mit Abstand höchsten Flächenumsatz unter den deutschen Bürohochburgen (plus 49,5% zum Vorjahr). Aufgrund der starken Nachfrage zogen auch die Mieten an. Der Leerstand ging gegenüber 2010 um rund 14 % zurück, was nicht zuletzt auf das rückläufige Fertigstellungsvolumen zurückzuführen ist.

## BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2011	2010	Veränderung in %
<b>Berlin</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	568.000	541.000	5
Leerstandsrate in %	7,7	8,3	-7
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	21,6	20,9	3
Spitzenrendite in %	5,1	5,30	-4
<b>Frankfurt am Main</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	423.500	470.000	-10
Leerstandsrate in %	13,8	14,6	-6
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	32,3	38,5	-16
Spitzenrendite in %	5,0	5,1	-2
<b>München</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	755.000	504.877	50
Leerstandsrate in %	7,3	8,5	-14
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	34,8	33,9	3
Spitzenrendite in %	4,8	4,8	0

<sup>1</sup> inkl. Umland und Eigennutzer-Transaktionen

Quellen: BNP Paribas Real Estate 2012; CBRE 2012 EMEA Rents and Yields Q4 2011; gif e.V., Jahreserhebung der Büromärkte 2010 und 2011 des Arbeitskreis Research; Stand Januar 2012. Alle Flächenangaben sind in Mietfläche gif angegeben, Umrechnungsfaktor BGF x 0,85.

**IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA <sup>1</sup>**

**Investmentmarkt**

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

Nach einer starken Erholungsphase flaute das Investitionsvolumen im vierten Quartal 2011 spürbar ab. Gründe

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

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

<sup>1</sup> Quellen: CBRE Market View, CEE Offices Februar 2012; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2011.

**BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPÄISCHEN KERNMÄRKTEN**

	2011	2010	Veränderung in %
<b>Budapest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	394.655	312.200	26
Leerstandsrate in %	19,2	20,6	-7
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	20,0	20,0	0
Spitzenrendite in %	7,3	7,5	-3
<b>Bukarest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	262.000	190.000	38
Leerstandsrate in %	14,1	17,5	-19
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	19,5	19,5	0
Spitzenrendite in %	8,3	9	-8
<b>Prag</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	325.564	215.700	51
Leerstandsrate in %	12,0	13,2	-9
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	21,0	21,0	0
Spitzenrendite in %	6,5	6,8	-4
<b>Warschau</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	573.000	356.500	61
Leerstandsrate in %	6,7	7,0	-4
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	27,0	25,0	8
Spitzenrendite in %	6,3	6,3	0

Quellen: CBRE 2011/2012; Jones Lang LaSalle 2011/2012  
Anmerkung: der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

### Büromarkt Osteuropa <sup>1</sup>

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

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

### Logistik <sup>2</sup>

Mit traditionell kürzeren Mietvertragslaufzeiten bei höheren Flächenvolumina sowie einer unmittelbaren Kopplung an das wirtschaftliche Umfeld reagiert das Logistiksegment in der Regel schneller auf internationale Entwicklungen als der Bürosektor. Trotz volatiler Einflüsse entwickelte sich der Logistikbereich in Osteuropa im ersten Halbjahr weitgehend stabil. Polen, Tschechien und Russland verzeichneten das stärkste Wachstum am europäischen Logistikmarkt, sowohl was das Transaktionsvolumen als auch die Vermietungsleistung betrifft.

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

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

<sup>1</sup> Quellen: CBRE Market View, CEE Offices, Februar 2012; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2011

<sup>2</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle, European Industrial Bulletin, September 2011; CBRE Big Box Poland Industrial Market View, Q4 2011



BUKAREST, Europolis Park

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

und der Slowakei. Darüber hinaus werden durch die Verwertung entwickelter Liegenschaftsreserven zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

### Wachstum durch Erwerb der Europolis AG

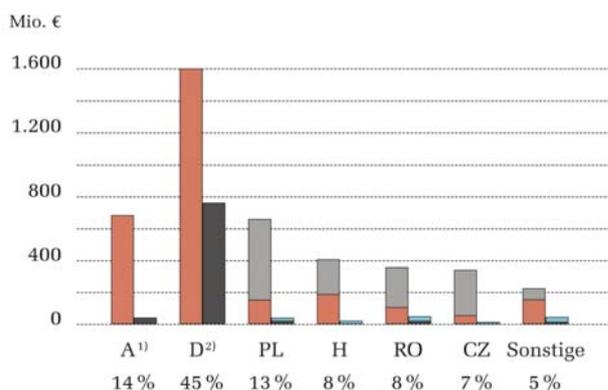
Mit dem Erwerb der Europolis AG Anfang 2011 übernahm CA Immo in der Region Ost- und Südosteuropa Immobilien im Wert von rund 1,5 Mrd. €. Mit 75 % liegt der Schwerpunkt des Europolis-Portfolios auf Bestandsimmobilien in den Kernmärkten Polen, Tschechien und Ungarn. In Südosteuropa ist Rumänien mit 21 % Anteil am Immobilienvermögen der wichtigste Markt. Der unbebaute Grundstücksbestand für mögliche Projektentwicklungen macht rund 7 % des Portfolios von Europolis aus.

### Immobilienvermögen: 5,2 Mrd. €

Durch die Integration von Europolis hat sich das Immobilienvermögen der CA Immo in der Konzernbilanz von rund 3,6 Mrd. € (per 31.12.2010) auf 5,2 Mrd. € zum 31.12.2011 erhöht. Davon entfallen 4,2 Mrd. € (82 % des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien<sup>1</sup> sowie 0,9 Mrd. € (18 % des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Der Anteil des Segments Ost- und Südosteuropa am Gesamtimmobilienvermögen erhöhte sich von rd. 20 % zum 31.12.2010 auf 41 % und steht somit gleichrangig neben dem Segment Deutschland.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND BILANZPOSITIONEN

Bestandsimmobilien      Bestandsimmobilien Europolis  
Immobilien in Entwicklung      Immobilien in Entwicklung Europolis



<sup>1)</sup> inkl. 0,1 Mio. € Immobilien im Umlaufvermögen

<sup>2)</sup> inkl. 91,6 Mio. € Immobilien im Umlaufvermögen

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte und zum Handel bzw. Verkauf bestimmte Immobilien

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2011 (BILANZWERTE)

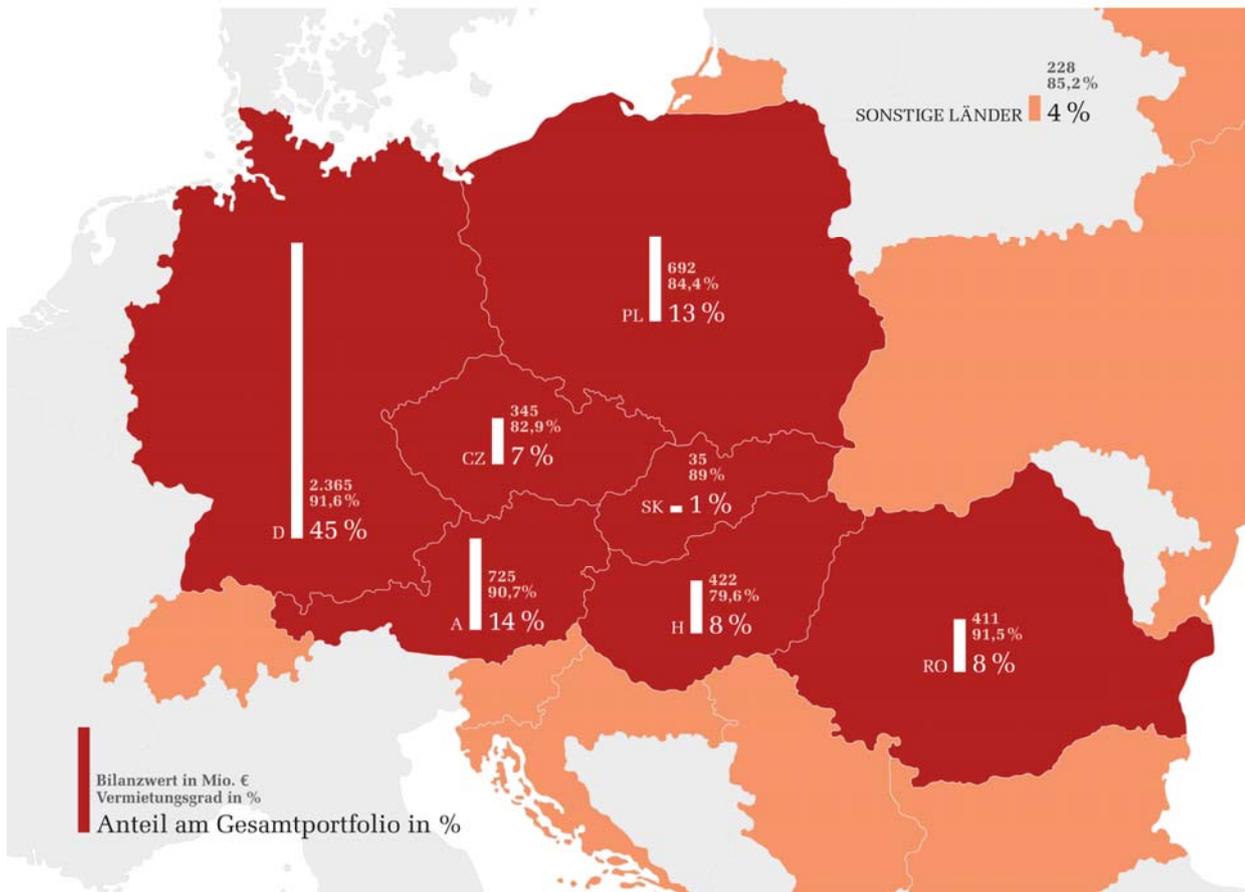
in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1</sup>	Immobilienvermögen in Entwicklung	Immobilien im Umlaufvermögen <sup>2</sup>	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	692	33	0	725	14 %
Deutschland	1.502	771	92	2.365	45 %
Tschechien	337	8	0	345	7 %
Ungarn	409	12	0	422	8 %
Polen	660	32	0	692	13 %
Rumänien	369	41	0	411	8 %
Sonstige	227	37	0	263	5 %
<b>CA IMMO</b>	<b>4.196</b>	<b>934</b>	<b>92</b>	<b>5.222</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Anteil am Gesamtportfolio</b>	<b>80 %</b>	<b>18 %</b>	<b>2 %</b>	<b>100 %</b>	

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien

<sup>2)</sup> Umlaufvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO

■ Kernregion ■ Sonstige Länder

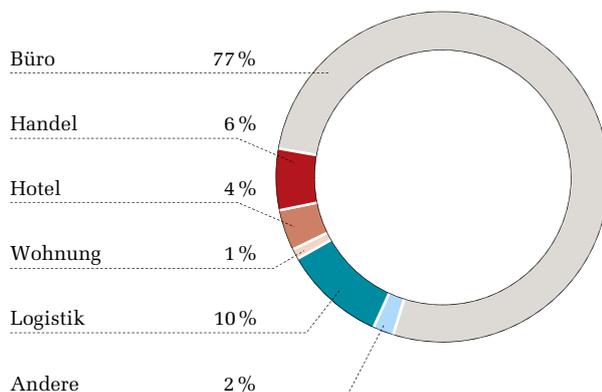


**Schutz von Umwelt und Ressourcen**

In den Industrienationen verursachen Gebäude rund 40 % aller CO<sub>2</sub>-Emissionen.<sup>1)</sup> Diese Tatsache hat CA Immo bewogen, einen Fokus auf Energieeffizienz, Produktausgestaltung und Umweltauswirkungen der Bestandsgebäude bzw. Projektentwicklungen zu legen. Investoren und Anleger verstehen nachhaltige Gebäude zunehmend als beständigen Wert. Für unsere Mieter zahlt sich dieser Ansatz etwa auf Grund niedrigerer Betriebskosten und höherer Aufenthaltsqualität aus.

BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN

NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 4,2 Mrd. €)



<sup>1)</sup>Quelle: Studie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

**Verkäufe**

2011 wurden Liegenschaftsverkäufe im Ausmaß von 324,7 Mio. € abgeschlossen. 56 % der Verkäufe entfielen auf **Baugrundstücke** im Rahmen der Großteils innerstädtischen Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland, für die zuvor entsprechende wertsteigernde Widmungen erzielt wurden. Da diese Liegenschaften bisher keine Mieterlöse abwarfen, ist mit dem Verkauf auch keine Reduktion des künftigen nachhaltigen Cash-flow verbunden.

Darüber hinaus verkaufte CA Immo im Berichtsjahr 2011 **zwei Shopping Center in Tschechien** mit einem Immobilienvermögenswert von insgesamt rd. 100 Mio. €. Beide Einkaufszentren waren seit 2003 im Portfolio des C1 Fonds, an dem die CA Immo Tochtergesellschaft Europolis 51 % der Anteile hielt. Die vermietbare Fläche umfasste im Center Mladá Boleslav 21.884 m<sup>2</sup> und in Teplice 32.157 m<sup>2</sup>. In Wien und den österreichischen Landeshauptstädten konnten vor allem kleine und mittlere Zinshäuser gewinnbringend am Markt platziert werden.

In Summe wurde 2011 aus Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 52,8 Mio. € (2010: 44,4 Mio. €) lukriert.

**Forward Sale**

Mitte September wurde der Verkauf von 80 % des **Shopping Centers Skyline Plaza** im Frankfurter Europaviertel an die Allianz im Rahmen eines Forward Sale fixiert. Die Joint Venture Partner CA Immo und ECE werden nach Fertigstellung je 10 % an der Immobilie halten. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Projektentwicklung liegt bei 360 Mio. €, Anfang Juni 2011 wurde der Spatenstich gefeiert. Das Skyline Plaza wird nach Fertigstellung im Herbst 2013 auf rund 38.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche über ca. 180 Geschäfte verfügen.

**Investitionen**

CA Immo investierte im Jahr 2011 241,6 Mio. € (2010: 284,3 Mio. €) in ihr Immobilienportfolio. 37,9 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen am Bestandsportfolio, 203,7 Mio. € wurden für die Fortführung der Projektentwicklungen aufgewendet. Liegenschaftsankäufe schlugen mit 1.557,7 Mio. € (inkl. Europolis) zu Buche. So hat CA Immo unter anderem die 50-prozentigen Gesellschafteranteile der OFB Projektentwicklung am **Bürogebäude SKYGARDEN** im Münchner Arnulfpark erworben. Die Immobilie wurde im Joint Venture mit OFB errichtet und im August 2011 fertig gestellt. Der übernommene anteilige Immobilienwert liegt bei rd. 61 Mio. €.

**ÜBERLEITUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS 2010 AUF 2011**

		Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
<b>Immobilienvermögen 31.12.2010</b>	<b>Mio. €</b>	<b>736,0</b>	<b>2.165,9</b>	<b>710,3</b>	<b>3.612,2</b>
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	61,4	1.496,3	1.557,7
Investitionen in laufende Projekte	Mio. €	13,6	173,5	16,6	203,7
Investitionen in den Bestand	Mio. €	14,1	8,3	15,4	37,9
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	- 4,1	67,8	- 16,7	47,0
Aktivierung Mietincentive	Mio. €	0,5	- 0,3	12,5	12,6
Abgänge	Mio. €	- 35,3	- 111,7	- 101,9	- 248,9
<b>Immobilienvermögen 31.12.2011</b>	<b>Mio. €</b>	<b>724,8</b>	<b>2.364,9</b>	<b>2.132,4</b>	<b>5.222,2</b>
Jahresmieterlös <sup>1</sup>	Mio. €	37,1	90,1	138,3	265,5
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	38,4	84,6	148,9	271,9
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	9,3	8,4	15,4	12,6
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,6	5,2	7,4	6,3

<sup>1</sup> inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2011 verkauften Objekte (5,5 Mio. €)

## GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist mit einem Anteil von rund 73 % am EBIT bzw. 82 % am Gesamtimmobilienvermögen Kerngeschäft und wichtigster Ertragsbringer von CA Immo. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung- und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel.

### Bestandsvermögen auf 4,2 Mrd. € gestiegen

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2011 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,5 Mio. m<sup>2</sup> mit einem Bilanzwert von rund 4,2 Mrd. € (2010: 2,7 Mrd. €). Nach der Integration des Bestandsportfolios der Anfang 2011 übernommenen Europolis AG entfällt der größte Anteil mit 48 % des Bilanzwerts auf das Segment Osteuropa, das 2011 rund 53 % der Mietentnahmen erwirtschaftete. In Summe verzeichnete CA Immo 2011 Mieterlöse in Höhe von 265,6 Mio. €

(2010: 164,4 Mio. €). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 6,3 % (2010: 5,8 %).

### Stabile Auslastung im Kernsegment Büro

Die Auslastung im Kernsegment Büro lag zum Stichtag bei 87,4 % (31.12.2010: 86,5 %). Der Vermietungsgrad des gesamten Bestandsportfolios lag zum 31.12.2011 – trotz der vergleichsweise niedrigen Auslastung des mit Europolis übernommenen osteuropäischen Logistikportfolios (76,2% zum 31.12.2011) sowie der Übernahme der zwei fertig gestellten deutschen Projekte Skygarden und Ambigon in den Bestand – mit 87,4 % etwa auf Vorjahresniveau (31.12.2010: 88,2 %). In einem Like-for-like Vergleich jener Immobilien, die bereits zum 31.12.2010 Teil des Portfolios waren, erhöhte sich der wirtschaftliche Vermietungsgrad von 88,2 % zum 31.12.2010 auf 93,1 % zum Bilanzstichtag 2011.

### BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN<sup>1</sup>

	in Mio. €	Bilanzwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungs- grad in %	Mieterlöse in Mio. €	Rendite in %
Österreich	682,2	16,3%	336.815	307.054	90,7%	35,9	5,6%
Deutschland	1.499,4	35,8%	788.740	733.867	91,6%	82,9	5,2%
Tschechien	336,8	8,1%	173.594	140.930	82,9%	25,0	8,0%
Ungarn	409,2	9,8%	305.078	243.223	79,6%	27,2	7,3%
Polen	659,9	15,8%	429.383	312.424	84,4%	37,8	6,5%
Rumänien	369,3	8,8%	327.533	282.906	91,5%	28,5	8,6%
Sonstige	226,5	5,4%	120.825	99.076	85,2%	15,5	7,6%
<b>Gesamt</b>	<b>4183,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.481.967</b>	<b>2.119.481</b>	<b>87,4%</b>	<b>252,8</b>	<b>6,3%</b>

<sup>1</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

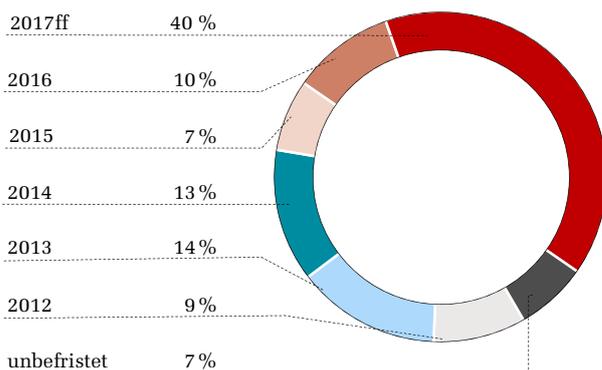
### LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2010 IM BESTAND WAREN

Mio. €	Bilanzwerte		annualisierter Mieterlös		Bruttorendite		Vermietungsgrad	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Österreich	680,6	702,1	38,3	36,0	5,6%	5,1%	91%	82%
Deutschland	1.315,0	1.334,9	72,5	70,8	5,5%	5,3%	99%	98%
Osteuropa	687,8	677,6	54,1	50,2	7,9%	7,4%	88%	81%
<b>Gesamt</b>	<b>2.683,4</b>	<b>2.714,7</b>	<b>164,8</b>	<b>157,0</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,8%</b>	<b>93%</b>	<b>88%</b>

**Mehr als 540.000 m<sup>2</sup> Vermietungsleistung**

Im Jahr 2011 vermietete CA Immo konzernweit in Summe rund 541.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das entspricht einer Vermietungsleistung von rund 22 % des insgesamt 2,5 Mio. m<sup>2</sup> starken Bestandsportfolios der Gruppe. Rund 37 % entfallen auf Neuvermietungen und 63 % auf Vertragsverlängerungen bzw. Flächenexpansionen bestehender Mieter. Starke Impulse kamen vor allem durch großflächige Vermietungen in osteuropäischen Bestandsimmobilien sowie aus diversen Neuabschlüssen in kürzlich fertig gestellten deutschen Projektentwicklungen. 47 % der Mietverträge laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet.

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN (271,9 Mio. €)



**CAST – Qualitätssicherung von Bestandsgebäuden**

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

In CAST werden neben ökonomischen und sozialen Kriterien vor allem die technischen Qualitäten von Anlagen und Ausstattungen sowie die Bausubstanz der Gebäude konzernweit erfasst. Dadurch wird eine Transparenz im Bestandsportfolio geschaffen, die eine wichtige Basis für die Portfoliostrategie sowie Ankaufs- und Verkaufsentscheidungen darstellt.

Gemäß der Unternehmensstrategie wurden 2011 bereits 85 % der Büro-Bestandsimmobilien durch CAST erfasst. Büroimmobilien müssen laut Aufsichtsratsbeschluss künftig vor Ankauf eine CAST-Mindestpunktzahl aufweisen. Bis 2012 sollen alle Bürobestandsimmobilien inkl. Zukäufe erfasst sein. Ab dem Jahr 2013 werden anhand der gewonnenen Datenbasis konkrete Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz umgesetzt.

**GRÖSSTE MIETER**

	Branche	Region	Anteil % <sup>1</sup>
Land Hessen (HI)	Öffentliche Verwaltung	Deutschland	16%
Pekao S.A	Bank	CEE	3%
PWC	Wirtschaftsprüfer	Deutschland	3%
Hennes & Mauritz GmbH	Bekleidung Einzelhandel	Deutschland	3%
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH	Immobilien und Verwaltung	Deutschland	2%
Verkehrsbüro Hotellerie GmbH	Hotellerie	Österreich	1%
IBM	IT	CEE	1%
Österreichische Post AG	Post	Österreich	1%
ECM Hotel Operations Europort s.r.o. (Endnutzer Marriott)	Hotellerie	CEE	1%
Carrefour Romania SA	Einzelhandel	CEE	1%

<sup>1</sup>Nach annualisierten Mieterlösen

## SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 336.815 m<sup>2</sup> und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 682 Mio. €. Im vergangenen Geschäftsjahr erbrachte dieses Portfolio (inkl. der 2011 verkauften Objekte) Mieterlöse in Höhe von 37,0 Mio. € (2010: 38,9 Mio. €). Dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite von 5,6 % (2010: 5,1 %).

Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio (gemessen am Jahressollmietertrag) betrug 2011 insgesamt 90,7 % (2010: 81,8 %). Dieser im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhte Vermietungsgrad ist vor allem auf den wie geplant im Herbst 2011 erfolgten Einzug des Hauptmieters Post AG am Areal Erdberger Lände in Wien zurück zu führen.

CA Immo investierte 2011 rund 14,1 Mio. € (2010: 14,4 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio, davon entfielen 9,8 Mio. € auf die Revitalisierung der Bestandsgebäude am Areal Lände 3. Zur Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie der Qualität der Mieteinheiten wurden zusätzlich rund 2,0 Mio. € (2010: 2,4 Mio. €) an Instandhaltungskosten aufgewendet.

### BESTANDSIMMOBILIEN ÖSTERREICH: KENNZAHLEN<sup>1</sup>

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
Bilanzwert	682,2	703,7	- 3,1%
Annualisierte Mieterlöse	38,3	36,1	+6,2%
Brutto-Anfangsrendite	5,6%	5,1%	+0,5 pp
Wirtschaftlicher Leerstand	9,3%	18,2%	- 9,0 pp

<sup>1</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

## SEGMENT DEUTSCHLAND

Das deutsche Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 788.740 m<sup>2</sup> und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 1.499 Mio. € (2010: 1.335 Mio. €). Das Bestandsimmobilienvermögen in Deutschland umfasst neben Landmark Buildings wie der Königlichen Direktion in Berlin ein Liegenschaftspaket im Wert von

806,2 Mio. € im Bundesland Hessen. Diese Immobilien sind langfristig – mit einer durchschnittlichen Restvertragslaufzeit von 25 Jahren – an das Land Hessen vermietet.

### Zwei fertig gestellte Projekte in den Bestand übernommen

2011 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 82,9 Mio. € (2010: 63,2 Mio. €) erwirtschaftet. Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios sank von 98,2% (31.12.2010) auf 91,6 % (31.12.2011). Dieser Rückgang in der Auslastung ist auf die Übernahme der im Berichtsjahr fertig gestellten Münchner Gebäude Skygarden (Buchwert: 135,6 Mio. €) und Ambigon (48,8 Mio. €, Details siehe auch Geschäftsfeld Projektentwicklungen) ins Bestandsportfolio zurück zu führen. Die Rendite des Portfolios lag per 31.12.2011 bei 5,2 % (2010: 5,3 %). CA Immo investierte 2011 rund 2,7 Mio. € in die Instandhaltung ihrer deutschen Bestandsimmobilien.

Der Ende des Jahres fertig gestellte Hochbau des Tower 185 wird erst im 1. Quartal 2012 auch bilanziell in den Bestand übergehen und ist in untenstehenden Kennzahlen noch nicht enthalten.

### Vermietungen

Wesentliche Neuvermietungen wurden unter anderem in kürzlich fertig gestellten deutschen Projektentwicklungen verzeichnet. Für das im Herbst 2011 fertig gestellte Münchner Bürogebäude Skygarden wurden Mietverträge über rd. 5.000 m<sup>2</sup> fixiert. Auch großflächige Vertragsverlängerungen konnten abgeschlossen werden: Das Land Berlin verlängerte den Mietvertrag für rund 30.000 m<sup>2</sup> im Berliner Bürogebäude Spreebogen um zehn Jahre. Gesamt konnten 2011 für knapp 70.000 m<sup>2</sup> Fläche neue Mietverträge abgeschlossen bzw. bestehende Verträge verlängert werden.

### BESTANDSIMMOBILIEN DEUTSCHLAND: KENNZAHLEN<sup>1</sup>

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
Bilanzwert	1.499,4	1.334,9	+12,3%
Annualisierte Mieterlöse	77,9	70,8	+10,1%
Brutto-Anfangsrendite	5,2%	5,3%	-0,1 pp
Wirtschaftlicher Leerstand	8,4%	1,8%	+6,6 pp

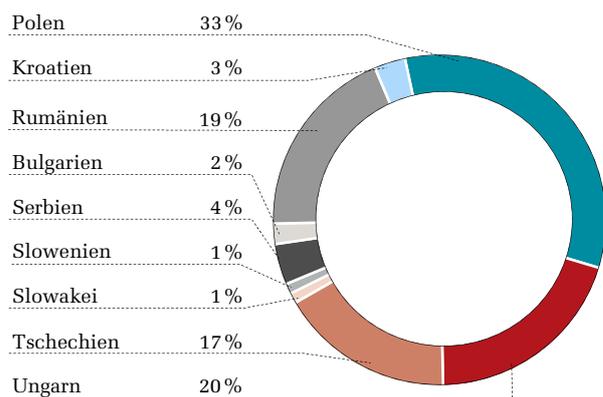
<sup>1</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

**SEGMENT OSTEUROPA**

CA Immo investiert seit 1999 in Osteuropa und ist heute in neun Ländern Zentral-Osteuropas (71% CEE), und Südosteuropas (29 % SEE) mit Bestandsimmobilien präsent. Mit Übernahme des 1,5 Mrd. € starken, auf Ost- und Südosteuropa fokussierten Portfolios der Europolis AG per 1.1.2011 erhöhte sich der Osteuropa-Anteil am gesamten Bestandsportfolio von 25 % auf rd. 48 %.

CA Immo setzt in der Region vorrangig auf Büroimmobilien (79 % am osteuropäischen Gesamtportfolio) in hoher Qualität in ost- und südosteuropäischen Hauptstädten.

**BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA NACH LÄNDERN** (Basis: 2 Mrd. €)



**53 % der Mieterträge aus Osteuropa**

Zum Bilanzstichtag 31.12.2011 repräsentieren die Bestandsimmobilien einen Bilanzwert von rund 2.001,7 Mio. € (31.12.2010: 678 Mio. €). Das osteuropäische Bestandsportfolio umfasst 1.356.412 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2011 Mieterlöse in Höhe von 134,0 Mio. € (2010: 45,5 Mio. €), das sind rund 53 % der gesamten Mieterträge der CA Immo.

**Qualität als Basis stabiler, wiederkehrender Erträge**

Hochwertige Landmark-Buildings wie das Warsaw Financial Center (Warschau), Capital Square (Budapest), die drei Büroimmobilien des Ensembles River City Prague und viele andere kennzeichnen die hohe Qualität des Portfolios. Diese Standort- und Objektqualität hat es CA Immo ermöglicht, den Auslastungsgrad des Büroportfolios auch in der Krise weiter zu erhöhen. Ausführliche Details zu den einzelnen Immobilien des osteuropäischen Bestandsportfolios finden Sie in der Objektliste.

**Auslastung im Kernsegment Büro auf 86 % erhöht**

Das Bestandsportfolio weist per 31.12.2011 einen wirtschaftlichen Vermietungsgrad (gemessen am Jahressollmietertrag) von 85 % auf (2010: 81 %). Im Kerngeschäft Büro liegt die Auslastung bei 86 % (2010: 79 %). Der gesamte Bestand weist eine Bruttorendite von 7,4 % (2010: 7,4 %) auf, wobei die Objekte in SEE bei einer Rendite von 8,2 % (2010: 7,6 %) und jene in CEE bei 7,1 % (2010: 7,3 %) liegen. Details zu den Bewertungsergebnissen finden Sie im Kapitel Immobilienbewertung.

**BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA: KENNZAHLEN**

in Mio. €	Bilanzwert	annualisierte Miete	Vermietungsgrad in %	Bruttorendite	Equivalent Yield
Polen	659,9	43,2	84%	6,5%	7,7%
Ungarn	409,2	29,8	80%	7,3%	9,0%
Rumänien	369,3	31,7	92%	8,6%	9,4%
Tschechien	336,8	27,0	83%	8,0%	8,0%
Serbien	89,0	6,9	93%	7,7%	9,0%
Kroatien	62,4	5,0	91%	8,0%	9,0%
Bulgarien	45,3	2,8	63%	6,3%	9,5%
Slowenien	17,6	1,5	89%	8,7%	9,3%
Slowakei	12,2	0,9	89%	7,7%	8,0%
<b>Gesamt</b>	<b>2.001,7</b>	<b>148,9</b>	<b>85%</b>	<b>7,4%</b>	<b>8,5%</b>

**Großflächige Vermietungen an bonitätsstarke Mieter**

Die gesamte Vermietungsleistung 2011 lag bei rund 422.600 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche, davon wurden 133.100 m<sup>2</sup> nach- bzw. erstmals neu vermietet, auf Vertragsverlängerungen entfallen 52.900 m<sup>2</sup> sowie 236.600 m<sup>2</sup> auf Flächenexpansionen bestehender Mieter (vor allem im Logistiksegment). Signifikante Verlängerungen bzw. Neuverträge konnten unter anderem mit Puma (1.000 m<sup>2</sup> im Danube House) und Deloitte (8.900 m<sup>2</sup> im Nile House, beides Büroimmobilien in Prag), Nokia Siemens Network (13.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im City Gate, Budapest) sowie Tetra Pak (2.160 m<sup>2</sup> im Poleczki Business Park, Warschau) und IBM (3.800 m<sup>2</sup> Blonie Logistik, Polen) abgeschlossen werden.

Die Bestandsimmobilien werden durch eigene Teams vor Ort betreut. Die regionalen Gesellschaften von CA Immo und Europolis wurden in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „CA Immo Real Estate Management“ zusammengeführt. Das gesamte Osteuropa-Geschäft wird nunmehr unter der Marke CA Immo abgewickelt.

**Logistik: Neue Assetklasse durch Akquisition der Europolis**

Die Integration des Immobilienbestands der Europolis brachte Logistik als neue Assetklasse im Segment Osteuropa ein. Der Logistikanteil am Portfolio per 31.12.2011 beträgt 15 %. Diese Assetklasse weist eine vergleichsweise höhere Volatilität im Vermietungsgeschäft auf und ist insbesondere auf Grund kürzerer durchschnittlicher Mietvertragsdauern unmittelbarer von der angespannten

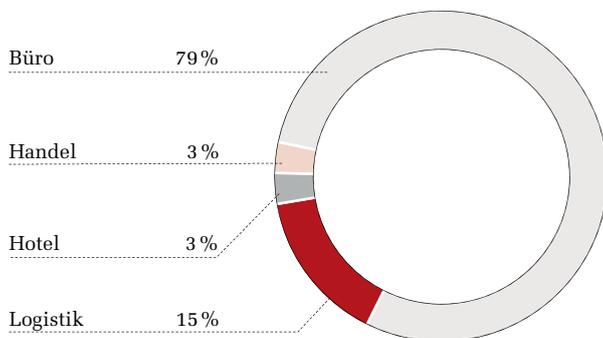
internationalen Wirtschaftssituation beeinflusst. Dies bringt insgesamt eine Verschlechterung der Leerstandsrate im Portfolio mit sich. Mittelfristiges Ziel ist eine Reduktion des Logistik-Anteils, sobald der Markt dies zulässt.

**MARKTEINSCHÄTZUNG**

Die vergleichsweise starke Präsenz der CA Immo in Osteuropa wirft seitens Anleger und Investoren oftmals die Frage auf, ob sich die osteuropäischen Märkte vor dem Hintergrund des aktuell unsicheren politischen und wirtschaftlichen Klimas Gesamteuropas als stabile Wirtschaftsstandorte beweisen können. Nach Einschätzung der CA Immo sprechen etliche Fakten für ein Engagement in Osteuropa:

- Der Großteil der osteuropäischen Märkte weist eine stabilere und wachstumsstärkere Wirtschaftsleistung bei gleichzeitig deutlich geringerer Verschuldung auf als die meisten westeuropäischen Länder.
- Qualitätsimmobilien werden in osteuropäischen Metropolen weiterhin gefragt sein, da mit wenig Neufächenproduktion bei gleichzeitig guter Nachfrage zu rechnen ist.
- Vor allem Polen und Tschechien sind etablierte Märkte mit Wachstumspotenzial im Vergleich zu den gesättigten Verdrängungsmärkten Westeuropas

BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA  
NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 2 Mrd. €)



BILANZWERT LOGISTIKBESTAND OSTEUROPA  
NACH LÄNDERN (Basis: 301,5 Mio. €)



## GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNGEN

CA Immo ist in Ergänzung zu ihrem Kerngeschäft Bestandhaltung auch als Projektentwickler in ihren Märkten aktiv. Mit dem Erwerb der Projektentwicklungsgesellschaft Vivico Real Estate GmbH (seit 1. Juli 2011: CA Immo Deutschland GmbH), die 2001 aus der Verwertungsgesellschaft für deutsche Eisenbahnimmobilien hervorging, baute sie Anfang 2008 ihr Projektentwicklungsgeschäft in Deutschland stark aus. Mit dieser Akquisition übernahm CA Immo zentral gelegene, großflächige Grundstücksreserven – vor allem in Frankfurt, Berlin und München –, als auch eine schlagkräftige Plattform zur Entwicklung dieser Areale. Seit Juli 2011 werden sämtliche Deutschland-Aktivitäten unter der Marke CA Immo abgewickelt.

### 82 % der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2011 macht die Developmentsparte einen Anteil von rd. 18 % (rd. 934 Mio. €) des Gesamtimmobilienvermögens von CA Immo aus. Mit einem Anteil von 82,5 % liegt der deutliche Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit in Deutschland, das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung verteilt sich zu 3,5 % bzw. 14,0 % auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in Österreich bzw. Osteuropa. Von den deutschen Projekt-

entwicklungen im Gesamtbilanzwert von 770,9 Mio. € entfallen 345,6 Mio. € auf Projekte, die sich in Bau befinden sowie 425,3 Mio. € auf Grundstücke im Widmungsverfahren bzw. längerfristige Liegenschaftsreserven.

### Projektentwicklung zur Sicherung nachhaltiger Bestandsqualität

Ziel der Entwicklungstätigkeit ist einerseits, die Qualität des Portfolios durch Übernahme von fertig gestellten Projekten in den eigenen Bestand zu erhöhen und andererseits, Gewinne aus dem Verkauf gewidmelter Baugrundstücke zu erzielen. Dafür werden die vor allem in Deutschland vorhandenen Grundstücksreserven im Rahmen von Stadtquartiersentwicklungen durch Baurechtschaffungen im Wert gesteigert und anschließend durch Verkäufe an Partner bzw. eigene Projektentwicklungen verwertet. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie als Forward Sale bzw. nach Fertigstellung an einen Endinvestor. Im Rahmen ihrer Entwicklungstätigkeiten deckt CA Immo die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung und Widmungsverfahren bis zu Projektsteuerung, Baumanagement, Vermietung bzw. Verkauf der fertigen Immobilie.

### IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN

in Mio. €	Baurechtschaffungen		Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Immobilienvermögen in Entwicklung	
							Bilanzwert	Bilanzwert in %
<b>Österreich</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>14,4</b>	<b>4,1%</b>	<b>18,4</b>	<b>4,8%</b>	<b>32,8</b>	<b>3,5%</b>
Frankfurt	0,0	0,0%	141,6	39,9%	273,5	70,7%	415,1	44,4%
Berlin	68,7	35,7%	81,7	23,0%	72,1	18,6%	222,5	23,8%
München	104,1	54,1%	6,1	1,7%	0,0	0,0%	110,1	11,8%
sonstige Deutschland	13,8	7,2%	9,3	2,6%	0,0	0,0%	23,1	2,5%
<b>Deutschland</b>	<b>186,6</b>	<b>97,0%</b>	<b>238,7</b>	<b>67,2%</b>	<b>345,6</b>	<b>89,3%</b>	<b>770,9</b>	<b>82,5%</b>
Tschechien	0,0	0,0%	8,1	2,3%	0,0	0,0%	8,1	0,9%
Ungarn	0,0	0,0%	12,4	3,5%	0,0	0,0%	12,4	1,3%
Polen	0,0	0,0%	17,7	5,0%	14,4	3,7%	32,1	3,4%
Rumänien	0,0	0,0%	41,3	11,6%	0,0	0,0%	41,3	4,4%
Serbien	0,0	0,0%	1,4	0,4%	0,0	0,0%	1,4	0,1%
Ukraine	0,0	0,0%	12,3	3,5%	0,0	0,0%	12,3	1,3%
Slowakei	5,7	3,0%	8,9	2,5%	8,6	2,2%	23,2	2,5%
<b>Osteuropa</b>	<b>5,7</b>	<b>3,0%</b>	<b>102,1</b>	<b>28,7%</b>	<b>23,0</b>	<b>5,9%</b>	<b>130,8</b>	<b>14,0%</b>
<b>CA IMMO</b>	<b>192,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>355,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>387,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>934,4</b>	<b>100,0%</b>

## PROJEKTE IN BAU

in Mio. €	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Offene Baukosten	geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vorauss. Verkehrswert <sup>1</sup>	Rendite	Stadt	Nutzungsart	Anteil	Vorvermietungsgrad	geplante Fertigstellung
Silbermöwe	18,4	11%	22,3	18.860	47,6	5,7%	Wien	Büro	100%	0%	12/2012
<b>Österreich</b>	<b>18,4</b>	<b>11%</b>	<b>22,3</b>	<b>18.860</b>	<b>47,6</b>	<b>5,7%</b>					
Poleczki Business Park <sup>2</sup>	14,4	9%	6,2	10.418	22,5	7,7%	Warschau	Büro	50%	41%	5/2012
BBC 1 Plus	8,6	5%	23,0	15.847	33,5	7,5%	Bratislava	Büro	100%	25%	9/2012
<b>Osteuropa</b>	<b>23,0</b>	<b>14%</b>	<b>29,2</b>	<b>26.265</b>	<b>56,0</b>	<b>7,6%</b>					
Mercedes Benz VD	12,4	8%	57,7	26.380	76,9	5,3%	Berlin	Büro	100%	100%	4/2013
<b>TOUR TOTAL</b>	<b>42,3</b>	<b>26%</b>	<b>45,2</b>	<b>24.737</b>	<b>91,9</b>	<b>5,3%</b>	Berlin	Büro	100%	100%	7/2012
InterCity Hotel	17,4	11%	34,8	20.445	59,0	5,8%	Berlin	Hotel	100%	100%	9/2013
Skyline Plaza <sup>2,3</sup>	47,6	30%	130,4	36.154	182,7	5,5%	Frankfurt	Retail, div.	50%	46%	8/2013
<b>Deutschland<sup>4</sup></b>	<b>119,7</b>	<b>74%</b>	<b>268,1</b>	<b>107.716</b>	<b>410,5</b>	<b>5,4%</b>					
<b>CA IMMO</b>	<b>161,1</b>	<b>100%</b>	<b>319,6</b>	<b>152.841</b>	<b>514,1</b>	<b>6,1%</b>					

<sup>1</sup> Nach Fertigstellung

<sup>2</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den 50 %-Anteil

<sup>3</sup> Inkl. Kongresszentrum

<sup>4</sup> Exkl. Tower 185 (Projekt): Wurde im Jänner 2012 an den Mieter übergeben

### Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor und gesellschaftliche Verantwortung

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

CA Immo hat im Jahr 2011 ausschließlich energieeffiziente Bürogebäude errichtet. In Deutschland werden gewerblich genutzte Immobilien (mit Ausnahme von Hotels), die CA Immo selbst entwickelt, seit mehr als drei Jahren zertifizierungsfähig umgesetzt. Seit Ende 2011 gilt diese Vorgabe konzernweit. Durch die Erfüllung von breitgefächerten Zertifizierungsanforderungen (LEED, DGNB, ÖGNI) wird der schonende Einsatz von Ressourcen wie Energie, Wasser, Emissionen, Abwasser und Abfall bzw. deren Transport berücksichtigt und umgesetzt. So wird beim Mercedes Benz-Vertriebsgebäude in Berlin der gewöhnliche Primärenergieverbrauch um mehr als 25 % unterschritten (mit DGNB Methode berechnet).

Im Rahmen der **Baurechtsschaffung** kommt CA Immo nicht nur der Verpflichtung zur Nachweisführung der Biodiversität etc. nach, sondern sucht bereits frühzeitig

den Dialog zu den unterschiedlichen Interessensgruppen. So werden zum Beispiel für Nachbarn und sonstige Stakeholder unterschiedliche Dialogmöglichkeiten angeboten.<sup>1</sup>

### SEGMENT ÖSTERREICH

Die österreichischen Entwicklungsaktivitäten der CA Immo konzentrieren sich auf Wien und umfassen Immobilien in Entwicklung im Wert von insgesamt rd. 32,8 Mio. €. Per 31.12.2011 hat die Gesellschaft eine Projektentwicklung in Wien in Umsetzung:

Anfang 2010 startete CA Immo unter dem Namen **Lände 3** an der Wiener Erdberger Lände ein großflächiges innerstädtisches Entwicklung- bzw. Revitalisierungsprojekt. Das derzeit rund 80.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche fassende Areal gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer Revitalisierungsphase wurden ab August 2011 insgesamt 31.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vom Mieter Post AG bezogen, der seit Dezember auf diesen Flächen alle Wiener Büroeinheiten zusammenfasst. Gleichzeitig wurde die Sim & More GmbH als Mieter und Betreiber für das 2.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche fassende Selbstbedienungs-Restaurant fixiert.

<sup>1</sup> Details zum Stakeholderdialog im Rahmen der Projektentwicklungen finden Sie im GRI Anhang

Parallel dazu erfolgte im März der Start der Revitalisierungsarbeiten am Büroobjekt Silbermöwe. In den insgesamt neun Etagen des knapp 40 Meter hohen Gebäudes entstehen bis Herbst 2012 moderne, nachhaltige Büroflächen mit rd. 18.800 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche. Für dieses Gebäude wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach ÖGNI angestrebt.

**Fertigstellungen**

2011 wurden zwei Budget-Hotels der **MEININGER-Kette** fertig gestellt: In der Salzburger Fürbergstraße, angeschlossen an das städtische Einkaufszentrum „Zentrum im Berg“, sowie in der Wiener Rembrandtstraße in unmittelbarer Nähe zum Augarten. Das Salzburger Hotel bietet 101, das Wiener Hotel 131 Zimmer. MEININGER pachtet beide Häuser auf eine Laufzeit von 20 Jahren. Das Gesamtinvestitionsvolumen für beide Hotels betrug 16 Mio. €.

Building realisierte Gebäude verfügt über rd. 33.000 m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogrundfläche und war zum Bilanzstichtag zu rd. 71 % vorvermietet. Der Buchwert beträgt 135,6 Mio. €. Hauptmieter PwC hat auf einer Fläche von rd. 17.500 m<sup>2</sup> ihren neuen Münchner Firmensitz eingerichtet. Mit dieser Fertigstellung ist die Entwicklung des ca. 18 ha Grundfläche umfassenden Stadtquartiers nahe dem Münchener Hauptbahnhof nahezu abgeschlossen.

Im hochwertigen Wohn- und Büroquartier **Schlossviertel Nymphenburg** wurde Ende des Jahres das Büro-, Geschäfts- und Ärztehaus **AMBIGON** fertig gestellt. Das Gebäude vereint auf insgesamt ca. 16.400 m<sup>2</sup> oberirdischer BGF verschiedene Nutzungen unter einem Dach: Büros, Einzelhandel, ein Ärztehaus sowie einen Reha- und Fitnessbereich. Die Vorvermietungsquote stand zum Jahresende bei 45 %, der Buchwert beträgt 48,8 Mio. €.

**SEGMENT DEUTSCHLAND**

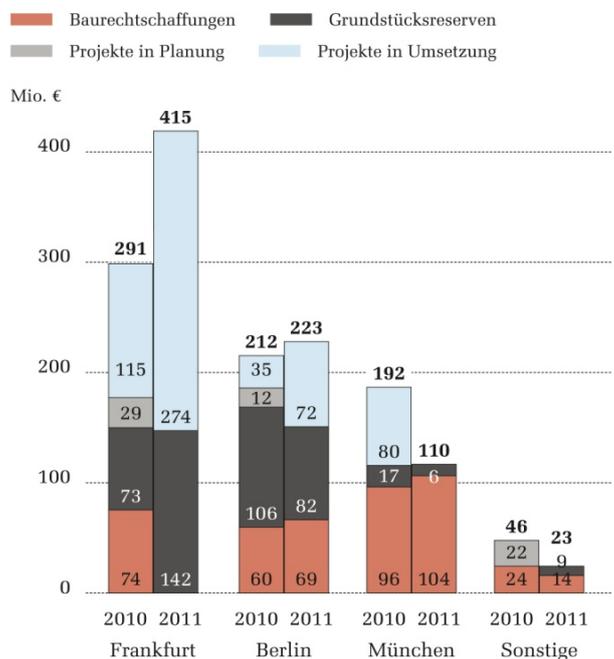
CA Immo konzentriert die Entwicklungsaktivitäten auf die Metropolen Berlin, Frankfurt und München. Im Vordergrund steht die forcierte Fortführung von großflächigen, gemischt genutzten Stadtentwicklungsprojekten.

Per 31.12.2011 hat CA Immo in Deutschland 107.716 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche mit einem voraussichtlichen Verkehrswert (nach Fertigstellung) von rund 410,5 Mio. € im Bau (exkl. Tower 185). Rund 31 % der Investitionskosten wurden bereits eingebracht. Die verbleibenden Baukosten im Ausmaß von rd. 268,1 Mio. € verteilen sich auf die Jahre 2012 (135,1 Mio. €) und 2013 (133,0 Mio. €) und sind durch Kreditzusagen und Eigenmittel zu 100 % gedeckt. Mit dieser umfangreichen Projektpipeline sowie zusätzlichen Grundstücksreserven und Baurechtschaffungsprojekten im Wert von rd. 425,3 Mio. € ist vor allem Deutschland Triebfeder für den geplanten, organischen Vermögensaufbau der kommenden Jahre und CA Immo der größte Projektentwickler in Deutschland<sup>1</sup>.

**Fertigstellungen**

Mit der Fertigstellung des Bürogebäudes **SKYGARDEN** im Münchner **Stadtquartier Arnulfpark®** im August 2011 übernahm CA Immo die Gesellschafteranteile der OFB Projektentwicklung zu 100 %. Das als Green

DEUTSCHLAND: AUFGLIEDERUNG IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG



<sup>1</sup> Quelle: Analyseinstitut BulwienGesa AG



Stadtquartier Europacity am Berliner Hauptbahnhof

Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland sind unter anderem:

**Berlin**

In der deutschen Bundeshauptstadt hat CA Immo mehrere Projekte in Umsetzung, die große städtebauliche Bedeutung haben. Dazu zählt das **Stadtquartier Europacity** rund um den Hauptbahnhof. Rd. 50 % des 40 ha großen Areals befinden sich im Eigentum von CA Immo.

Im Berichtsjahr wurde der Grundstein für das 17-geschossige Bürohochhaus **TOUR TOTAL** am Europa-platz, der künftigen Deutschlandzentrale des Mineralölkonzerns TOTAL, gelegt. TOTAL mietet den gesamten, als Green Building konzipierten Turm mit rund 14.000 m<sup>2</sup> an. Das rund 69 m hohe Gebäude soll in der zweiten Jahreshälfte 2012 bezogen werden.

Mit der Steigenberger Hotels AG konnte ein 20-jähriger Pachtvertrag für das **InterCity Hotel** südlich des Berliner Hauptbahnhofs abgeschlossen werden. Das 8-geschossige Gebäude wird über eine Bruttogrundfläche von 19.800 m<sup>2</sup> verfügen und das größte InterCity Hotel in Deutschland sein. Die Fertigstellung ist für das 2. Halbjahr 2013 vorgesehen. CA Immo tritt als Bauherr und Investor auf.

Im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entwickelt CA Immo die neue Unternehmenszentrale für den **Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland**. Auf rd. 26.000 m<sup>2</sup> werden künftig bis zu 1.200 Mercedes-Mitarbeiter tätig sein.

NACHHALTIGKEITZERTIFIKATE DEUTSCHER PROJEKTENTWICKLUNGEN

Stadt	Projekt	Status	Zertifizierung
München	Ambigon	Fertig gestellt	DGNB Silber angestrebt
München	Skygarden	Fertig gestellt	LEED Gold angestrebt
Frankfurt	Tower 185	Fertig gestellt	Vorzertifikat DGNB, LEED Gold angestrebt
Frankfurt	Skyline Plaza	in Bau	Vorzertifikat DGNB Gold
Berlin	Tour TOTAL	in Bau	DGNB Silber angestrebt
Berlin	Intercity Hotel	in Bau	DGNB Silber angestrebt
Berlin	MBVD Headquarter	in Bau	DGNB Silber angestrebt

## ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPAVIERTEL IN FRANKFURT

1

### MÖVENPICK HOTEL FRANKFURT



- Bruttogrundfläche: 16.100 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2006
- Status: **verkauft**

2

### EUROVENIA

- Bruttogrundfläche: 17.200 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Wohnen
- Eröffnet: 2009
- Status: **verkauft**

3

### MEININGER HOTEL FRANKFURT



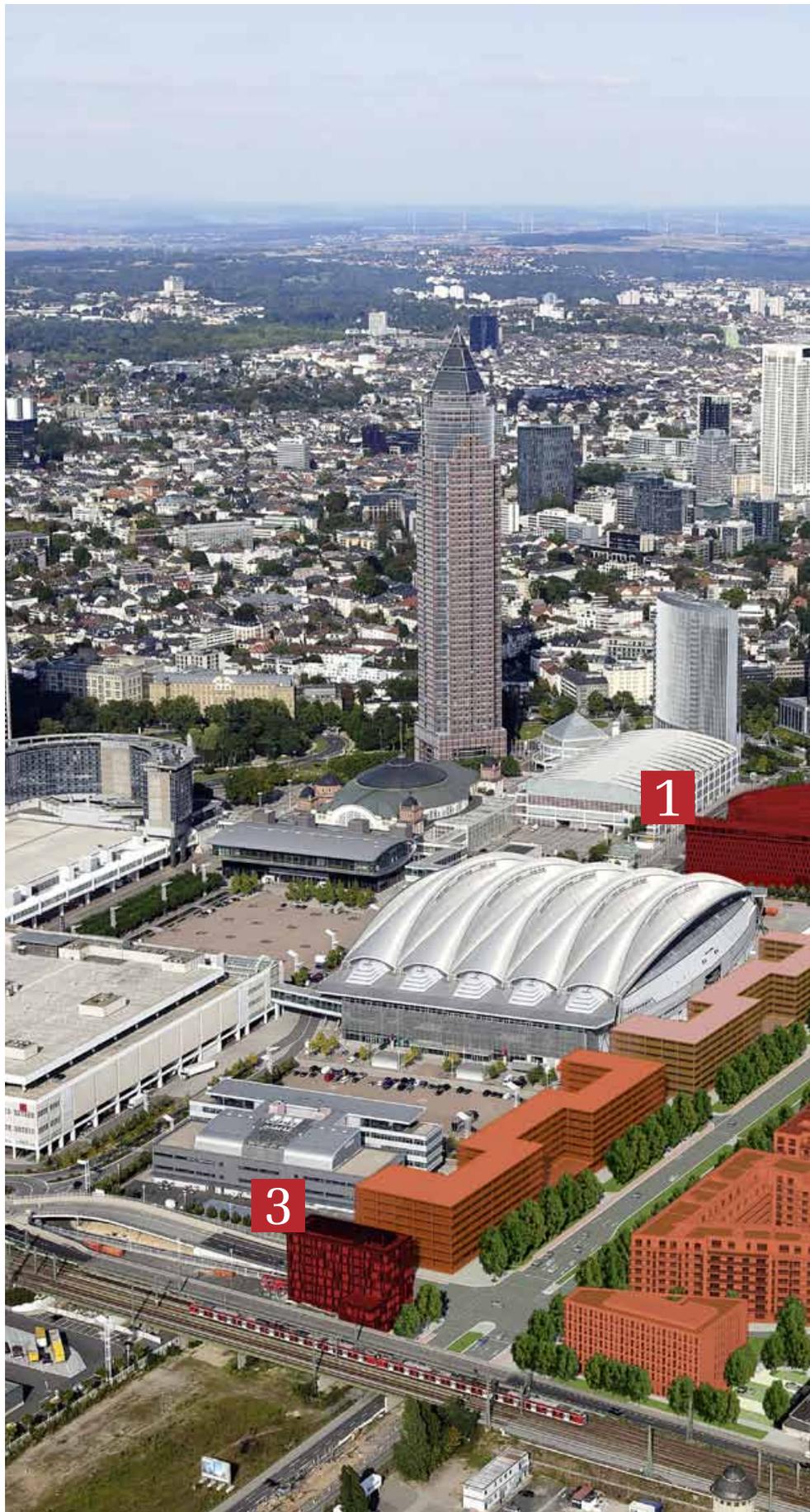
- Bruttogrundfläche: 4.300 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2010
- Status: **vermietet**

4

### CITY COLOURS



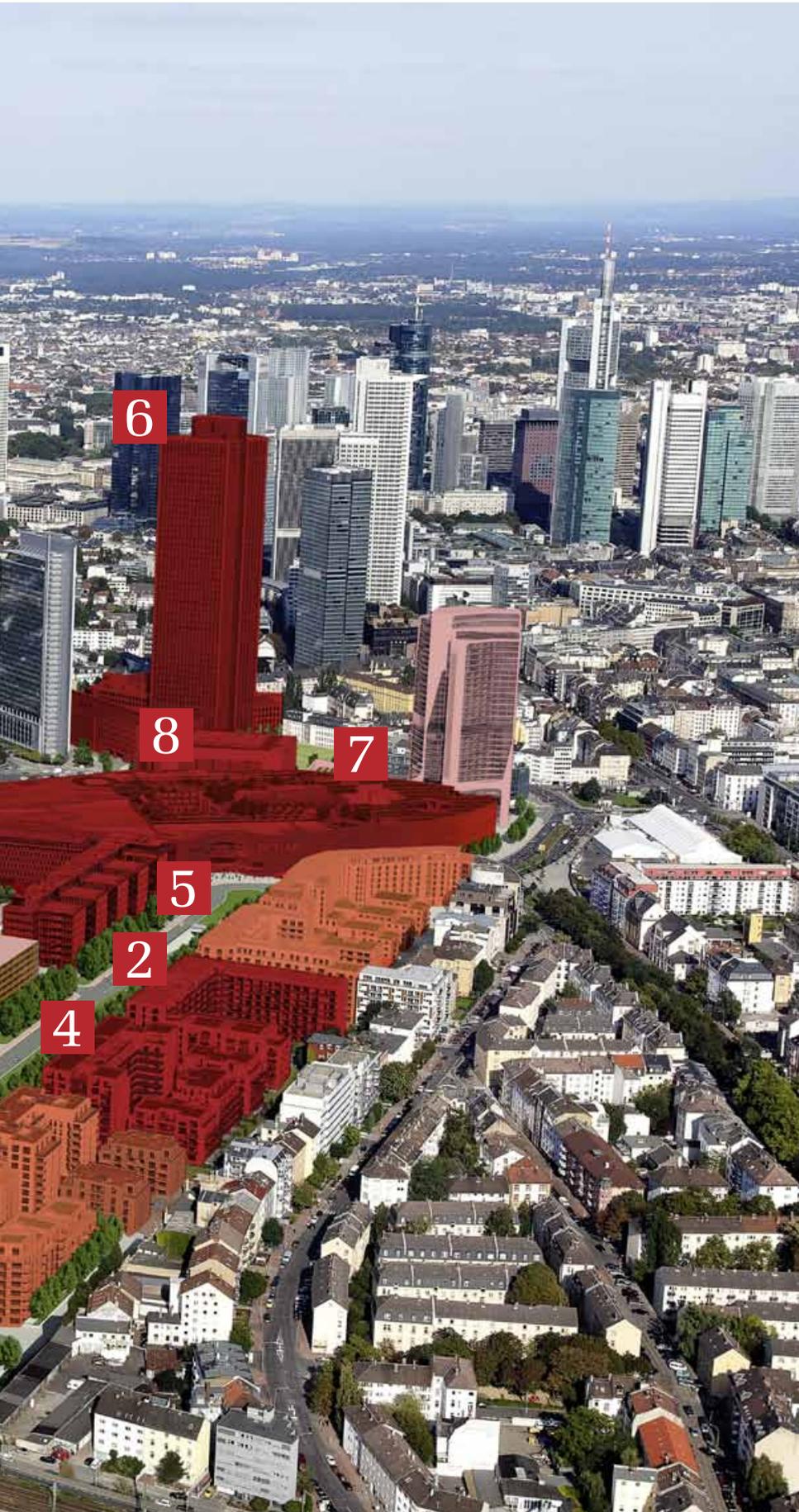
- Bruttogrundfläche: 17.200 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Wohnen
- Eröffnet: 2010
- Status: **verkauft**
- Joint Venture mit Realgrund



 von CA Immo entwickelt

 Baugrundstücke abverkauft, von Partnern entwickelt

 Grundstück im Eigentum der CA Immo



**5**

EUROPA ALLEE 12-22



- Bruttogrundfläche: 25.500 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Büro, Handel, Gastro
- Eröffnet: 2010
- Status: **verkauft**

**6**

TOWER 185



- Bruttogrundfläche: 130.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Büro
- Eröffnet: 2010 Sockelgebäude, 2012 Turm
- Status: **vermietet/in Vergabe**

**7**

SKYLINE PLAZA



- Bruttogrundfläche: 180.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Shopping, Tagung, Fitness/Wellness, Gastro, Parken
- Geplante Fertigstellung: 2013
- Status: **in Bau, 90% verkauft** (Forward Sale)

**8**

KONGRESSZENTRUM

- Bruttogrundfläche: 17.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Kongress
- Geplante Fertigstellung: 2013
- Status: **verkauft**

DEUTSCHLAND: SCHWERPUNKT AUF STADTQUARTIERSENTWICKLUNG

WERTSCHÖPFUNGSKETTE



ENTWICKLUNG VON STADTQUARTIEREN

- Definition des angestrebten Nutzungs-Mix
- Durchführung der behördlichen Widmungsverfahren
- Baureifes Land wird abverkauft oder für Eigenentwicklungen genutzt



PROJEKTENTWICKLUNGEN

- Errichtung und Verwertung von Gebäuden
- Hohe intere Expertise bei Bau-Management
- Nach Fertigstellung Verkauf oder Übernahme in eigenen Bestand

- CA Immo deckt die gesamte Wertschöpfungskette bei Developments ab
- Vorhandene Landreserven sind die Basis für weiteres profitables Wachstum

**Frankfurt, Europaviertel**

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

Mit dem 200 Meter hohen **Tower 185** hat CA Immo Ende des Berichtsjahres im Frankfurter Europaviertel das vierthöchste Gebäude Deutschlands nach rd. 33 Monaten Bauzeit termin- und budgetgerecht fertig gestellt. Mit rd. 68.000 m<sup>2</sup> Bürofläche ist die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC der größte Mieter. Weitere 4.500 m<sup>2</sup> Fläche mietete die international tätige Anwaltskanzlei Mayer Brown LLP an. Per 31.12.2011 weist der Tower 185 (inkl. Sockelgebäude) einen Bilanzwert von rund 391,7 Mio. € auf und wird im 1. Quartal 2012 auch bilanziell in den Bestand übergehen.

Im Juni 2011 startete CA Immo im Joint Venture mit ECE Projektentwicklung den Bau des Einkaufszentrums **SKY-LINE PLAZA** in Frankfurt. Das Shopping-Center bietet auf rd. 38.000 m<sup>2</sup> Platz für ca. 180 Läden, einen rd. 8.500 m<sup>2</sup> großen Wellness-Bereich, ca. 4.500 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche sowie einen rd. 10.000 m<sup>2</sup> großen Dachgarten. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Projekt (inkl. Kongresszentrum) liegt bei 360 Mio. €. Im September erwarb die Allianz Real Estate im Rahmen eines Forward Sale 80 % der Anteile am Skyline Plaza. ECE und CA Immo werden auch nach Fertigstellung jeweils 10 % an der Immobilie halten.

Die Messe Frankfurt wird den Betrieb des zeitgleich mit dem Skyline Plaza entstehenden **Kongresszentrums** übernehmen. Dessen Bau war seitens der Stadt Frankfurt eine Grundvoraussetzung für die Genehmigung des Einkaufszentrums. Es wird auf drei Ebenen und einer Zwischenebene Säle mit unterschiedlichen Kapazitäten bieten.

## SEGMENT OSTEUROPA

Die Schuldenkrise in Europa beeinflusst das Projektentwicklungsgeschäft in den osteuropäischen Regionen maßgeblich. Vor allem die eingeschränkte Verfügbarkeit von Finanzierungen sowie langwierigere Vertragsverhandlungen mit internationalen Mietern haben Baustarts entweder verzögert oder gänzlich verhindert. Vor diesem Hintergrund führte CA Immo 2011 selektive Projektentwicklungen in der Region fort. In Summe entfällt auf das Segment Osteuropa Immobilienvermögen in Entwicklung mit einem Bilanzwert von rd. 130,8 Mio. €.

### Slowakei

Im Jänner 2011 wurde beim **Bratislava Business Center 1 Plus** der Spatenstich gefeiert. Konzipiert ist der Bau als Erweiterung des bestehenden Bratislava Business Center 1, zu dem eine direkte Verbindung geschaffen wird. Die Finanzierung des Projekts erfolgt durch Eigenmittel. Das neue Gebäude wird 13 Stockwerke mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 15.900 m<sup>2</sup> sowie eine Parkgarage mit 313 Stellplätzen umfassen. BBC 1 Plus wird als nachhaltiger Bau mit entsprechenden ökologischen Standards errichtet, eine LEED-Zertifizierung wird angestrebt. Das Projekt ist per 31.12.2011 zu 30 % (inkl. LOI) Großteils an internationale Mieter vorvermietet.

### Polen

Der **Poleczki Business Park** wird in einem 50:50 Joint Venture des Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe und der UBM Realitätenentwicklung AG realisiert. Das moderne Büroviertel entsteht auf insgesamt rd. 140.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nahe dem Warschauer Flughafen. Das Projekt ist das größte seiner Art in ganz Polen und umfasst mehrere Bauphasen mit insgesamt 16 Gebäuden. Nach Fertigstellung der ersten Bauphase im zweiten Quartal 2010 läuft seit Dezember 2010 die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts. Dieser besteht aus zwei viergeschossigen Gebäuden mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 21.000 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung soll plangemäß im zweiten Quartal 2012 erfolgen, der Vorverwertungsstand lag Ende 2011 bei 40 %.

Die beiden Bauten der aktuellen Bauphase gingen im September als Gewinner des „International Property Award“ in der Kategorie „Highly Commended Best Mixed Use Development“ hervor. Der International Property Award ist eine weltweit anerkannte Auszeichnung für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zudem hat im August

das Green Building Certification Institute (GBCI) die Gebäude der zweiten Bauphase mit dem Vorzertifikat „LEED Core and Shell“ in Gold ausgezeichnet.

### Russland

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

Im Dezember wurde mit Fertigstellung und Eröffnung eines Vier-Sterne-Hotels sowie der Bürotower Jupiter und Airport mit insgesamt 17.000 m<sup>2</sup> Bürofläche die erste Projektphase abgeschlossen. Das Vier-Sterne-Hotel Crowne Plaza, das von der Intercontinental Gruppe betrieben wird, ist das einzige Hotel direkt am Flughafen. Es verfügt über 294 Zimmer und großzügige Konferenzmöglichkeiten für bis zu tausend Besucher und ist insbesondere auf die Bedürfnisse internationaler Geschäftsreisender ausgerichtet.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Projekten in Bau hält CA Immo in Osteuropa Grundstücksreserven im Gesamtwert von rund 102,1 Mio. €. Konkrete Bauvorhaben sind für diese Grundstücke derzeit nicht in Planung.

## OSTEUROPÄISCHE LIEGENSCHAFTSRESERVEN NACH WIDMUNGSKLASSEN (BILANZWERTE)

in Mio. €	Büro	Logistik	Sonstige	Gesamt
Tschechien	0,0	0,0	8,1	8,1
Ungarn	0,0	12,4	0,0	12,4
Polen	2,2	15,5	0,0	17,7
Rumänien	20,7	8,3	12,3	41,3
Ukraine	0,0	12,3	0,0	12,3
Slowakei	8,9	0,0	0,0	8,9
Sonstige	0,0	1,4	0,0	1,4
<b>Summe</b>	<b>31,9</b>	<b>49,8</b>	<b>20,4</b>	<b>102,1</b>

## IMMOBILIENBEWERTUNG

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

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

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

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

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die Marktwerte auf den ermittelten Marktwerten nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen sowie nach kalkulatorischem Ansatz eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 5,0% bis 20,0%. Allfällige Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Kapitalisierungs-/Abzinsungzinssätzen berücksichtigt. Die Zinssätze

liegen gegenüber dem Vorjahr unverändert innerhalb einer Bandbreite von 5,0% - 8,5% und variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

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

In Österreich erfolgte für rd. 99,5% (31.12.2010: 99,4%), in Deutschland für rd. 96,5% (31.12.2010: rd. 96,0%) sowie in Ost-/Südosteuropa für 99,9% (31.12.2010: 99,0%) des gesamten Immobilienvermögens eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2011. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres bzw. aufgrund verbindlicher Kaufverträge fortgeschrieben.

### Die Bewertungen zum 31.12.2011 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

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

### Stabiles Umfeld in 2011

Das Jahr 2011 zeigte, wie auch bereits das Vorjahr, eine weitgehend stabile Entwicklung der Immobilienwerte. Signifikante Wertänderungen, sowohl in positiver als auch negativer Hinsicht, ergaben sich in erster Linie aus konkreten immobilienpezifischen Ereignissen wie der Fertigstellung von Projektentwicklungen bzw. Änderungen des Vermietungsgrades.

Für das Gesamtjahr 2011 brachte die Summe dieser Entwicklungen ein positives Neubewertungsergebnis von 49.143 T€ (im Jahr 2010: 32.052 T€).

**ÖSTERREICH**

Für den Großteil des Portfolios in Österreich waren nur geringe Wertänderungen festzustellen. Den wesentlichsten Anteil am Neubewertungsergebnis hatte die Liegenschaft Erdberger Lände (Lände 3), bei der es insgesamt zu einer Abwertung um -3.636 T€ aufgrund von nicht zur

Gänze in einer höheren Bewertung widergespiegelten unterjährig durchgeführten Investitionen kam.

Der dargestellte Anstieg der Bruttoanfangsrendite von 5,1% auf 5,6% hängt in erster Linie mit der im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhten annualisierten Miete in Folge des Einzugs des neuen Hauptmieters der Liegenschaft Erdberger Lände (Lände 3) zusammen.

**BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH**

Mio. €	Anschaffungskosten 31.12.2011	Bilanzwert 31.12.2011	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung	Bruttoanfangsrendite	
				31.12.2010	31.12.2011
Bestandsimmobilien	757,1	682,2	- 5,5	5,1%	5,6%
Immobilien in Entwicklung	37,9	32,8	2,0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,1	0,1	0,0		
<b>Gesamt</b>	<b>795,1</b>	<b>715,1</b>	<b>- 3,4</b>		

<sup>1</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

**DEUTSCHLAND**

Für 2011 konnte in Deutschland insbesondere aufgrund von Neubewertungen in Folge von Projektfertigstellungen ein deutlich positives Neubewertungsergebnis erzielt werden. Die betragsmäßig wesentlichste Aufwertung ergab sich dabei bei dem in 2011 fertiggestellten Objekt Skygarden in München (+ 10,8 Mio. €). Ebenfalls bedingt durch den Baufortschritt ergab sich weiters bei der aktuell größten Projektentwicklung, dem Tower 185 in Frankfurt, eine Aufwertung um 7,0 Mio. €.

Bei der dargestellten Brutto-Anfangsrendite von rd. 5,2% ist zu beachten, dass die 2010 und 2011 fertig gestellten Objekte (erster Bauteil des Tower 185, Skygarden sowie Ambigon) noch nicht ihre Ziel-Auslastung erreicht haben, bzw. aufgrund von Staffelmieten die annualisierte Miete zum Stichtag unter der kalkulatorischen Sollmiete liegt. Ohne diese Objekte würde die Brutto-Anfangsrendite bei rd. 5,7% liegen.

**BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND**

Mio. €	Anschaffungskosten 31.12.2011	Bilanzwert 31.12.2011	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung	Bruttoanfangsrendite	
				31.12.2010	31.12.2011
Bestandsimmobilien <sup>1</sup>	1.498,4	1.499,4	25,3	5,3%	5,2%
Immobilien in Entwicklung	732,1	770,9	31,9		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	49,0	57,7	12,0		
Zum Handel bestimmte Immobilien	42,0	33,9	-1,2		
<b>Gesamt</b>	<b>2.321,5</b>	<b>2.361,9</b>	<b>68,0</b>		

<sup>1</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

**OST- UND SÜDOSTEUROPA**

Die Region Ost- und Südosteuropa war in den vergangenen Jahren von den Turbulenzen der Finanzkrise deutlich stärker betroffen als die anderen Regionen in unserem Portfolio. 2011 zeigten sich je nach Land bzw. Asset-Klasse teilweise sehr konträre Veränderungen, so kam es zu einem Rückgang der Yields in Polen, während Steigerungen der Yield in Ungarn und Rumänien zu verzeichnen waren. Beispielsweise liegen die Yields für Büroobjekte in Ungarn in einer Bandbreite von 7,5 % bis 9,25 % (31.12.2010: 7,2 % bis 9,0 %), in Rumänien 8,5 % - 10 %, Serbien 8,25 % - 11 % und Polen 6,8 % - 9,7 %. Für die im Portfolio befindlichen Hotelobjekte in Slowenien und Tschechien stiegen die Yields auf über 8,8 % - 10 % (31.12.2010: 9,0 %) an.

In der für die CA Immo wichtigsten Assetklasse, den Büroimmobilien, konnte ein positives Bewertungsergebnis von 8,3 Mio. € erzielt werden, welches sich aus einer Aufwertung der Bestandsimmobilien in Höhe von 17,3 Mio. € sowie einer Abwertung von Entwicklungsliegenschaften (insbesondere in Rumänien) von -9,0 Mio. € zusammensetzt. Dem stand ein deutlich negatives Bewertungsergebnis der Logistikimmobilien gegenüber. Insgesamt entfiel auf diese Asset Klasse eine Abwertung von rd. -14,9 Mio. €, wovon -11,6 Mio. € Bestandsimmobilien (verteilt auf Rumänien, Ungarn und Polen), bzw. -3,2 Mio. € Landreserven betrafen. Ebenfalls wesentliche negative Korrekturen (-7,1 Mio. €) erfuhren die im Portfolio enthaltenen Hotels in Tschechien und Slowenien.

**BEWERTUNGSERGEBNIS OST- UND SÜDOSTEUROPA**

Mio. €	Anschaffungskosten 31.12.2011	Bilanzwert 31.12.2011	Neubewertung/Wertminderung/ Wertaufholung
Bestandsimmobilien	2.104,8	2.001,7	-3,1
Immobilien in Entwicklung	173,2	130,8	-13,6
<b>Gesamt</b>	<b>2.277,9</b>	<b>2.132,4</b>	<b>-16,7</b>

## FINANZIERUNGEN

Als Immobilienunternehmen ist CA Immo in einer kapitalintensiven Branche tätig, die in hohem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig ist. Die optimale Strukturierung der Fremdfinanzierungen hat eine hohe Bedeutung und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu den entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis der CA Immo Gruppe. Zum 31.12.2011 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 3.264.014 Tsd. € (31.12.2010: 2.126.355 Tsd. €), der Finanzierungsaufwand für das Jahr 2011 lag bei – 161.009 Tsd. € (2010: – 117.202 Tsd. €). Der Anstieg ergab sich insbesondere aus der 2011 erstmals erfolgten Konsolidierung der Europolis Gruppe. Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien im Ausmaß von 150 Mio. €, welche der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten dienen.

### Auslaufprofil

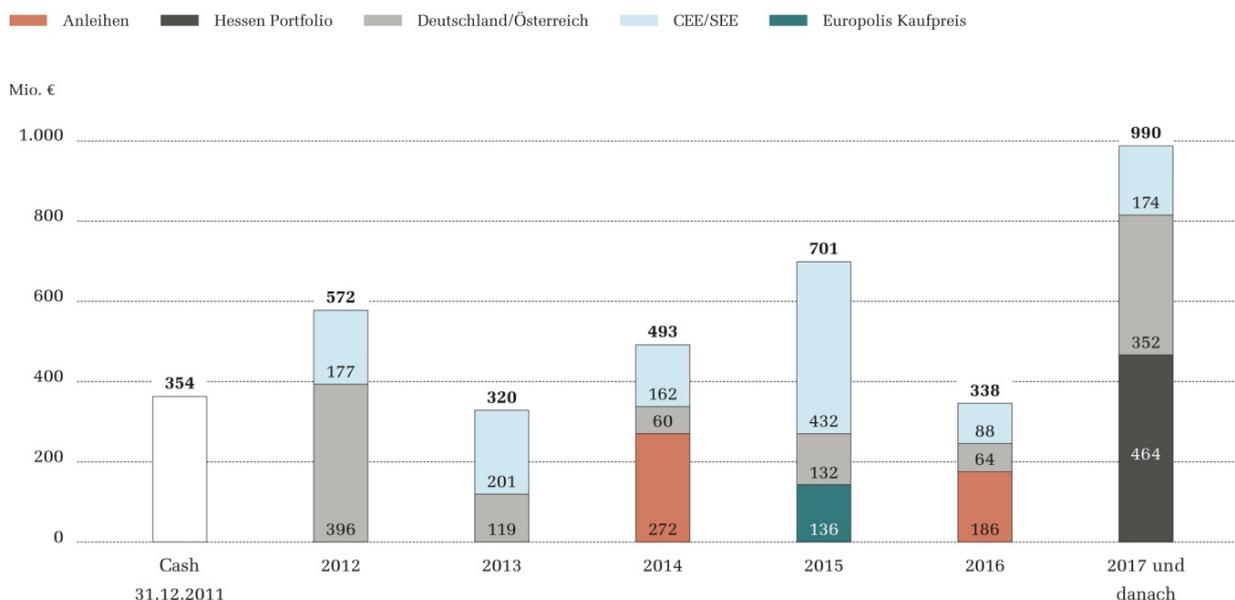
Die untenstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2011 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2012 ausgewiesenen Fälligkeiten belaufen sich auf eine Höhe von 572 Mio. €.

In dem verbleibenden Volumen sind im Einzelnen folgende wesentliche Fälligkeiten enthalten:

- 265 Mio. € Baufinanzierung Tower 185: Im vierten Quartal 2012 läuft der von einem Konsortium von vier Banken für die Finanzierung des Baus des Tower 185 gewährte Kredit aus. Das zugrundeliegende Bauwerk wurde zeit- und budgetgerecht Ende 2011 fertiggestellt und zwischenzeitlich vom Hauptmieter bezogen, der LTV zum 31.12.2011 betrug rd. 56 %.
- 50 Mio. € Warsaw Financial Centre: Im zweiten Quartal 2012 endet die Laufzeit des 2009 von einer deutschen Bank gewährten Investment Loans bezüglich des Warsaw Financial Centre. Bei dem Objekt handelt es sich um eine fast voll vermietete Büroimmobilie in sehr prominenter Lage im Zentrum von Warschau, der LTV zum 31.12.2011 liegt bei rd. 48 %.
- 30 Mio. € Baufinanzierung Ambigon München: Im vierten Quartal 2012 läuft der von einer deutschen Bank für die Finanzierung des Baus des Objekts Ambigon in München gewährte Kredit aus. Die Immobilie wurde 2011 fertiggestellt, der LTV zum 31.12.2011 betrug rd. 61 %.

Bei diesen Verlängerungen, bzw. Überführungen der Baufinanzierungen in Bestandsfinanzierungen handelt es sich weitgehend um Routinevorgänge, sodass aus Sicht der CA Immo mit einem zeitgerechten positiven Abschluss der jeweiligen Bankengespräche auszugehen ist.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN DER CA IMMO GRUPPE



## FINANZIERUNGSKOSTEN

in Mio. €	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Vermietungs- grad in %	annualisierte Miete	Brutto-Rendite in %	Aushaftende Finanzver- bindlichkeiten	Finanzierungs- kosten in %	LTV in %
<b>Bestandsimmobilien <sup>1</sup></b>								
Österreich	691,9	13,2%	90,7%	38,3	5,5%	305,2	4,7%	44%
Deutschland	1.502,4	28,8%	91,6%	77,9	5,2%	788,1	4,3%	52%
Tschechien	336,8	6,4%	82,9%	27,0	8,0%	244,0	4,0%	72%
Ungarn	409,2	7,8%	79,6%	29,8	7,3%	168,8	3,9%	41%
Polen	659,9	12,6%	84,4%	43,2	6,5%	424,9	3,2%	64%
Rumänien	369,3	7,1%	91,5%	31,7	8,6%	225,0	4,4%	61%
Sonstige	226,5	4,3%	85,2%	17,2	7,6%	117,9	6,5%	52%
<b>Summe</b>	<b>4.196,0</b>	<b>80,3%</b>	<b>87,4%</b>	<b>265,1</b>	<b>6,3%</b>	<b>2.273,9</b>	<b>4,2%</b>	<b>54%</b>
Entwicklungsprojekte	934,4	18%		6,0		410,7	4,2%	44%
Immobilien im Umlaufvermögen	91,7	2%		0,8		0,6	5,4%	1%
Konzernfinanzierungen	0,0	0%		0,0		578,9	4,6%	n.a.
<b>CA IMMO</b>	<b>5.222,2</b>	<b>100%</b>		<b>271,9</b>		<b>3.264,0</b>	<b>4,3%</b>	

<sup>1</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien

Wie in der obenstehenden Tabelle ersichtlich, liegen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe bei 4,3%. In dieser Zahl sind direkt einem Kredit zugeordnete Zinssicherungen bereits berücksichtigt. Das unterschiedliche Ausmaß an Zinssicherungen ist auch die wesentliche Ursache für die hohe Bandbreite in den Finanzierungskosten zwischen den einzelnen Ländern. Da die mit der Europolis übernommenen Finanzierungen in der Regel nicht oder nur mit Caps abgesichert sind, ergeben sich für die Länder in Osteuropa trotz teilweise höherer Margen geringere Gesamt-Finanzierungskosten als dies in Österreich und Deutschland der Fall ist. In Österreich und Deutschland ist für den Großteil der Kredite das Zinsänderungsrisiko durch langfristige Swap Kontrakte abgesichert, wodurch sich der Rückgang der Basiszinsen (Euribor) nicht auf die Höhe der Finanzierungskosten auswirken konnte.

Berücksichtigt man neben den direkt einzelnen Krediten zugeordneten Zinssicherungen auch jene Zins-Derivate, die keiner Finanzierung direkt zuordenbar sind (siehe dazu Abschnitt „Langfristige Zinsabsicherungen“) erhöhen sich die Finanzierungskosten auf 4,7%.

## GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

### Schwerpunkt auf besicherten Finanzierungen

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

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

Das ausstehende Volumen an mit Immobilien besicherten Krediten betrug zum 31.12.2011 2,7 Mrd. €. Der Buchwert der diesen Krediten als Sicherheit dienenden Immobilien lag bei rd. 4,3 Mrd. €. Der Buchwert der unbelasteten Immobilien der CA Immo belief sich zum 31.12.2011 auf rd. 0,8 Mrd. €, wobei der Großteil davon auf unbebaute Liegenschaften entfiel. Das Volumen an unbesicherten (Anleihe-)Finanzierungen lag bei 0,4 Mrd. €.

**Langfristige Zinsabsicherungen**

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

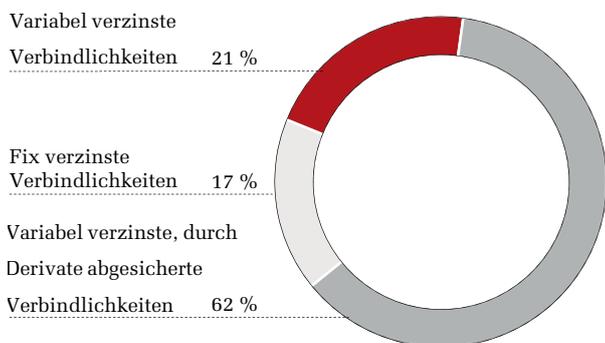
Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 1.828,2 Mio. € auf Swap Kontrakte sowie ein Nominale von 229,4 Mio. € auf Zins Caps. Der durchschnittliche gewichtete durch Swap Kontrakte fixierte Zinssatz liegt bei 3,7%, die durchschnittliche Zinsobergrenze der Zins-Caps liegt bei 4,4 %. Die durchschnittliche gewichte-

te Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rd. 4,4 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der variabel verzinsten Verbindlichkeiten von 4,2 Jahren.

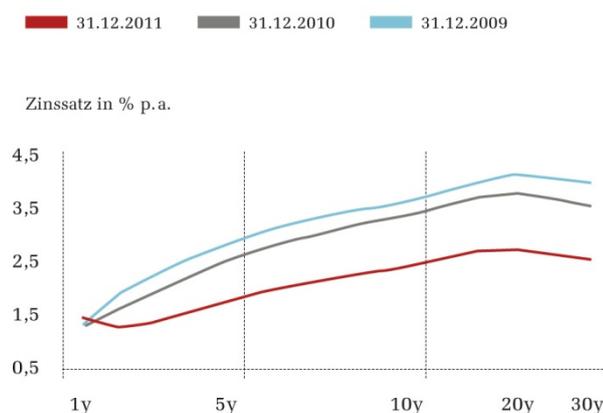
Aufgrund des deutlichen Rückgangs des allgemeinen Zinsniveaus in den letzten Jahren ist der Marktwert der abgeschlossenen Swap Kontrakte stark negativ. Insgesamt liegt der Marktwert zum 31.12.2011 bei -184,1 Mio. € (für das gesamte Nominale in Höhe von 1.828,2 Mio. €). Bilanzuell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die direkt einem Kredit zurechenbar sind und damit als Cash-flow Hedge die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen und jenen für die diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (Fair Value Derivate). Für die Cash-flow Hedges wird die Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, für die Fair Value Derivate hingegen aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivatgeschäften“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Zum Stichtag 31.12.2011 waren Kontrakte mit einem Nominale von 1366,6 Mio. € und einem Marktwert von 119,1 Mio. € als Cash-flow Hedges klassifiziert. Das Nominale der als Fair Value Derivate klassifizierten Swaps lag bei 461,5 Mio. €, der negative Marktwert lag zum 31.12.2011 bei -65,0 Mio. €.

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

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2011



SWAPKURVE 2009–2011



**Anleihen und sonstige wesentliche Finanzierungen**

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

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

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

Beginnend mit September 2011 wurden bis zum Ende des Berichtsjahres Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 20,5 Mio. € zu einem durchschnittlichen Kurs von 94,6% und Anleihen aus 2006 im Nominale von 14,0 Mio. € zu einem Kurs 97,5% vom Markt zurückgekauft.

**Wesentliche Bestimmungen der Wandelschuldverschreibung**

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

Die neben den Anleihen betragsmäßig größte zusammenhängende Finanzierung betrifft den Kredit bezüglich des **Hessen-Portfolios** (Immobilienwert per 31.12.2011:

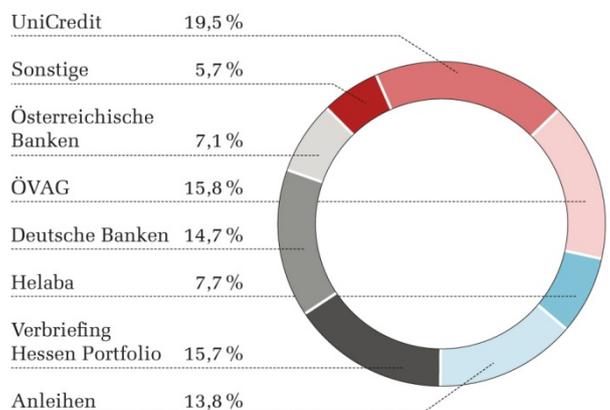
813,9 Mio. €) mit einem ausstehenden Volumen per 31.12.2011 von 512,2 Mio. €. Der ursprüngliche Kredit wurde von der arrangierenden Bank verbrieft und am Kapitalmarkt platziert (sogenannte Opera Germany 3 Transaktion, ISIN XS0293598495 (Tranche A) und XS0293599113 (Tranche B)). Die Ende 2006 abgeschlossene Finanzierung hat eine Laufzeit bis zum ersten Quartal 2017. Die Marge des Kredits beträgt 0,5% über dem 3M Euribor, wobei der Euribor durch einen fristenkongruenten Swap mit einem Swapsatz von 3,94% abgesichert wurde, so dass die effektiven Zinskosten bei 4,44% liegen. Die wesentlichen Covenants dieser Finanzierung sind wie folgt:

Covenant	Covenant-Grenze	Aktueller Wert
DSCR	1,05x	>1,35x
ICR	1,15x	>1,80x
LTV	<75%	~64%

**Finanzierende Banken**

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

VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS



## ERGEBNISSE

### Erstmalige Berücksichtigung der Europolis Gruppe

Seit dem zum 1.1.2011 stattgefundenen Closing des Erwerbs der Europolis AG wird die Europolis Gruppe in den Konzernabschluss der CA Immo einbezogen. Diese Konsolidierung hat, wie im Folgenden anhand der wesentlichen Positionen erläutert wird, deutliche Auswirkungen auf das Bilanz- und Ertragsbild der CA Immo Gruppe. Ein Vergleich zum Vorjahr ist somit nur bedingt aussagekräftig.

### Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zu 2010 einen Anstieg um 61,5 % auf 265.576 T€. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf die Mieterlöse aus der Europolis Gruppe zurückzuführen.

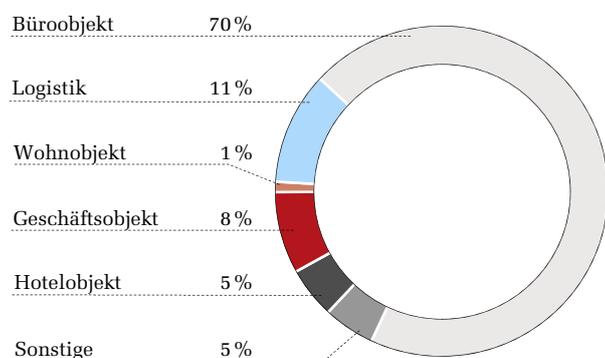
Wie in der untenstehenden Tabelle ersichtlich, erhöhten sich die Mieterlöse im Segment Ost-/Südosteuropa in Folge der Zugänge der Europolis Objekte signifikant. Der Mietzuwachs in Deutschland ergab sich hingegen in erster Linie aus Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten, welche die Reduktion durch Abgänge mehr als überkompensierten. In den Mieterlösen im Segment Deutschland ist weiters ein einmaliger Betrag in Höhe von 5.782 T€ aus einer Mietnachverrechnung enthalten. In Österreich kam es in Folge von Verkäufen zu einem Rückgang der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr.

Enthalten Mietverträge Anreizvereinbarungen (sogenannte Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten), so werden diese auf die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages linearisiert, in den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Jahres 2011 entfielen auf derartige Linearisierungen 7.296 T€.

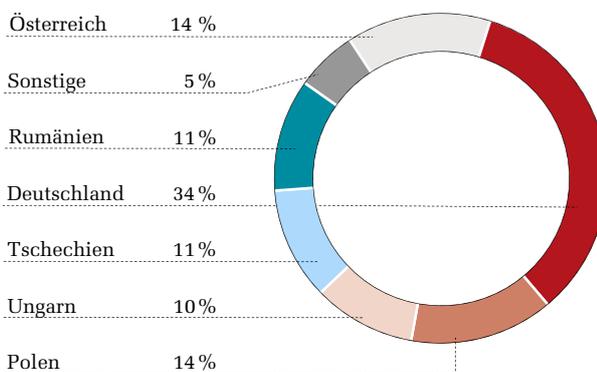
Mit einem Anstieg um 49,0% von – 25.827 T€ auf – 38.490 T€ lag die Steigerung der direkten Bewirtschaftungskosten für das vermietete Immobilienvermögen unter jener der Mieterlöse. Die wesentlichsten direkten Kosten sind Leerstands-, bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (– 11.087 T€), Instandhaltungen (– 6.005 T€) sowie Forderungswertberichtigungen (– 8.497 T€). Letztere enthalten in 2011 insbesondere Wertberichtigungen im Zusammenhang mit zwei Hotels in Tschechien.

Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten stieg von 138.597 T€ auf 227.086 T€ an. Die Marge (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen) verzeichnete einen leichten Anstieg von 84,3 % auf 85,5 %

MIETERLÖSE  
NACH NUTZUNGSARTEN



MIETERLÖSE  
NACH LÄNDERN



---

 ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2010 AUF 2011
 

---

Mio. €	Österreich	Deutschland	Ost-/Südosteuropa	Gesamt
<b>2010</b>	<b>39,0</b>	<b>79,8</b>	<b>45,6</b>	<b>164,4</b>
<b>Veränderung</b>				
aus Wertsicherung	0,7	1,0	1,7	3,4
aus Änderung der Leerstandsrate o. Mietpreisreduktionen	- 1,0	0,7	- 0,9	- 1,1
aus Neuzugängen	0,0	0,0	89,3	89,3
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,0	0,4	2,6	3,0
aus fertig gestellten Projekten	0,2	11,7	0,0	11,9
Mietnachzahlung	0,0	5,8	0,0	5,8
durch Redevlopment	0,0	- 2,1	0,0	- 2,1
durch Objektverkauf	- 1,8	- 7,1	0,0	- 8,9
<b>Veränderung der Mieterlöse insgesamt</b>	<b>- 1,9</b>	<b>10,4</b>	<b>92,8</b>	<b>101,2</b>
<b>2011</b>	<b>37,1</b>	<b>90,2</b>	<b>138,3</b>	<b>265,6</b>

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften (dies betrifft fast ausschließlich das Segment Deutschland) konnten 2011 Verkaufserlöse (Trading Income) von 28.049 T€ (2010: 115.657 T€) erzielt werden. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge in Höhe von - 18.722 T€ sowie sonstiger Development-, bzw. Materialaufwand in Höhe von - 760 T€ gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio belief sich somit auf 7.791 T€ (2010: 30.490 T€). Der Rückgang dieser Position gegenüber dem Vorjahr erklärt sich in erster Linie aus dem in den letzten Jahren deutlich gesunkenen Gesamtvolumen des Trading-Portfolios. Zum Jahresende belief sich das verbleibende Volumen an zum Handel bestimmter Immobilien auf 33.904 T€.

Die Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen für Dritte (die in erster Linie von der Konzerntochter omniCon erbracht werden) beliefen sich auf 2.320 T€, gegenüber 2.764 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis aus den Development-Dienstleistungen für Dritte betrug 578 T€ (2010: 564 T€).

Die direkten Immobilien-Aufwendungen für jene Liegenschaften, die dem Immobilienvermögen in Entwicklung zuzurechnen sind, stiegen von - 5.713 T€ auf - 7.315 T€.

Als Ergebnis dieser Entwicklungen stieg das Nettoergebnis (NOI) gegenüber dem Vorjahr um 39,2 % auf 228.139 T€.

#### Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Der Ergebnisbeitrag aus Immobilienverkauf betrug 2011 44.961 T€ (2010: 13.936 T€), wovon rd. 33.573 T€ auf Verkäufe in Deutschland, rd. 9.972 T€ auf Verkäufe in Ost-/Südosteuropa und rd. 1.416 T€ auf Verkäufe in Österreich entfielen.

Bilanziell wird bei Verkäufen, die in Form eines Share Deals strukturiert sind, hinsichtlich des Erlöses, bzw. abgegangenen Buchwerts nicht auf die eigentliche Immobilie, sondern auf das anteilige Eigenkapitals jener Gesellschaften, in denen die Immobilien gehalten wird, abgestellt. Folglich wird bei einem Abgang von zuvor vollkonsolidierten Gesellschaften auch nur der pro-rata Gewinn ausgewiesen, wodurch auch keine Anpassung des Verkaufsgewinns in den nicht beherrschenden Gesellschaftsanteilen notwendig wird. Unter Berücksichtigung dieser Bilanzierungstechnik betragen die Erlöse aus Verkäufen 223.715 T€, bzw. der Gewinn 44.961 T€

Legt man hingegen die den Verkäufen zugrundeliegenden Immobilienwerte zugrunde, lagen die Erlöse (für einen 100 % Anteil) bei rd. 296.695 T€, bzw. lag das Ergebnis (vor Minderheiten) bei rd. 51.191 T€, die Marge bezogen auf den Buchwert lag somit bei rd. 21 %.

Der Unterschied ist insbesondere auf den Verkauf der 51 % Anteile an den bis zum Verkaufszeitpunkt vollkonsolidierten Olympia Shopping Centres in Tschechien zurückzuführen, welche die größte Verkaufstransaktion im Berichtsjahr darstellte.

**Indirekte Aufwendungen**

In Anlehnung an die international übliche Darstellungsweise werden nunmehr die bisher getrennt darge-

stellten Positionen „Indirekte Aufwendungen“ sowie „Aktivierte Eigenleistungen“ saldiert als Netto-Position ausgewiesen.

In Folge der Berücksichtigung der indirekten Aufwendungen der Europolis kam es zu einem Anstieg der indirekten Aufwendungen um 29,8 % von – 33.923 T€ auf – 44.045 T€. Die wesentlichen in dieser Summe enthaltenen Positionen sind wie folgt:

Tsd. €	2011	2010
Personalaufwand	-32.220	-23.728
Büromiete	-2.430	-2.232
Reisekosten und Transportkosten	-1.347	-956
Sonstige	-4.602	-4.012
<b>Internes Management</b>	<b>-40.599</b>	<b>-30.928</b>
<b>Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand</b>	<b>-11.343</b>	<b>-8.530</b>
<b>Sonstige indirekte Aufwendungen</b>	<b>-4.907</b>	<b>-6.322</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>-56.849</b>	<b>-45.780</b>
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	12.108	10.773
Bestandsveränderung zum Handel bestimmte Immobilien	696	1.084
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>-44.045</b>	<b>-33.923</b>

Die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ in Höhe von 12.804 T€ ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die jenen Teil des internen Vivico-Aufwandes neutralisiert, der direkt einzelnen Projektentwicklungen zurechenbar und somit aktivierbar ist.

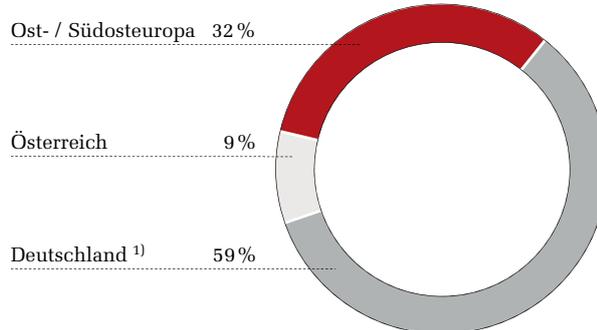
**Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)**

Insbesondere aufgrund der Einbeziehung der Europolis kam es zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um 63,8 %: Der Wert betrug 246.423 T€ gegenüber 150.409 T€ im Vorjahr.

In Folge der Aufnahme der ausschließlich in Ost- und Südosteuropa tätigen Europolis in den Konsolidierungskreis kam es auch zu einer wesentlichen Verschiebung des relativen Beitrages der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis:

Mit einem EBITDA von 111.230 T€ (2010: 27.362 T€) hat das Segment Ost- und Südosteuropa mit rd. 45 % nunmehr den größten Anteil am Konzern-EBITDA.

**EBIT**



<sup>1)</sup> Dem Segment Deutschland ist eine Liegenschaft in der Schweiz zugeordnet

**Neubewertungsergebnis**

Das Neubewertungsergebnis betrug 2011 49.143 T€ (2010: 32.052 T€). Nach Regionen betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Aufwertungen von 69.242 T€ in Deutschland sowie Abwertungen im Segment Ost- und Südosteuropa (– 16.671 T€) sowie Österreich (– 3.428 T€) zusammen.

Für eine Erläuterung der für die Bewertung der Immobilien maßgeblichen Faktoren siehe auch das Kapitel „Immobilienbewertung“.

**Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Insgesamt kam es damit aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 176.490 T€ im Jahr 2010 auf 285.045 T€ im Jahr 2011. Wesentlichen Anteil an diesem Umschwung trägt das Segment Ost- und Südosteuropa, welches eine Verbesserung des EBIT von 14.781 T€ auf 93.533 T€ verzeichnete. Auch in Deutschland (173.505 T€; 2010: 121.792 T€) konnte eine Steigerung des EBIT erzielt werden, Österreich erzielte 25.042 T€ (2010: 47.116 T€),

Zu diesem Ergebnis trug das erste Quartal 2011 mit 48.439 T€, das zweite Quartal 2011 mit 63.998 T€ sowie, das dritte Quartal 2011 mit 91.703 T€ sowie das vierte Quartal mit 80.904 T€ bei. Die Schwankungen zwischen den Quartalen erklären sich in erster Linie aus der ungleichen Verteilung der angefallenen Veräußerungsgewinne.

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis lag 2011 bei – 177.945 T€ gegenüber – 107.672 T€ im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand verzeichnete infolge der erstmaligen Berücksichtigung der Europolis einen Anstieg um 37,4 % auf – 161.009 T€.

Neben dem in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden Zinsen in Höhe von 9.934 T€ auf Entwicklungsprojekte, die sich in Bau befinden, aktiviert.

Einen weiteren wesentlichen Einfluss hatte das im Vergleich zum Vorjahr nochmal gestiegene negative Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen (2011: – 22.456 T€, 2010: – 4.446 T€). Insgesamt handelt es sich

bei dem Ergebnis aus diesen Derivatgeschäften zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis.

Zum Ende des ersten Halbjahres 2011 lag dieses Ergebnis noch bei positiven 3.604 T€, im zweiten Halbjahr kam es jedoch zu einem massiven Rückgang der für die Bewertung der Swaps maßgeblichen Zinskurve, wodurch der Barwert der Swaps deutlich negativer wurde. Für weitere Details siehe auch das Kapitel „Finanzierungen“.

Der Rückgang im Ergebnis aus Finanzinvestitionen von 14.418 T€ auf 11.557 T€ ist im Wesentlichen ein Ergebnis von gegenüber dem Vorjahr niedrigeren Veranlagungszinssätzen.

Im Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen (2011: – 1.696 T€, 2010: – 328 T€) steht ein positives Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM in Höhe von 1.640 T€ (davon 825 T€ cash-wirksame Dividende) einer Abwertung der Anteile an der Gesellschaft, welche das Projekt am Flughafen Pulkovo in St. Petersburg betreibt, gegenüber.

**Steuern vom Einkommen**

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für 2011 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 107.100 T€ gegenüber 68.818 T€ 2010. Von den Steuern vom Einkommen in Höhe von – 39.429 T€ (2010: – 24.999 T€) entfielen – 27.261 T€ auf tatsächliche Steuern, die in erster Linie im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften in Deutschland stehen, der Rest ergab sich weitgehend aus der Veränderung latenter Steuern.

**Periodenergebnis**

Mit 67.671 T€ konnte ein positives Periodenergebnis erzielt werden (2010: 43.819 T€). Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Gesellschaftern lag bei 5.042 T€ gegenüber – 1.596 T€ in 2010. und entfiel im Wesentlichen auf die Joint Venture Partner in den Teil-Portfolien der Europolis. Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft betrug 2011 62.629 T€, gegenüber 45.415 T€ im Jahr 2010.

**Cash-flow**

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2011 auf 191.861 T€ (2010: 121.422 T€). Die Veränderung reflektiert weitgehend die Veränderung des EBITDA zwischen den Perioden in Folge der Akquisition der Europolis. Der Anstieg im Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit von 172.033 T€ auf 198.626 T€ fiel demgegenüber geringer aus, da die in dieser Position berücksichtigten Zuflüsse aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien deutlich geringer als im Vorjahr ausfielen.

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit betrug 2011 – 62.623 T€ gegenüber – 251.532 T€ 2010. Wesentliche Ursache für den geringeren Cash Abfluss ist die Abbildung der Erwerbsschritte der Europolis im Cash-flow: 2010 führte die geleistete Anzahlung in Höhe von 136.000 T€ zu einem Mittelabfluss, während es 2011 in Folge der erstmaligen Konsolidierung der liquiden Mittel der Europolis zu einem positiven Cash-Effekt in Höhe von 71.880 T€ kam.

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich 2011 auf – 134.643 T€ (2010: – 63.092 T€). Neben dem Mittel-Abfluss für Zinszahlungen (2011: – 148.181 T€, 2010: 107.131 T€) ergab sich die Veränderung auch aus der Tatsache, dass im Gegensatz zum Vorjahr die Neuaufnahmen von Darlehen nur geringfügig höher lagen als die Tilgungen von Finanzierungen (2011: 252.226 T€ zu – 232.786 T€ gegenüber 280.291 T€ zu – 138.831 T€ in 2010). Weiters wurden in 2010 in dieser Cash-flow Position die Abflüsse für die Erhöhung des Anteils an der damaligen Tochtergesellschaft CA Immo International ausgewiesen.

**CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG**

Mio. €	2011	2010	Veränderung
Cash Flow aus			
- Geschäftstätigkeit	198,6	172,0	15%
- Investitionstätigkeit	-62,6	-251,5	-75%
- Finanzierungstätigkeit	-134,6	-63,1	>100%
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>1,4</b>	<b>-142,6</b>	<b>&gt;100%</b>
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	354,8	497,2	-29%
- Fremdwährungskursänderung	-2,3	0,2	>100%
- Ende des Geschäftsjahres	353,8	354,8	0%

**FFO – Funds from Operations**

Die Funds from Operations vor Steuern (FFO) beliefen sich 2011 auf 93.423,6 T€. Die Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr erklärt sich insbesondere aus dem oben dargestellten Anstieg des EBITDAs.

**FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)**

Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Ergebnis vor Steuern vor		
Minderheitenbeteiligungen	107,1	68,8
Abschreibungen	10,6	6,0
Neubewertungsergebnisse	-49,1	-32,1
Kursdifferenzen	-0,3	-0,7
Korr. At-Equity-Ergebnis	2,6	1,2
Bewertung Finanzinstrumente	22,6	3,1
<b>Funds from Operations vor Steuern</b>	<b>93,4</b>	<b>46,4</b>
Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)	-27,3	-25,9
<b>Funds from Operations</b>	<b>66,2</b>	<b>20,5</b>

## KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

	2011		2010		Veränderung
	Mio. €	in %	Mio. €	in %	in %
Immobilienvermögen	5.130	87	3.520	80	46
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	2	0	136	3	-98
Immaterielles Vermögen	39	1	32	1	24
Finanzanlagen und Sonstiges	120	2	80	2	50
Steuerabgrenzung	12	0	14	0	-17
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.303</b>	<b>90</b>	<b>3.782</b>	<b>86</b>	<b>40</b>
Forderungen	168	3	147	3	14
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	58	1	47	1	24
Zum Handel bestimmte Immobilien	34	0	45	1	-25
Liquide Mittel und Wertpapiere	354	6	359	8	-1
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>614</b>	<b>10</b>	<b>597</b>	<b>14</b>	<b>3</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.917</b>	<b>100</b>	<b>4.379</b>	<b>100</b>	<b>35</b>
Eigenkapital	1.810	31	1.660	38	9
<i>Eigenkapital in % der Bilanzsumme</i>	<i>31%</i>		<i>38%</i>		
Verbindlichkeiten aus Anleihe	445	7	476	11	-6
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.042	35	1.413	32	45
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	777	13	238	5	>100
Übrige Verbindlichkeiten	651	11	477	11	37
Steuerabgrenzung	192	3	116	3	65
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.917</b>	<b>100</b>	<b>4.379</b>	<b>100</b>	<b>35</b>

**Bilanz – Aktivseite**

Auf der Aktivseite kam es 2011 gegenüber der Situation zum 31.12.2010 in Folge der Konsolidierung der Europolis Gruppe zu deutlichen Änderungen. Die größten Auswirkungen gab es bei der Bilanzposition „Bestandsimmobilien“ welche von 2.716.211 T€ auf 4.183.202 T€ anstieg.

Neben dem Zugang der Europolis Immobilien kam es infolge von Fertigstellungen zu Umgliederungen von Immobilien aus der Position Immobilienvermögen in Entwicklung. Die wesentlichen Umgliederungen bzw. Zugänge betrafen dabei die 2011 fertiggestellten Objekte Skygarden (Buchwert 31.12.2011: 135.600 T€) sowie Ambigon (Buchwert 31.12.2011 (48.800 T€) in München. Hinsichtlich der größten Einzelimmobilie des Konzerns, dem Tower 185 wurde zum Bilanzstichtag nur das bereits 2010 fertiggestellte Sockelgebäude im Bestand geführt,

der Turm war zum 31.12.2011 mit einem Buchwert von 225.900 T€ noch Teil des Immobilienvermögen in Entwicklung.

Das gesamte Immobilienvermögen – also Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien – lag zum Jahresende bei 5.222.183 T€, dies entspricht einem Anstieg von rd. 44,6 %. 2011 wurden 203.654 T€ in das Immobilienvermögen in Entwicklung investiert.

Die liquiden Mittel zum 31.12.2011 betragen 353.778 T€ und lagen damit nur knapp unter dem Wert zu Beginn des Jahres. Die Bilanzsumme stieg um 35,1 % auf 5.916.576 T€.

**Bilanz – Passivseite****Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 638.713,6 T€, die Zahl der ausstehenden Stammaktien liegt unverändert bei 87.856.060. Zum Stichtag 31.12.2011 befanden sich nach Information der Gesellschaft rund 82 % der Aktien im Streubesitz, die restlichen rund 18 % sowie vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen, werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten.

Zum Stichtag 31.12.2011 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 312,8 Mio. € (bis zu 43.031.840 Stückaktien), das bis längstens 8. August 2012 gegen Bar- oder Sacheinlage in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. € (= bis zu 43.629.300 Stückaktien). Die Gesellschaft hielt 2011 keine eigenen Aktien.

Das Eigenkapital (inklusive der nicht beherrschenden Anteile) stieg im Jahr 2011 um 9,0 % von 1.659.939 T€ auf 1.809.455 T€. Neben dem Jahresergebnis trugen zu dieser Entwicklung insbesondere die Berücksichtigung der Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an den Teil-Portfolien der Europolis Gruppe bei. Dieser Erhöhung stand ein negativer Effekt aus der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen gegenüber. Per 31.12.2011 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis dieser Cash-flow Hedges bei – 93.022 T€, was einer Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr um – 20.306 T€ entspricht.

**Finanzverbindlichkeiten**

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 53,5 % auf 3.264.014 T€. Die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stieg gegenüber dem Vorjahr von 1.724.166 T€ auf 2.854.171 T€; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 104 % zum 31.12.2010 auf 158 % zum 31.12.2011.

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

Rund 99 % der Finanzverbindlichkeiten lauten auf EUR. Die Zinssicherungsstrategie der CA Immo sieht eine um-

fassende Absicherung des Zinsänderungsrisikos vor. Für weitere Details zu den Finanzverbindlichkeiten siehe das Kapitel „Finanzierungen“.

**KENNZAHLEN ZUR FINANZIERUNG**

Mio. €	2011	2010
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.809,5</b>	<b>1.659,9</b>
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	777,1	238,0
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	2.486,9	1.888,3
Liquide Mittel (inkl. Kurzfr. Wertpapiere)	–353,8	–353,6
verfügungsbeschränkte Mittel	–56,1	–43,6
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2.854,1</b>	<b>1.724,1</b>
<b>Gearing</b>	<b>158%</b>	<b>104%</b>
<b>EBITDA/Zinsergebnis (Faktor)</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 31.12.2011 bei 1.684,6 Mio. € (19,2 € je Aktie), was einer Steigerung um 2,6 % entspricht. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNNAV gemäß der Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt.

Da der Kurs der CA Immo Aktie zum Bilanzstichtag unter dem Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAV kein Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandlungsoption berücksichtigt. Der (verwässerte=unverwässerte) NNNNAV je Aktie lag zum 31.12.2011 bei 19,8 € je Aktie und damit um 4,6 % über dem Wert des Vorjahres. Diese im Vergleich zur Entwicklung des NAV überproportionale Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der passiven latenten Steuern in Folge der Europolis Akquisition, welche bei der Berechnung des NNNAVs abgezinst dem Eigenkapital zugerechnet werden. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum 31.12.2011 unverändert auf 87.856.060

## SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
	unverwässert	unverwässert
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>1.684,6</b>	<b>1.641,8</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>19,17</b>	<b>18,69</b>
<b>Überleitung zu NNNAV</b>		
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>1.684,6</b>	<b>1.641,8</b>
Wertanpassung für		
- Selbstgenutzte Immobilien	3,5	1,7
- Immobilien im Umlaufvermögen	7,6	8,6
- Finanzinstrumente	93,0	72,7
Latente Steuern	141,0	70,6
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>1.929,7</b>	<b>1.795,4</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	- 93,0	- 72,7
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	- 2,9	- 15,4
Latente Steuern	- 91,4	- 42,4
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1.742,3</b>	<b>1.664,9</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>19,8</b>	<b>19,0</b>
<b>Veränderung NNNAV zum Vorjahr</b>	<b>4,6%</b>	<b>2,6%</b>
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1 in €	- 58,2	- 37,2
Anzahl der Aktien	87.856.060	87.856.060

## AUSBLICK

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

### Die entscheidenden Erwartungen an das Geschäftsjahr 2012 sind somit:

- Leichte Steigerung der Mieterlöse um rd. 2 %, da insbesondere zusätzliche Mieten aus Fertigstellungen den Abgang von Mieterlösen aus Verkäufen überkompensieren
- Verkäufe im Umfang von rd. 300-350 Mio. €, die ungefähr zu gleichen Teilen auf Osteuropa bzw. Deutschland entfallen sollen
- Zusätzlich Beginn der Vorbereitungen für einen Verkauf, bzw. Teilverkauf des Tower 185
- Verwendung freigesetzter Mittel primär zur Schuldenreduktion, insbesondere opportunistische Rückkäufe von ausstehenden Anleihen
- Investitionen, insbesondere in die laufenden Projektentwicklungen, von rd. 300 Mio. €.

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

### Wesentliche Risiken und Ungewissheiten zum Ausblick 2012

Unsere Erwartungen für 2012 unterliegen gewissen Annahmen zu den allgemeinen 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 beeinflussende Parameter sehen wir:

- Die weitere Entwicklung auf den internationalen Kapitalmärkten und deren Auswirkung auf die Konjunktur in den Regionen, in denen wir tätig sind.
- Die Entwicklung der Verfügbarkeit sowie der Kosten der Fremdfinanzierung.
- Ausmaß der Auswirkungen der Konjunktorentwicklung auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus in den einzelnen Regionen.
- Die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt und damit zusammenhängend die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios.
- 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.

## NACHTRAGSBERICHT

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

**Frankfurt**

Im Februar hat die PricewaterhouseCoopers (PwC) AG, zwei weitere Büroetagen mit insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> Fläche im **Tower 185** angemietet. Mit diesem abgeschlossenen Mietvertrag mietet PwC nun insgesamt rd. 71.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in dem Gebäude. Die Vermietungsquote des zum Jahreswechsel 2011/2012 fertig gestellten Hochhauses steigt damit auf rund 75 %.

**Slowakei**

Im Bestandsobjekt **Bratislava Business Center 1 (BBC 1)** wurden zwei internationale Unternehmen (Henkel: 1500 m<sup>2</sup>, Kapsch: 362 m<sup>2</sup>) als Mieter gewonnen. Die Vermietungsquote des Gebäudes liegt damit bei 85 %.

**Wien**

In Wien mietete und bezog die Firma Update Training GmbH im Bestandsobjekt in der **Klosterneuburger Straße 23-27** rund 1.050 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

## FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

Im Wintersemester 2011 unterstützte CA Immo die Veranstaltungsreihe „Neue Bürowelten – future way of working“ des futureLAB der UCLA (University of California, Los Angeles). Das futureLAB befasst sich mit der experimentellen Erprobung und Implementierung innovativer Lösungen und neuer Technologien in der Architektur. Die Veranstaltungsreihe wurde gemeinsam mit dem Studiengang Innenarchitektur des Lehrstuhls für Produktgestaltung der Akademie der bildenden Künste in München durchgeführt.

Zahlreiche Architekten, Designer und Immobilienexperten brachten den Studenten in Vorträgen und Workshops ihre Sichtweisen und Visionen näher. Die Arbeiten der Studierenden sollen Denkanstöße geben und neue Perspektiven für künftige Projektentwicklungen der CA Immo aufzeigen.



FRANKFURT, Tower 185: zu 75 % vermietet

## MITARBEITER

Am Hauptsitz in Wien und an den Standorten in Frankfurt, Berlin und München sowie in Budapest, Warschau, Prag, Belgrad und Bukarest beschäftigt die CA Immo Gruppe per 31.12.2011 insgesamt 390<sup>1</sup> Mitarbeiter (31.12.2010: 318).

### Integration Europolis abgeschlossen

In Wien übersiedelte das Team der Europolis ins CA Immo Headquarter, in Osteuropa wurden die lokalen Niederlassungen zusammengeführt. Damit verbunden waren Anpassungen im Personalstand. Konzernweit wurden im Jahr 2011 insgesamt 64 neue Mitarbeiter<sup>2</sup> eingestellt.

### Gemeinsame Unternehmenskultur

Die Unternehmensakquisitionen der vergangenen Jahre und die erhöhte Mitarbeiteranzahl erfordern Maßnahmen, die eine Identifikation aller Mitarbeiter mit den Werten und Zielen des Unternehmens fördern. Dementsprechend hat der Vorstand der CA Immo einen Prozess zur verstärkten Bewusstmachung einer gemeinsamen Unternehmenskultur gestartet. Ziele dieses Prozesses sind:

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

<sup>1</sup> Davon rund 7 % Teilzeitarbeitskräfte

<sup>2</sup> exkl. mit Europolis übernommene Mitarbeiter

In Kooperation mit Great Place To Work wurde im Herbst 2011 eine konzernweite Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Die Auswertung dieser umfassenden Unternehmenskulturanalyse, in die u.a. Anregungen zur Verbesserung der internen Kommunikation sowie der nachhaltigen Personalentwicklung eingeflossen sind, soll die Grundlage für erforderliche Veränderungsprozesse liefern.

### Einheitliches Human Resources Management

2011 wurde zudem ein Projekt zur Vereinheitlichung der konzernweiten Grundsätze und Verfahrensweisen im Bereich Human Resources gestartet. Zu Jahresende verabschiedete der Vorstand ein umfassendes Personalkonzept mit dem Ziel, die gleichberechtigte Zusammenarbeit aller Beschäftigten hinsichtlich Aufstiegschancen und Weiterbildung, Vergütung und sonstiger Rahmenbedingungen sicher zu stellen. Die durch die Unternehmensakquisitionen teilweise uneinheitlichen Strukturen im Personalbereich werden auf Basis der neuen Richtlinien ab 2012 konzernweit schrittweise angeglichen, Transparenz und Nachvollziehbarkeit für die Mitarbeiter stehen dabei im Vordergrund.

Darüber hinaus sollen länderübergreifende Synergien wahrgenommen und die Prozesse in folgenden Bereichen vereinheitlicht werden:

- Personalbeschaffung: Bedarfsplanung, Akquisitions- und Einstellungsprozesse
- Personalbetreuung/Personalentwicklung: Mitarbeiterbindung und –förderung, Vergütung, Weiterbildung, Incentivierung
- Personalverwaltung und –organisation: Prozesse, Zeitverwaltung, Lohnabrechnung etc.

## ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung		Fluktuationsquote <sup>1</sup> in %
	Mitarbeiter gesamt	davon Frauen in %	Mitarbeiter gesamt	absolut	in %		
Österreich	86	53	64	22	34	24	
Deutschland	176	44	175	1	1	17	
Osteuropa	128	62	79	49	62	9	
<b>gesamt</b>	<b>390</b>	<b>52</b>	<b>318</b>	<b>72</b>	<b>23</b>	<b>16</b>	

<sup>1</sup> Fluktuationsquote: Personalzugang x 100 / durchschnittliche Beschäftigte. Nicht enthalten: Zugang durch Akquisition Europolis.

**Erfolgsbeteiligung zur Förderung unternehmerischen Denkens**

Der in der Strategie verankerte Nachhaltigkeitsansatz schlägt sich auch im Vergütungsmodell der CA Immo nieder. Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu unterstützen, ist für alle Mitarbeiter eine variable Vergütung zusätzlich zum Fixgehalt und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. Voraussetzung dafür ist die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele, allen voran ein positives Konzernergebnis (nach Minderheiten). Für die Führungsebene sind Prämien zusätzlich an die Erreichung individueller operativer Jahresziele gekoppelt.

Seit dem Geschäftsjahr 2010 haben Vorstand und Management zudem die Möglichkeit, sich bei entsprechendem Eigeninvestment in CA Immo-Aktien dem Long Term Incentive-Programm anzuschließen und damit am mittel- und langfristigen Erfolg der CA Immo teilzuhaben (siehe auch „Vergütungsbericht“).

**Vorsorge und Sicherheit am Arbeitsplatz**

CA Immo unterstützt die Altersvorsorge ihrer Mitarbeiter durch freiwillige Beitragszahlungen in eine betriebliche Pensionskasse. Darüber hinaus sind alle Mitarbeiter durch eine kollektive Unfallversicherung geschützt, die eine 24/7-Deckung sowohl in Beruf als auch in der Freizeit bietet.

Im Berichtsjahr 2011 wurden konzernweit keine wesentlichen berufsbedingten Verletzungen<sup>1</sup>, Krankheiten und Ausfalltage seitens der CA Immo-Mitarbeiter verzeichnet. Auf den Baustellen erhielten Mitarbeiter der CA Immo regelmäßige Sicherheitsunterweisungen, darüber hinaus wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmer obliegt den beauftragten Firmen.

**DURCHSCHNITTliche ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN**

in Tagen		Urlaub	Krankheit	Weiterbildung
Österreich	Frauen	21	8	0,8
	Männer	21	5	0,4
Deutschland	Frauen	28	10	0,6
	Männer	27	4	0,4
Osteuropa	Frauen	23	5	0,1
	Männer	25	3	0

<sup>1</sup> Als wesentliche Verletzungen gelten solche Verletzungen, bei denen ein Arzt konsultiert werden muss

**MITARBEITER: ALTER UND GESCHLECHT NACH KATEGORIEN (Gesamt: 390 Mitarbeiter)**

**Angestellte<sup>1)</sup>**

317 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	13 %	43 %	5 %
M	2 %	26 %	11 %

**Arbeiter**

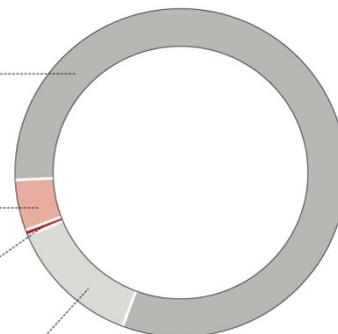
19 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	0 %	0 %	5 %
M	0 %	42 %	53 %

**Vorstand**

3 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	0 %	0 %	0 %
M	0 %	0 %	100 %

**Führungskräfte<sup>2) 3)</sup>**

51 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	0 %	12 %	4 %
M	0 %	65 %	19 %



<sup>1)</sup> davon 1 % mit einer Behinderung <sup>2)</sup> davon 2 % mit einer Behinderung  
<sup>3)</sup> Anteil weiblicher Führungskräfte: 16 %  
 Die Gruppe der Mitarbeiter mit Behinderung ist aus Datenschutzgründen nicht weiter unterteilt.

## FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist hierbei der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (RoE – Return on Equity). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (die wir mittelfristig mit rund 7,0 % annehmen) zu erzielen und damit Shareholder Value zu generieren. Der Return on Equity des Jahres 2011 liegt mit rund 3,8 % unter dem Zielwert – trotz einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr konnte das Ziel in diesem Jahr insbesondere aufgrund der negativen Ergebnisbeiträge aus der Bewertung von Zinsabsicherungen nicht erreicht werden. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die in unserer Strategie enthaltenen Maßnahmen dazu führen werden, dass wir mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity erzielen.

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

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

### Leerstandsrate und Durchschnittsmiete

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

### Standortqualität

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

### Lokale Präsenz

Für die effiziente Bearbeitung sehr unterschiedlicher regionale Märkte sind lokales Wissen und Marktkenntnis ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo auf eigene Niederlassungen in 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 Mitarbeiter und der Nutzung von Synergien in der Gruppe, insbesondere in der Projektentwicklung und der Vermarktung der Immobilien.

### VALUE-KENNZAHLEN

		2011	2010	2009	2008
<b>Kennzahlen je Aktie €</b>					
NAV/Aktie	€	19,2	18,7	17,9	18,9
Veränderung NAV/Aktie	%	2,7	4,5	- 5,3	- 14,1
Operativer Cash Flow/Aktie	€	2,18	1,38	1,40	1,32
RoE <sup>1</sup> in %	%	3,8	2,8	- 4,8	- 13,4
ROCE <sup>2</sup> in %	%	5,5	4,8	0,10	Negativ
EVA <sup>3</sup>	Mio. €	44,0	Negativ	Negativ	Negativ

<sup>1</sup> Return on Equity (Eigenkapitalrentabilität) = Konzernergebnis nach Minderheiten/Ø Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)

<sup>2</sup> Return on Capital employed (ROCE) = Nettorendite auf das eingesetzte Kapital: ROCE = Net Operating Profit After Tax (NOPAT)/Capital employed

<sup>3</sup> EVA (Economic Value added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital employed \* (ROCE – WACC); WACC 2011 = 4,51

**Wertschöpfungsrechnung**

Im Rahmen der 2011 erstmals in den Geschäftsbericht integrierten Berichterstattung nach GRI (Global Reporting Initiative) ist auch eine Wertschöpfungsrechnung darzustellen. Ziel der folgenden Tabelle ist es, dem Leser einen

Überblick über Herkunft und nach Empfänger gegliederte Verwendung der im Unternehmen geschaffenen Werte zu vermitteln:

**WERTSCHÖPFUNGSRECHNUNG**

	in TEUR	in %
Erlöse	332,222	
Erlös aus Immobilienhandel und -verkauf	251,764	
Ergebnis aus Neubewertung	49,143	
sonstige Erträge	17,368	
immobilienbezogene Aufwendungen	(308,070)	
Abschreibungen und Wertminderungen	(10,521)	
sonstige Aufwendungen	(14,485)	
<b>Entstehung</b>	<b>317,421</b>	
an Minderheitsgesellschafter	(5,042)	2%
an Mitarbeiter	(33,164)	10%
an den Staat <sup>1</sup>	(43,797)	14%
an gemeinnützige Organisationen	(2)	0%
an Kreditgeber	(172,787)	54%
an das Unternehmen/Aktionäre	(62,629)	20%
<b>Verteilung</b>	<b>(317,421)</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> davon Deutschland (-34.671 T€), Österreich (1.737 T€), Osteuropa (-10.855 T€), Andere (-7 T€)

# RISIKOMANAGEMENTBERICHT

## RISIKOMANAGEMENT DER CA IMMO GRUPPE

### RISIKOMANAGEMENT UNTERNEHMENSEBENE

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

### RISIKOMANAGEMENT IMMOBILIENEBENE

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

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

### RISIKOMANAGEMENT

#### Allgemein

Systematisches Risikomanagement stellt innerhalb der CA Immo Gruppe einen wesentlichen Bestandteil des internen Controllingprozesses dar und beeinflusst direkt

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

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

---

#### INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Das rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst alle systematisch aufgebauten Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Richtlinien und zur Fehlerprävention. Unter den Richtlinien werden sowohl unternehmensindividuelle Vorgaben (Konzernhandbuch, Kompetenzordnung, Zeichnungsberechtigungen, Vier-Augen-Prinzip, Freigaberegungen, etc.), als auch gesetzliche Bestimmungen zusammengefasst. Ziel ist es, Fehler bei der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. zu entdecken (detektive Kontrolle) und damit eine rechtzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zugunsten einer „end-to-end“-Betrachtung des Rechnungslegungsprozesses, werden auch die operativen Bereiche eingebunden. Präventive Kontrollen sind jene, die von zuständigen Sachbearbeitern im Zuge der Bearbeitung der Geschäftsfälle vor und/oder in den einzelnen Systemen (z. B. Buchhaltungs- oder Konsolidierungssoftware) vorgenommen werden. Detektive Kontrollen vollziehen die zuständigen Abteilungsleiter bzw. der Leiter Rechnungswesen auf Basis der Auswertungen aus diesen Systemen. Entsprechend der Organisationsstruktur der CA Immo Gruppe liegt die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des Internen Kontrollsystems beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer

der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Um der Stärkung des IKS Rechnung zu tragen, wurde bei CA Immo neben der Stabstelle Risikomanagement auch die Interne Revision als Stabstelle des Gesamtvorstands installiert. Auf Basis eines jährlichen Revisionsplans bzw. aus Anlass bedarfsindizierter Ad-hoc-Prüfungen überwachen beide Stabstellen die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln. Operativ werden die Prozesse bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse bzw. Effizienzverbesserungspotenziale laufend evaluiert. Die Interne Revision überprüft die Einhaltung der Prüfungsschritte durch die lokale Geschäftsführung sowie die Zuverlässigkeit der betrieblichen Informationen und die Wirksamkeit des IKS. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung sowie an den Gesamtvorstand der CA Immo berichtet. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung informiert. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird zudem jährlich vom Konzernabschlussprüfer beurteilt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis berichtet.

---

#### STRATEGISCHE RISIKEN

##### **Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko**

Die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt stellt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen dar. Allerdings hat die Entwicklung gezeigt, dass der Verlust des Vertrauens in einen funktionierenden Kapitalmarkt zu einer deutlichen Erschwerung der Kapitalbeschaffung führen kann. Aufgrund der Einführung von Basel III überdenken immer mehr Banken ihre Immobilienfinanzierungen. Es ist davon auszugehen, dass Kreditvergaben künftig noch restriktiver gehandhabt werden. Darüber hinaus setzen viele Banken vereinzelte Länder Osteuropas derzeit auf den Prüfstand oder bereiten ihren Rückzug aus dieser Region vor. Speziell in Ungarn und Rumänien könnten Refinanzierungen in den kommenden Monaten schwierig werden; in Polen und Tschechien ist die Finanzierungsbereitschaft etwas stabiler einzuschätzen. Vor allem deutsche Banken haben angekündigt, Kreditvergaben außerhalb ihres Heimatmarktes vorübergehend zu stoppen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der deutsche Markt auch in den kommenden Jahren über ausreichende Liquidität verfügen wird. Die Einführung von

Solvency II legt nahe, dass nun auch Versicherungsinstitute verstärkt im Finanzierungsgeschäft auftreten werden. Dies könnte für eine leichte Entspannung am Kapitalbeschaffungsmarkt sorgen. Für CA Immo ist jedenfalls eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung unumgänglich. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-)Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Nachdem auch in den kommenden Jahren das Risiko auf der (Re-)Finanzierungsseite latent vorhanden bleiben dürfte, wurde eine detaillierte Liquiditätsplanung für die Folgejahre erstellt. Berücksichtigt wurden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe. Bis zum Geschäftsjahr 2014 zeigt das Auslaufprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe ein stabiles Bild. Bei den bis dahin fällig werdenden Krediten handelt es sich ausschließlich um Finanzierungen auf Objekt- oder Projektebene. 2014 steht die Refinanzierung der 6,125 % CA Immo-Anleihe 09-14 (ISIN: AT0000A0EXE6) sowie der Wandelschuldverschreibung an, sofern das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wird.

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

Überschreiten Einzelinvestitionen eine bestimmte Obergrenze des Portfoliowerts, besteht ein gewisses Größen- bzw. Konzentrationsrisiko innerhalb des Portfolios. Ein allfälliges Marktrisiko könnte dadurch deutlich erhöht, die Veräußerbarkeit von Immobilien (vor allem in einem angespannten Marktumfeld) erschwert werden. Umgekehrt besteht bei zu kleinen Immobilien die Gefahr eines – gemessen an den Mieteinnahmen – zu hohen Verwaltungsaufwandes. Daher setzt CA Immo bei größeren Investitionsvorhaben auf Joint-Venture-Partner bzw. einen frühzeitigen (Teil-)Exit, um den Risikoanteil zu reduzieren. In Bezug auf die adäquate Relation von Aufwand und Ertrag werden „Kleinimmobilien“, die überwiegend im Rahmen von Portfoliokäufen übernommen wurden, laufend abverkauft und die Zusammensetzung des Portfolios quartalsweise evaluiert. Ein Konzentrationsrisiko kann auch bestehen, wenn bestimmte Investitionen einen überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur aufweisen. Marktänderungen können in diesen Fällen zu einer Veränderung der Nachfrage und damit zu einer negativen Ergebnisentwicklung führen. Das Konzentrationsrisiko auf der Mieterseite besteht vor allem, wenn einzelne Mieter, bezogen auf die Mieteinnahmen sowie die vermietbaren Flächen, einen überproportionalen Anteil und somit maßgeblichen Einfluss auf das

Ergebnis der CA Immo Gruppe haben. Als Gegenmaßnahme setzt CA Immo vor allem in den ost-/südost-europäischen Zielmärkten auf die Einhaltung von regionalen Investitionslimits in Abhängigkeit von der Größe des Gesamtportfolios (bei Einzelobjekten in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktgröße). Neben der regionalen Streuung steht auch die Diversifizierung nach Mieterstruktur sowie Nutzungsart im Vordergrund. Ein Konzentrationsrisiko in Bezug auf Mieter wird ausschließlich bei langfristigen Mietverträgen und ausgezeichnete Bonität akzeptiert.

Setzt man für die Definition eines Größen- bzw. Konzentrationsrisikos den Grenzwert bei 5 % des Gesamtportfolios an, fällt mit dem Tower 185 nur ein Investment in diese Kategorie. Die Eigenkapitalbindung beläuft sich bei diesem Projekt derzeit auf 190 Mio. €, weshalb ein (Teil-)Exit nach Fertigstellung geplant ist. Die Baufinanzierung läuft bis Ende 2012. Aufgrund des schwierigen Marktumfeldes wurden bereits Gespräche über die Prolongation eingeleitet. Das 2006 vom Land Hessen erworbene Paket an Bestandsimmobilien macht zwar insgesamt rund 15 % des Gesamtportfolios aus, verteilt sich jedoch auf insgesamt 36 Liegenschaften, die einzeln verkauft werden könnten. Im Hinblick auf die Langfristigkeit der bestehenden Mietverträge sowie die gute Bonität des Mieters (Land Hessen) stellt dieses Portfolio ein kalkulierbares Risiko dar. Neben dem Tower 185 und dem Hessen-Portfolio gibt es weitere drei Einzelimmobilien mit einem IFRS-Bilanzwert von mehr als 100 Mio. €. Hinsichtlich des Standorts bestehen innerhalb des Portfolios Konzentrationsrisiken in Prag (River City) sowie im Logistikpark Bukarest. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekte besteht ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Bedingt durch das derzeitige Marktumfeld sind Projektentwicklungen generell erschwert, weshalb für 2012 weitere Liegenschaftsabverkäufe am Plan stehen. Hinsichtlich der Baurechtsschaffungsprojekte wurden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder bereits frühzeitig Joint-Venture Partner eingebunden, um die Kapitalbindung zu reduzieren.

#### **Länderrisiko und Transferrisiko**

Das Länder- oder Transferrisiko umfasst Gefahren der wirtschaftlichen oder politischen Instabilität. Angesichts der hohen Investitionstätigkeit der CA Immo Gruppe im Ausland – und hier im Speziellen in Osteuropa – könnten Kapital- oder Liquiditätsrückflüsse, auf die CA Immo grundsätzlich einen Anspruch hätte, aufgrund von Devisenmangel oder Transferbeschränkungen im Ausland

ausbleiben. Eine generelle Absicherungsmöglichkeit gegen dieses Transferrisiko gibt es nicht. Dem Länderrisiko begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung ermöglichen, auf wirtschaftliche und politische Ereignisse rechtzeitig reagieren zu können. Dem Transferrisiko beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor.

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Allgemein

Die Immobilienwirtschaft ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ihrer Märkte verflochten. Die größten Risiken bestehen daher in einer weiteren Zuspitzung der europäischen Schulden- und Finanzmarktkrise. Dadurch könnten sich die Finanzierungsbedingungen merklich verschlechtern. Es ist wahrscheinlich, dass die europäische Wirtschaft 2012 weiter schrumpft, die Mehrheit der Indikatoren weist auf einen europaweiten Rückgang der Wachstumsraten hin. Dieses Szenario könnte vor allem den gewerblichen Immobilienmarkt negativ beeinflussen, einerseits in Form von vermindertem Büroflächenbedarf, andererseits durch erschwerten bzw. teureren Zugang zu Finanzierungen. Allein langfristig vermietete Core Objekte könnten von der erhöhten Risikoaversion der Anleger profitieren.

### Markt- und Verwertungsrisiko

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

en im Portfolio. Marktrisiken können so früh erkannt und bei der Beurteilung der Investitions- und Projektplanung berücksichtigt werden bzw. in die mittelfristige Liquiditäts- und Unternehmensplanung einfließen.

### Vermietungs- und Mietausfallsrisiko

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

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

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

#### **Risiken aus der Projektentwicklung**

Mit der Realisierung von Projekten sind Risiken verbunden, die sich aus Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen etc. ergeben können. Es besteht aber auch die Chance, durch die mit Projektentwicklungen einhergehende erhöhte Wertschöpfung, zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der Projekte ist die Verfügbarkeit von Eigenkapital bzw. zusätzlichem Fremdkapital (Projektfinanzierung). Verzögerungen bei der Kreditvergabe könnten weitere Verzögerungen auslösen und bei Vorvermietungen zu Pönalezahlungen führen. Fehlende Mieteinnahmen könnten den Cash-flow der Gesellschaft erheblich belasten. Bei Vorliegen einer Baukostenerhöhung besteht die Gefahr, dass sich die Finanzierungskonditionen verschlechtern. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um Risiken aus der Projektentwicklung zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvorvermietungsquoten etc.). Allgemein begegnet CA Immo dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes und externes Controlling mit

regelmäßigen Kostenkontrollen und Abweichungsanalysen. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch nicht aktivierbare Kosten. In der Lebenszyklusbetrachtung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Projekte werden daher nur nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditätsplanung gestartet. Grundsätzlich strebt CA Immo für den konkreten Projektstart eine Vorvermietung an (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60 %). In Ost-/Südosteuropa ist dies aufgrund der speziellen Marktsituation nicht oder nur teilweise möglich, da Mietverträge meist erst dann abgeschlossen werden können, wenn die Projektfertigstellung absehbar ist. Daher werden hier Projekte selektiv auch ohne wesentliche Vorvermietungen, jedoch generell erst nach Sicherung der Finanzierung gestartet.

In Abhängigkeit von den Preisentwicklungen auf dem Rohstoffsektor (Stahl, Aluminium, Kupfer, etc.) unterliegt CA Immo auch dem Risiko wesentlicher Kostenschwankungen. Daher werden bei Großprojekten einzelne Kostenblöcke gebündelt und das Risiko steigender Rohstoffpreise bzw. Produktionskosten auf Auftragnehmer überwältigt. Die in Umsetzung befindlichen Projekte befinden sich im Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets. Druck auf das Developmentergebnis resultiert primär aus der marktbedingten Verlängerung der Stabilisierungsphase (Erstvermietung) und dem Risiko steigender Renditen aufgrund restriktiver Kreditvergaben.

#### **Immobilienbewertungsrisiko**

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

Der Anstieg der Renditen aus den vergangenen Jahren schlägt sich aufgrund der angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten anhaltend in den Bewertungsgutachten nieder. Über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen beeinflusst dies das Konzernergebnis und reduziert das Eigenkapital. Vor allem die Entwicklungen im zweiten Halbjahre 2011 haben gezeigt, dass sich Ost-/Südosteuropa aufgrund der engen wirtschaftlichen Verknüpfung mit Westeuropa (vor allem über den Bankensektor) den Turbulenzen nicht entziehen konnte. In Kernmärkten wie Polen und Tschechien blieben die Renditen jedoch stabil bzw. konnte vereinzelt sogar ein Sinken der Renditen beobachtet werden. Vor

dem Hintergrund, dass Banken ihr Exposure in diesen Märkten deutlich reduzieren, ist es wahrscheinlich, dass der Immobilieninvestmentmarkt 2012 in Teilmärkten stark abflacht, was wiederum zu einem Anstieg der Renditen führen kann. Die Nachfrage nach Core-Objekten in Kernmärkten ist jedoch ungebrochen. Auch aufgrund schlechterer Mietwachstumsaussichten besteht die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Angesichts dieser Marktentwicklungen werden Wertänderungen auch in 2012 ein wesentliches Risiko darstellen. Bei einem kurzfristigen Rückgang der Renditen um durchschnittlich 25 Basispunkte bei gleichbleibenden Mieten, könnte sich das Verlustpotenzial innerhalb des Osteuropa-Portfolios in einer Worst-case-Betrachtung in einer Bandbreite von 50-70 Mio. € bewegen.

---

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

### Rechtliche Risiken

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle 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 in 2010 erfolgte Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immo. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten erfolgt zentral durch die Rechtsabteilung. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Die anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Konstellationen aus dem operativen Geschäft. Falls erforderlich werden in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Diese belaufen sich per 31.12.2011 auf rund 7.726 Tsd. € (CA Immo Gruppe). Darüber hinaus hat der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht. Die Erfolgsaussichten stuft CA Immo jedoch als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

### Umweltrisiken

Der CA Immo Gruppe können im Zusammenhang mit der Beseitigung von Umweltschäden (toxische Substanzen / Materialien, Kontaminierungen) beachtliche Kosten entstehen. Auch besteht die Gefahr, dass durch Änderung

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

### Steuerliche Risiken

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

---

## FINANZRISIKEN

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

### Liquiditätsrisiko

Aufgrund der Risikoaversion der Banken hinsichtlich ihrer Finanzierungsbereitschaft sind kurzfristige Liquiditätsrisiken nicht auszuschließen. Ein Liquiditätsrisiko könnte auch daraus resultieren, dass geplante Verkaufstätigkeiten nicht oder nur verzögert oder unter den Preis-erwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. CA Immo begegnet diesen Risiken mit einem laufenden Monitoring der Co

venant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und –sicherung. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Im diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert, die z.B. die vorzeitige Tilgung von Krediten mit sehr hohen Margen vorsehen. Kredite werden grundsätzlich – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture- und Fondspartnern nicht auszuschließen. Der Teilkonzern CA Immo Deutschland weist eine mit Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus, insbesondere beim Projekt Tower 185. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht jedoch bei neu zu startenden Projekten.

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

#### **Zinsänderungsrisiko**

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen des Zinsniveaus. Sie wirken sich auf die Höhe des Finanzierungsaufwands und auf den Marktwert abgeschlossener Zinsabsicherungsgeschäfte aus, was sowohl auf das Ergebnis als auch auf das Eigenkapital der Gesellschaft Einfluss hat. Daneben besteht vor allem bei Neuabschluss von Krediten bzw. bei Kreditverlängerungen die Gefahr einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen. Nachdem bereits Anfang November 2011 der Leitzinssatz von 1,5 % auf 1,25 % reduziert wurde, folgte Anfang Dezember die Reduktion auf 1 %, um der sich

verschärfenden Rezession entgegen zu wirken. Gemäß aktuellen Zinsprognosen ist davon auszugehen, dass der Leitzins bis Ende 2012 auf dem derzeitigen Niveau von 1 % bleibt. Auch bei den Swapsätzen ist nicht mit einer wesentlichen Aufwärtsbewegung zu rechnen. In Folge der anhaltend kritischen Entwicklungen weisen Swap-Sätze eine unverändert hohe Volatilität aus.

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

#### **Währungsrisiken**

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

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

**RISIKO**

**AUSWIRKUNG**

**GEGENSTEUERUNG**

**UNVORHERSEHBARER LIQUIDITÄTSBEDARF**

- Fehlende Liquidität
- Nichtdurchführbarkeit von Mittelabrufen bei Joint-Venture Partnern

- Nichtnutzung von Opportunitäten
- „Notverkäufe“
- Zahlungsunfähigkeit

- Laufende Liquiditätsanalyse, -planung, und -steuerung
- Optimierung der Veranlagung
- Cashpooling

**FINANZIERUNGEN**

- Verletzung von Covenants
- Nichtverlängerung auslaufender Kredite
- Nichterlangen der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Projektphase

- Kostennachteile während der Kreditlaufzeit
- Zusätzlicher Eigenkapital- bzw. Liquiditätsbedarf

- Laufendes Monitoring der Tragfähigkeit der Immobilien bzw. der Erfüllung von Covenants aus Kreditverträgen
- Abschluss von projektbezogenen, möglichst langfristigen Kreditverträgen
- Schaffung einer Liquiditätsreserve

**WECHSELKURSENTWICKLUNG**

- Einschätzung der EUR-Fremdwährungs-Relation

- Signifikante Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste

- Harmonisierung von Kredit- und Mietverträgen
- Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR
- Kurssicherung insbesondere bei Bauaufträgen
- Restriktive Handhabung von Fremdwährungskrediten

**ZINSÄNDERUNG/ BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG**

- Einschätzung der Zinsentwicklung

- Signifikante Ergebnisschwankung sowie Veränderung der Eigenkapitalquote aufgrund sich ändernder Zinsniveaus (Finanzierungskosten, Bewertung der Zinsabsicherungen)

- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten
- Fristenkonformer Einsatz von Derivaten (Swaps/CAPS)
- Permanentes Monitoring der Zinsprognosen



---

**GESCHÄFTSBERICHT 2011**  
**KONZERNABSCHLUSS**

# INHALT

## KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	84
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	85
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2011	86
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	87
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	88
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2011	90
	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	90
1.	<b>Informationen über die Gesellschaft</b>	<b>90</b>
2.	<b>Grundsätze der Rechnungslegung</b>	<b>90</b>
3.	<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>	<b>90</b>
4.	<b>Rechnungslegungsmethoden</b>	<b>93</b>
a)	Änderung von Darstellung und Gliederung	93
b)	Konsolidierungsmethoden	96
c)	Währungsumrechnung	97
d)	Immobilienvermögen	98
e)	Immaterielle Vermögenswerte	100
f)	Wertminderungen	100
g)	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)	101
h)	Fertigungsaufträge	103
i)	Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instrument)	103
j)	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen	103
k)	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	103
l)	Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten	105
m)	Steuern	105
n)	Segmentberichterstattung	106
o)	Umsatzrealisierung	106
p)	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	108
q)	Finanzergebnis	108
r)	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	109
s)	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	111
	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	112
1.	<b>Segmentinformation</b>	<b>112</b>
2.	<b>Mieterlöse</b>	<b>117</b>
3.	<b>Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>118</b>
4.	<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>119</b>
5.	<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>119</b>
6.	<b>Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>119</b>
7.	<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>120</b>
8.	<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>120</b>
9.	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>121</b>
10.	<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>121</b>
11.	<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>121</b>
12.	<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>121</b>
13.	<b>Ergebnis aus Finanzinvestitionen</b>	<b>122</b>
14.	<b>Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen</b>	<b>122</b>

15.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	122
16.	Nettoergebnisse aus Klassen von Finanzinstrumenten	123
17.	Ertragsteuern	123
18.	Sonstiges Ergebnis	124
19.	Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	126
20.	Immaterielle Vermögenswerte	128
21.	Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	128
22.	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	129
23.	Finanzielle Vermögenswerte	129
24.	Latente Steuern	132
25.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	133
26.	Zum Handel bestimmte Immobilien	134
27.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	134
28.	Wertpapiere	135
29.	Liquide Mittel	135
30.	Eigenkapital	136
31.	Rückstellungen	136
32.	Verzinsliche Verbindlichkeiten	138
33.	Sonstige Verbindlichkeiten	140
34.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	141
35.	Cash-flow	141
36.	Finanzinstrumente	141
37.	Derivative Finanzinstrumente	143
38.	Finanzrisiken	147
39.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	151
40.	Leasingverhältnisse	152
41.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	153
42.	Kennzahlen je Aktie	156
43.	Personalstand	156
44.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	156
45.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	157
	<b>ANLAGE I ZUM KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>158</b>
	<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ</b>	<b>165</b>
	<b>UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>	<b>166</b>
	<b>EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT</b>	<b>170</b>
	BILANZ ZUM 31.12.2011	170
	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	172
	SONSTIGE INFORMATIONEN	173
	<b>TABELLEN UND ANALYSEN</b>	<b>174</b>
I.	CA IMMO AKTIE	174
II.	BILANZ- UND ERTRAGSANALYSE	176
III.	OBJEKTÜBERSICHT	180

## A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Tsd. €	Anhangsangabe	2011	2010
Mieterlöse	2	265.576	164.424
Weiterverrechnete Betriebskosten	3	64.326	30.204
Betriebskostenaufwand	3	- 75.413	- 35.547
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	3	- 27.403	- 20.484
<b>Nettomietergebnis</b>		<b>227.086</b>	<b>138.597</b>
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	4	28.049	115.657
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	4	- 20.259	- 85.167
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>		<b>7.790</b>	<b>30.490</b>
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	5	2.320	2.764
Aufwand Development-Dienstleistungen	5	- 1.742	- 2.200
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>		<b>578</b>	<b>564</b>
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	6	- 7.315	- 5.713
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>		<b>228.139</b>	<b>163.938</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	7	44.961	13.936
Indirekte Aufwendungen	8	- 44.045	- 33.923
Sonstige betriebliche Erträge	9	17.368	6.458
<b>EBITDA</b>		<b>246.423</b>	<b>150.409</b>
Abschreibungen langfristiges Vermögen		- 9.282	- 4.268
Wertänderung zum Handel bestimmte Immobilien		- 1.239	- 1.703
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>10</b>	<b>- 10.521</b>	<b>- 5.971</b>
Neubewertungsgewinn		133.509	101.631
Neubewertungsverlust		- 84.366	- 69.579
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>		<b>49.143</b>	<b>32.052</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>285.045</b>	<b>176.490</b>
Finanzierungsaufwand	11	- 161.009	- 117.202
Kursdifferenzen	16	334	652
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	12	- 22.456	- 4.446
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	13	11.557	14.418
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	14	- 4.675	- 766
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	15	- 1.696	- 328
<b>Finanzergebnis</b>	<b>16</b>	<b>- 177.945</b>	<b>- 107.672</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>107.100</b>	<b>68.818</b>
Ertragsteuern	17	- 39.429	- 24.999
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>1</b>	<b>67.671</b>	<b>43.819</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5.042	- 1.596
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>62.629</b>	<b>45.415</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>42</b>	<b>€ 0,71</b>	<b>€ 0,52</b>

## B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Tsd. €	Anhangsangabe	2011	2010
Ergebnis der Periode		67.671	43.819
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>			
Bewertung Cash-flow Hedges		- 30.209	- 18.008
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		4.892	378
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen		194	- 110
Währungsdifferenzen		- 391	- 36
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		5.151	2.532
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>18</b>	<b>- 20.363</b>	<b>- 15.244</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>47.308</b>	<b>28.575</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5.232	- 2.368
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>42.076</b>	<b>30.943</b>

## C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2011

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2011	31.12.2010	1.1.2010	
<b>VERMÖGEN</b>					
	Bestandsimmobilien	19	4.183.202	2.716.211	2.409.589
	Immobilienvermögen in Entwicklung	19	934.482	790.582	962.459
	Selbst genutzte Immobilien	19	12.760	13.575	14.248
	Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	19	0	0	544
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	19	10.470	1.638	1.939
	Immaterielle Vermögenswerte	20	39.103	31.468	39.529
	Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	21	2.217	136.200	200
	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	22	34.719	37.096	38.242
	Finanzielle Vermögenswerte	23	74.308	41.075	36.899
	Aktive latente Steuern	24	11.739	14.133	24.606
	<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>5.303.000</b>	<b>3.781.978</b>	<b>3.528.255</b>
	Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		89,6%	86,4%	81,8%
	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	25	57.835	46.509	6.020
	Zum Handel bestimmte Immobilien	26	33.904	45.339	122.902
	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	27	168.059	147.019	149.325
	Wertpapiere	28	0	3.854	6.949
	Liquide Mittel	29	353.778	354.764	497.199
	<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>613.576</b>	<b>597.485</b>	<b>782.395</b>
	<b>Summe Vermögen</b>		<b>5.916.576</b>	<b>4.379.463</b>	<b>4.310.650</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>					
	Grundkapital		638.714	638.714	634.370
	Kapitalrücklagen		1.062.184	1.061.464	1.013.988
	Sonstige Rücklagen		- 93.288	- 72.735	- 58.262
	Einbehaltene Ergebnisse		76.954	14.325	- 31.091
	<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>1.684.564</b>	<b>1.641.768</b>	<b>1.559.005</b>
	Nicht beherrschende Anteile		124.891	18.171	170.155
	<b>Eigenkapital</b>	<b>30</b>	<b>1.809.455</b>	<b>1.659.939</b>	<b>1.729.160</b>
	Eigenkapital in % der Bilanzsumme		30,6%	37,9%	40,1%
	Rückstellungen	31	9.182	6.239	522
	Verzinsliche Verbindlichkeiten	32	2.486.925	1.888.306	1.852.194
	Sonstige Verbindlichkeiten	33	373.489	230.402	217.077
	Passive latente Steuern	24	191.813	116.157	129.788
	<b>Langfristige Schulden</b>		<b>3.061.409</b>	<b>2.241.104</b>	<b>2.199.581</b>
	Ertragsteuerverbindlichkeiten	34	36.839	59.894	82.292
	Rückstellungen	31	79.292	58.809	57.083
	Verzinsliche Verbindlichkeiten	32	777.089	238.049	124.902
	Sonstige Verbindlichkeiten	33	152.492	115.814	117.632
	Schulden in Veräußerungsgruppen	25	0	5.854	0
	<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>1.045.712</b>	<b>478.420</b>	<b>381.909</b>
	<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>5.916.576</b>	<b>4.379.463</b>	<b>4.310.650</b>

## D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Tsd. €	Anhangsangabe	2011	2010
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Steuern	1	107.100	68.818
Neubewertungsergebnis		- 49.143	- 32.052
Abschreibungen und Wertänderungen	10	10.521	5.971
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	7	- 44.866	- 13.945
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	35	- 9.696	- 15.042
Zinsensaldo	11, 13	149.452	102.784
Kursdifferenzen	16	- 334	- 652
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	12	22.456	4.446
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und unbare Beteiligungsergebnisse	15, 11	6.371	1.094
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>		<b>191.861</b>	<b>121.422</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	26	10.250	77.200
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	23, 27	- 4.732	- 19.881
Rückstellungen	31	717	- 347
Sonstige Verbindlichkeiten	33	530	- 6.361
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>6.765</b>	<b>50.611</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>198.626</b>	<b>172.033</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen		- 243.618	- 300.440
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 128.308 Tsd. € (2010: 2.206 Tsd. €) inkl. Anzahlungen	35	71.880	- 137.317
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen		- 1.382	- 670
Erwerb von Finanzvermögen		- 12.926	- 7.062
Veräußerung von Wertpapieren	28	4.653	6.014
Finanzierung von Gemeinschaftsunternehmen	41	9.929	0
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	7	131.459	216.199
Veräußerung von Gesellschaften mit langfristigem Immobilienvermögen, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.696 Tsd. € (2010: 366 Tsd. €)		29.998	- 362
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen		- 49.291	- 29.563
Ausschüttungen von Beteiligungen und Wertpapieren		891	857
Gezahlte Zinsen für Aktivierung auf Immobilien in Entwicklung	19	- 9.934	- 6.851
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	13	5.718	7.663
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>- 62.623</b>	<b>- 251.532</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Geldzufluss aus Darlehen	32	252.226	280.291
Geldzufluss von Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschenden Anteilen	41	4.861	1.788
Auszahlungen von Tochtergesellschaften und Erwerb von Anteilen an nicht beherrschenden Gesellschaftern		- 10.763	- 99.209
Tilgung von Finanzierungen		- 232.786	- 138.831
Gezahlte Zinsen	11	- 148.181	- 107.131
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>- 134.643</b>	<b>- 63.092</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>			
Liquide Mittel 1.1.		354.764	497.199
Fremdwährungskursänderungen		- 2.346	156
<b>Liquide Mittel 31.12.</b>	<b>29</b>	<b>353.778</b>	<b>354.764</b>

## E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
		<b>634.370</b>	<b>1.013.988</b>	<b>- 31.091</b>
	<b>Stand am 1.1.2010</b>			
	Bewertung Cash-flow Hedge	18	0	0
	Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	18	0	0
	Rücklage aus Währungsumrechnung	18	0	0
	Ergebnis der Periode	1	0	45.415
	<b>Gesamtergebnis 2010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.415</b>
	Kauf Anteile CAIAG		41.429	0
	Kapitalerhöhung aufgrund Verschmelzung CA Immo International AG	4.344	6.047	0
	Einzahlung und Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0
	<b>Stand am 31.12.2010</b>	<b>30</b>	<b>638.714</b>	<b>1.061.464</b>
	<b>Stand am 1.1.2011</b>	<b>638.714</b>	<b>1.061.464</b>	<b>14.325</b>
	Bewertung Cash-flow Hedge	18	0	0
	Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	18	0	0
	Rücklage aus Währungsumrechnung	18	0	0
	Ergebnis der Periode	1	0	62.629
	<b>Gesamtergebnis 2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.629</b>
	Erwerb Europolis AG	35	0	0
	Abgang aufgrund Unternehmensverkauf		0	0
	Ausschüttung von Tochtergesellschaften an nicht beherrschende Anteile		0	0
	Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile		0	0
	Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		0	0
	Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		1.301	0
	Rückkauf Wandelschuldverschreibung		- 581	0
	<b>Stand am 31.12.2011</b>	<b>30</b>	<b>638.714</b>	<b>1.062.184</b>
				<b>76.954</b>

Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Sonstige Rücklagen		Anteile der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
	Rücklage assoziierte Unternehmen	Rücklage aus Währungs- umrechnung			
- 58.291	27	2	1.559.005	170.155	1.729.160
- 14.425	0	0	- 14.425	- 715	- 15.140
0	- 11	0	- 11	- 57	- 68
0	0	- 36	- 36	0	- 36
0	0	0	45.415	- 1.596	43.819
- 14.425	- 11	- 36	30.943	- 2.368	28.575
0	0	0	41.429	- 140.463	- 99.034
0	0	0	10.391	- 10.401	- 10
0	0	0	0	1.248	1.248
- 72.716	15	- 34	1.641.768	18.171	1.659.939
- 72.716	15	- 34	1.641.768	18.171	1.659.939
- 20.306	0	0	- 20.306	190	- 20.116
0	144	0	144	0	144
0	0	- 391	- 391	0	- 391
0	0	0	62.629	5.042	67.671
- 20.306	144	- 391	42.076	5.232	47.308
0	0	0	0	131.866	131.866
0	0	0	0	- 24.179	- 24.179
0	0	0	0	- 1.225	- 1.225
0	0	0	0	- 4.098	- 4.098
0	0	0	0	4.564	4.564
0	0	0	1.301	- 5.440	- 4.139
0	0	0	- 581	0	- 581
- 93.022	159	- 425	1.684.564	124.891	1.809.455

## F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2011

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

#### 1. Informationen über die Gesellschaft

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und Tochtergesellschaften ("CA Immo Gruppe") ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ("CA Immo AG") mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Zum 31.12.2011 besitzt die CA Immo Gruppe Büro-, Hotel-, Gewerbe- und Wohnungsimmobiliën in Österreich, Deutschland sowie in Ost- und Südosteuropa. Die CA Immo AG ist im Prime Market an der Wiener Börse notiert und wird in den Leitindex ATX („Austrian Traded Index“) einbezogen.

#### 2. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

#### 3. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen

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

#### Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidierte	Quotenkon-	At equity
<b>Stand 1.1.2011</b>	<b>121</b>	<b>27</b>	<b>4</b>
Unternehmenserwerbe	101	2	0
Unternehmensverkäufe	- 2	- 3	- 1
Unternehmensgründungen	13	8	0
Unternehmensabgang durch Liquidation oder Umgründung	- 8	0	0
Umgliederung innerhalb Konsolidierungskreis	2	- 2	0
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>227</b>	<b>32</b>	<b>3</b>
davon ausländische Unternehmen	187	29	2

#### Unternehmenserwerbe und -verkäufe

Mit 1.1.2011 fand das Closing der Transaktion über den Erwerb von 100 % der Anteile an der Europol AG, Wien, statt. Durch diesen Erwerb übernahm die CA Immo Gruppe Anteile an 100 Gesellschaften in 11 Ländern (siehe Anlage I). Der Kaufpreis beträgt 283.614 Tsd. € in bar, wovon ein Teilbetrag von 136.000 Tsd. € noch nicht bezahlt und bis 2015 gestundet wurde. Als Sicherstellung wurden die Aktien der Europol AG, Wien, zugunsten des Verkäufers verpfändet. Mit dem Erwerb der Europol Gruppe wurde die Präsenz der CA Immo Gruppe im wichtigen Kernmarkt Ost-/Südosteuropa deutlich gestärkt. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Transaktion war eine Erhöhung des relativen Anteils an Bestandsimmobiliën am Gesamtportfolio.

Weiters erwarb die CA Immo Gruppe im Geschäftsjahr 2011 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	erworbene Beteiligung %	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungs- stichtag
	Projektgesellschaft für Vertriebszentrale			
CA Immo Berlin MBVD Verwaltungs GmbH, Frankfurt	Mercedes Benz	100	27	25.1.2011
Mahler Property Services Sp.z.o.o., Warschau (bisher 50% Beteiligung)	Hausverwaltungs- gesellschaft	50	50	1.4.2011
Flottwellpromenade Verwaltungs GmbH, Berlin	Objektgesellschaft	50	14	24.5.2011
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald (bisher 50% Beteiligung)	Projektgesellschaft	50	22.660	1.10.2011
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity Verwaltungs GmbH, Frankfurt	Komplementär- gesellschaft für Projektgesellschaft	50	28	9.11.2011
Pannonia Shopping Center Kft., Győr (bisher 50% Beteiligung)	Objektgesellschaft	50	425	31.12.2011
			<b>23.204</b>	

Diese Kaufpreise wurden zur Gänze in bar bezahlt.

Im Zusammenhang mit den Unternehmenserwerben sind im Geschäftsjahr Aufwendungen für Rechtsberatung sowie Unternehmensbewertung in Höhe von 39 Tsd. € (2010: 546 Tsd. €) entstanden. Diese wurden unter den indirekten Aufwendungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die CA Immo Gruppe hat folgende Gesellschaften im Geschäftsjahr 2011 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
Log Center d.o.o., Belgrad	50	2.100	1.1.2011
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	50	0	1.1.2011
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	50	42	1.4.2011
OLYMPIA Mladá Boleslav s.r.o., Prag	51	14.697	1.7.2011
OLYMPIA Teplice s.r.o., Prag	51	15.855	1.7.2011
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z.o.o., Warschau	50	0	30.9.2011
Soravia Center OÜ, Tallinn	40	0	31.12.2011
<b>Summe Veräußerungspreis</b>		<b>32.694</b>	

Die Veräußerungspreise wurden zur Gänze in bar bezahlt.

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

Tsd. €	Erwerb Europolis Gruppe zu Marktwerten	Sonstige Erwerbe zu Marktwerten	Veräußerungen zu Buchwerten
Immobilienvermögen	1.507.051	69.377	– 104.682
Liquide Mittel	127.300	1.008	– 2.696
Sonstiges Vermögen	41.012	187	– 2.256
Latente Steuer	– 80.857	2	9.716
Finanzverbindlichkeiten	– 1.118.981	– 35.334	40.351
Rückstellungen	– 13.914	– 573	1.305
Übrige Schulden	– 196.356	– 604	31.617
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	0	– 10.929	– 141
<b>Nettovermögen</b>	<b>265.255</b>	<b>23.134</b>	<b>– 26.786</b>
Firmenwert	18.359	0	0

Der erfasste Firmenwert (steuerlich nicht abzugsfähig) repräsentiert im Wesentlichen jenen Vorteil, der sich aus der späteren Fälligkeit der übernommenen und nicht abgezinst angesetzten passiven latenten Steuern ergibt. In dem erworbenen sonstigen Vermögen sind Forderungen und sonstige Vermögenswerte mit einem beizulegenden Zeitwert von 26.972 Tsd. € (Nominale von 31.991 Tsd. € abzüglich Wertberichtigungen von 5.019 Tsd. €) enthalten.

Die Mieterlöse der erworbenen Gesellschaften betragen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs 121.991 Tsd. € (seit 1.1.2011 122.952 Tsd. €), das Periodenergebnis betrug 23.548 Tsd. € (seit 1.1.2011 25.321 Tsd. €). Davon entfallen auf den Erwerb der Europolis Gruppe Umsatzerlöse von 121.633 Tsd. € und ein Periodenergebnis von 23.675 Tsd. €.

#### Gemeinschaftsunternehmen

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

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	247.212	264.733
Sonstiges langfristiges Vermögen	38	0
Zum Handel bestimmte Immobilien	11.887	17.983
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	32.977	29.106
Aktive latente Steuern	1.272	645
<b>Vermögen</b>	<b>293.386</b>	<b>312.467</b>
Langfristige Schulden	103.769	97.071
Kurzfristige Schulden	104.579	103.214
Passive latente Steuern	15.495	21.902
<b>Schulden</b>	<b>223.843</b>	<b>222.187</b>

Tsd. €	2011	2010
Mieterlöse	11.520	8.189
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	18.852	19.021
Ergebnis aus Neubewertung	3.265	6.475
Übrige Erträge	1.622	1.100
Übrige Aufwendungen inkl. Buchwertabgang	- 23.629	- 19.294
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>11.630</b>	<b>15.491</b>
Finanzergebnis	- 5.769	- 4.472
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>5.861</b>	<b>11.019</b>
Ertragsteuern	- 3.052	- 4.357
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>2.809</b>	<b>6.662</b>

#### Assoziierte Unternehmen

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

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	456.603	356.146
Sonstiges langfristiges Vermögen	123.357	120.443
Kurzfristiges Vermögen	194.134	166.359
Langfristige Schulden	451.584	429.447
Kurzfristige Schulden	182.509	72.659
<b>Konzernanteil am Nettovermögen</b>	<b>35.008</b>	<b>34.754</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Umsatzerlöse	92.252	162.237
Periodenergebnis	3.325	16.746
<b>Konzernanteil am Periodenergebnis</b>	<b>832</b>	<b>4.187</b>

Zum 31.12.2011 beträgt der kumulierte Gesamtbetrag von nicht angesetzten Verlusten aus assoziierten Unternehmen 0 Tsd. € (31.12.2010: 196 Tsd. €).

#### 4. Rechnungslegungsmethoden

##### a) Änderung von Darstellung und Gliederung

Zur weiteren Verbesserung der Verständlichkeit im Konzernabschluss erfolgte im Geschäftsjahr eine umfassende Überarbeitung der Darstellung des Konzernabschlusses. Daneben wurden auch die Gliederung des Abschlusses und der Ausweis einzelner Posten angepasst. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden im Falle von Änderungen jeweils auch die Vorjahreszahlen angepasst.

##### Änderung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die CA Immo Gruppe erzielt Umsatzerlöse aus Vermietung, Handel und Development-Dienstleistungen. Da unterschiedliche direkte Aufwendungen mit diesen Erlösen in Zusammenhang stehen, wird das Nettoergebnis aus dem jeweiligen Umsatz nunmehr direkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

Mieter, die ihre Mietverträge vor einem vertraglich vereinbarten Kündigungstermin auflösen wollen, zahlen hierfür Abstands Zahlungen. Da diese vorweggenommene Mieterlöse darstellen, werden sie nunmehr unter den Umsatzerlösen aus Vermietung dargestellt. Für den Vergleichszeitraum 2010 wurden 90 Tsd. € von den sonstigen betrieblichen Erträgen zu den Mieterlösen umgegliedert.

Die CA Immo Gruppe führt Bewertungen des Immobilienvermögens unterjährig zu jedem Quartalsstichtag durch. Die Marktwertänderungen werden als Neubewertungsergebnis bzw. Wertminderung/-aufholung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wenn Immobilienvermögen während des Geschäftsjahres veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und nunmehr im Verkaufsergebnis gezeigt. Dies betrifft sowohl das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen als auch das Ergebnis aus Immobilienhandel (im Posten Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien). Für den Vergleichszeitraum 2010 erfolgte eine Umgliederung der Wertminderung bzw. Wertaufholung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmten Immobilien von Wertminderung in Höhe von – 393 Tsd. € bzw. von Wertaufholung in Höhe von 866 Tsd. € zum Buchwertabgang zum Handel bestimmter Immobilien in Höhe von insgesamt 473 Tsd. € sowie aus dem Ergebnis aus Neubewertung zum Posten Neubewertung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften Immobilien in Höhe von 14.664 Tsd. €.

Der Personalaufwand für Development-Dienstleistungen wird aufgrund der direkten Zurechenbarkeit als Aufwand Development-Dienstleistungen gezeigt. Der Betrag aus 2010 in Höhe von 1.575 Tsd. € wurde vom indirekten Aufwand zum Ergebnis aus Development-Dienstleistungen umgegliedert.

Die CA Immo Gruppe hat im vorliegenden Konzernabschluss den Ausweis der aktivierten Eigenleistungen/Bestandsveränderung geändert. Da diese ausschließlich indirekte Aufwendungen betreffen, die als Herstellungskosten des Immobilienvermögens aktiviert werden, werden sie nicht mehr gesondert ausgewiesen. Für den Vergleichszeitraum 2010 erfolgte daher eine Saldierung des Betrages in Höhe von 11.857 Tsd. € mit dem Posten indirekte Aufwendungen.

Die Wertminderung von Firmenwerten wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nunmehr unter den Abschreibungen und Wertminderungen ausgewiesen, sofern es sich um eine Wertminderung des laufenden Jahres handelt. Bei Abgang/Verkauf der Immobilie wird der dazugehörige Firmenwert ebenfalls als Abgang im Verkaufsergebnis gezeigt. Die Ertragsteuern des Vorjahres in Höhe von 6.844 Tsd. € wurden mit 2.701 Tsd. € zum Posten Abschreibungen und Wertminderungen sowie in Höhe von 4.143 Tsd. € zum Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen umgegliedert.

Die aus Kursdifferenzen resultierende Veränderung der latenten Steuer wird nicht mehr im Posten Kursdifferenzen, sondern im Ertragsteueraufwand ausgewiesen. Dementsprechend erfolgte für den Vergleichszeitraum 2010 eine Umgliederung des Betrages in Höhe von 97 Tsd. € von den Steuern vom Einkommen in die Kursdifferenzen.

Der Ergebnisanteil von als Fremdkapital klassifizierten nicht beherrschenden Anteilen wird nunmehr unter dem Finanzierungsaufwand gezeigt. Der Vorjahresposten in Höhe von 244 Tsd. € wurde in den Finanzierungsaufwand umgegliedert.

#### **Änderung der Konzernbilanz**

Die Gliederung einzelner Bilanzposten wurde wesentlich überarbeitet. Im langfristigen Vermögen sind nun Ausleihungen mit dem sonstigen Finanzvermögen zusammengefasst. Im kurzfristigen Vermögen werden Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen mit den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten in Summe berichtet. Auf der Passivseite umfassen die verzinslichen Verbindlichkeiten gegenwärtig Anleihen, Finanzverbindlichkeiten, Darlehen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sowie nachrangige Verbindlichkeiten. Des Weiteren werden die als Fremdkapital qualifizierten nicht beherrschenden Anteile, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die nicht verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und die sonstigen Verbindlichkeiten unter dem Posten Sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

#### **Änderung der Konzern-Geldflussrechnung**

Aufgrund der Änderung des Ausweises in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird die Darstellung der Konzern-Geldflussrechnung angepasst.

Das Ergebnis vor Steuern 2010 wurde in Höhe von 6.941 Tsd. € reduziert, da in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Umgliederungen von Ertragsteuern zu Abschreibungen und Wertänderungen in Höhe von 2.701 Tsd. € bzw. zum Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen in Höhe von 4.143 Tsd. € sowie zu Kursdifferenzen von 97 Tsd. € vorgenommen wurden.

Realisierte Wertminderungen/-aufholungen werden von den Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen zu den Veränderungen der zum Handel bestimmten Immobilien umgegliedert. Die Vorjahreszahl wurde in Höhe von -473 Tsd. € vom Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen zum Cash-flow aus dem Ergebnis umgegliedert.

Der Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen wurde vom Cash-flow aus Investitionstätigkeit in den Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit umgegliedert. Die Vorjahreszahl in Höhe von 99.045 Tsd. € betreffend den Erwerb der Anteile der CA Immo International AG inkl. der Kosten der Kapitalerhöhung wurde umgegliedert.

Die gezahlten Zinsen, die auf Immobilienvermögen in Entwicklung aktiviert werden, werden nunmehr im Cash-flow aus Investitionstätigkeit gezeigt. Die Vorjahreszahl in Höhe von 6.851 Tsd. € wurde vom Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit umgegliedert.

#### **Änderung der Segmentberichterstattung**

Aufgrund einer Umstellung der internen Berichterstattung an den Vorstand der CA Immo Gruppe im Geschäftsjahr 2011 wurde die Segmentberichterstattung geändert. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahreswerte angepasst.

Die bisherige Segmentberichterstattung nach Regionen und Bereichen wurde in einer Berichterstattung zusammengefasst. Änderungen der Struktur der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird auch für die Segmentberichterstattung vorgenommen.

In 2010 werden Mieterlöse gegenüber anderen Segmenten in Höhe von 889 Tsd. € nunmehr im Nettomietergebnis gezeigt und über die Konsolidierungsspalte eliminiert.

Die allgemeine Managementtätigkeit der CA Immo ohne direkten Bezug zum Immobilienvermögen wird nunmehr im Segment Holding gezeigt.

Konzerninterne Umsätze und Verrechnungen mit anderen Segmenten werden nunmehr separat gezeigt, sodass die Anpassung an die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung über eine Spalte „Konsolidierung“ hergestellt wird.

In 2010 wurden Erträge aus Managementhonoraren in Höhe von 3.392 Tsd. € von der Holding und 937 Tsd. € von anderen Gesellschaften in Deutschland und Ost-/Südosteuropa (insgesamt 4.329 Tsd. €) an andere Segmente verrechnet. Bei diesen wurden die Managementhonorare als indirekter Aufwand erfasst. Weiters wurde Miete von Immobiliengesellschaften in anderen Segmenten als indirekter Aufwand der Holding in Höhe von 671 Tsd. € und in Höhe von 218 Tsd. € im Segment Development Deutschland ausgewiesen (indirekter Aufwand gesamt 5.218 Tsd. €).

Aufgrund interner Finanzierungen zwischen den Segmenten wird in 2010 der Finanzierungsaufwand bzw. das Ergebnis aus Finanzinvestitionen je Segment dargestellt und über die Spalte Konsolidierung ein Betrag von 19.025 Tsd. € eliminiert.

Ebenso werden die zugrunde liegenden Finanzierungen als sonstiges Vermögen bzw. verzinsliche Verbindlichkeiten dem jeweiligen Segment zugerechnet und anschließend im Konzern konsolidiert.

Die Holding weist aktive latente Steuern in Höhe von 38.563 Tsd. € aus, die jedoch aufgrund der Unternehmensgruppe in Österreich ein gemeinsames Steuersubjekt darstellt und somit als Minderung der passiven latenten Steuern im Konzern dargestellt wird.

#### **b) Konsolidierungsmethoden**

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

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

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

Handelt es sich beim Erwerb einer Immobiliengesellschaft nicht um einen sogenannten „Unternehmenszusammenschluss“, dann werden nur Vermögenswerte und Schulden gekauft. Identifizierbare Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens werden zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Dies erfolgt durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden neubewerteten Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden. Ein Firmenwert wird nicht erfasst.

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

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

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

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

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

#### **Gemeinschaftsunternehmen**

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

#### **Assoziierte Unternehmen**

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

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

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

### **c) Währungsumrechnung**

#### **Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung**

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

Der Währungsumrechnung von Geschäftstransaktionen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		<b>Ankauf</b>	<b>Verkauf</b>	<b>Ankauf</b>	<b>Verkauf</b>
		<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2010</b>
Schweiz	CHF	1,2090	1,2218	1,2428	1,2556
USA	USD	1,2905	1,3005	1,3341	1,3441

#### **Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung**

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

Für die Tochtergesellschaften in der Ukraine, den Verwaltungsgesellschaften in Ost-/Südosteuropa sowie für die 2011 veräußerte Tochtergesellschaft in der Schweiz ist die funktionale Währung die jeweilige lokale Währung. Die Umrechnung der Bilanzwerte erfolgt mit den zum Stichtag gültigen Umrechnungskursen. Nur das Eigenkapital wird mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zu Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Anwendung der Stichtagskursmethode werden in der Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis berücksichtigt und in der Rücklage aus Währungsumrechnung ausgewiesen.

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2011	Stichtagskurs 31.12.2010	Durchschnittskurs 2011	Durchschnittskurs 2010
Bulgarien	BGN	1,9558	1,9558	1,9558	1,9558
Kroatien	HRK	7,5250	7,3800	7,3209	7,2985
Polen	PLN	4,4168	3,9670	4,1457	4,0041
Rumänien	RON	4,3197	4,2890	4,2313	4,2248
Russland	RUB	41,7000	40,9000	41,0177	40,2238
Schweiz (bis 1.4.2011)	CHF	n/a	1,2492	1,2910	1,3694
Serbien	RSD	106,0000	105,5000	101,9208	103,5958
Tschechien	CZK	25,8000	25,0800	24,5788	25,2633
Ukraine	UAH	10,3624	n/a	11,1648	n/a
Ungarn	HUF	311,1300	278,0000	280,6958	276,7133

#### d) Immobilienvermögen

##### Klassifizierung

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

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

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder sich in der Herstellung für einen späteren Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs befindet. Immobilien, die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „selbst genutztes Immobilienvermögen“ zugeordnet.

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

##### Bewertung

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

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

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

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

Investitionszuschüsse werden ab verbindlicher Zusage als Verminderung der Anschaffungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 3 bis 40 Jahre beträgt. Jene des selbst genutzten Immobilienvermögens beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 70 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 50 Jahre, Haustechnik 20 Jahre, Dach 15 bis 20 Jahre sowie Mieterausbauten 10 bis 20 Jahre.

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

#### **Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts**

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

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

Vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe haben, werden weitgehend nach der Investmentmethode bewertet. Die Marktwerte basieren dabei auf kapitalisierten Mieterträgen bzw. abgezinsten, künftig erwarteten Cash-flows. Neben den aktuellen Vertragsmieten samt Mietauslaufprofil werden dafür vom Gutachter auf Basis einer qualifizierten Einschätzung weitere Parameter, wie insbesondere die nachhaltig im Objekt erzielbare Marktmiete (ERV: Expected Rental Value) sowie objektbezogene, adäquate Renditen (Equivalent Yield) ermittelt und berücksichtigt. In Österreich und Deutschland konnte man leichte Reduktionen der Equivalent Yields sehen, da die Märkte als überdurchschnittlich stabil gelten. In Deutschland sind Kapitalisierungs-/Abzinsungszinssätze zum 31.12.2011 zwischen 4,0 % und 8,25 % (31.12.2010: 4,0 % und 7,75%), in Österreich sind sie mit 4,25 % bis 10,7 % gleich wie im Vorjahr geblieben. In Ost-/Südosteuropa gibt es sehr konträre Veränderungen, so ist immer noch ein Rückgang der Equivalent Yields in Polen zu sehen, während Steigerungen der Yield in Ungarn und Rumänien zu verzeichnen sind. Massive Abweichungen sind in den Entwicklungsreserven in Rumänien und der Ukraine zu erkennen. Beispielsweise liegen die Yields für Büroobjekte Ungarn in einer Bandbreite von 7,5 % bis 9,25 % (31.12.2010: 7,2 % bis 9,0 %), in Rumänien 8,5 % bis 10,0 %, Serbien 8,25 % bis 11,0 % und Polen 6,8 % bis 9,7 %. Für die im Portfolio befindlichen Hotelobjekte in Slowenien und Tschechien stiegen die Yields auf über 8,8 % bis 10,0 % (31.12.2010: 9,0 %) an.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die Marktwerte auf den ermittelten Marktwerten nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen sowie nach kalkulatorischem Ansatz eines angemessenen gegenüber dem Vorjahr unveränderten Developerprofits in Höhe von 5,0% bis 20,0%. Allfällige Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Kapitalisierungs-/Abzinsungszinssätzen berücksichtigt. Die Zinssätze liegen gegenüber dem Vorjahr unverändert innerhalb einer Bandbreite von 5,0% bis 8,5% und variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

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

In Österreich erfolgte für rd. 99,5% (31.12.2010: 99,4%), in Deutschland für rd. 96,5% (31.12.2010: rd. 96,0%) sowie in Ost-/Südosteuropa für 99,9% (31.12.2010: 99,0%) des gesamten Immobilienvermögens eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2011. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres bzw. aufgrund verbindlicher Kaufverträge fortgeschrieben.

#### **e) Immaterielle Vermögenswerte**

Der Posten "Firmenwert" entspricht bei Unternehmenserwerben gemäß IFRS 3 im Wesentlichen dem Unterschiedsbetrag aus der Verteilung der Anschaffungskosten auf die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Immobilien und den dazu gehörigen, gemäß IAS 12 nicht abgezinsten, passiven latenten Steuern. Er repräsentiert jenen Vorteil, der sich aus der späteren Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt. Der Firmenwert wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens jährlich auf Wertminderung geprüft. Diese Überprüfung erfolgt mittels Durchführung eines Wertminderungstests, welcher auf die zum jeweiligen Berichtsstichtag abgezinsten Zahlungsströme aus den Immobilien unter Berücksichtigung der Änderung von erwarteten Steuerzahlungen abzielt. Wertminderungen werden vorgenommen, sofern der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Barwert der zugeordneten Zahlungsströme übersteigt, und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Abschreibungen und Wertänderungen" ausgewiesen.

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

#### **f) Wertminderungen**

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

Liegt der erzielbare Betrag unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert.

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

Der Firmenwert wird zu jedem Bilanzstellungsstichtag einem Wertminderungstest unterzogen, wobei die zahlungsmittelgenerierende Einheit die einzelne Liegenschaft darstellt. Da aufgrund der spezifischen Charakteristik der angesetzten Firmenwerte der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit nicht ohne die Berücksichtigung der den einzelnen Liegenschaften unmittelbar zurechenbaren erwarteten Steuereffekte ermittelt werden kann, enthält der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit neben dem zurechenbaren Firmenwert auch die im Zeitpunkt des Unternehmenserwerbs der Liegenschaft direkt zurechenbare latente Steuerschuld. Die Ermittlung des erzielbaren Betrages erfolgt dabei auf Basis des beizulegenden Zeitwertes. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Liegenschaften basiert auf externen Bewertungsgutachten und den darin zugrunde liegenden Immobilien Renditen und erwarteten Mieterträgen. Der Barwert der Zahlungsströme im Zusammenhang mit steuerlichen Effekten wurde unter Berücksichtigung der Zinssätze nach Steuern ermittelt, dh die jeweilige Rendite abzüglich Effekt des Steuersatzes im jeweiligen Land. Beim Wertminderungstest wird eine Behaltdauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe von 15 Jahren bzw. von 25 Jahren bei Grundstücken/Grundstücksreserven ab dem Zeitpunkt des Erwerbs unterstellt. Aufgrund des dem Bewertungsmodell unterstellten Näherrückens des Endes der Behaltdauer und der damit verbundenen Verkürzung der Abzinsungsdauern ist in den Folgejahren mit weiteren Wertminderungen in Höhe des verminderten Barwertvorteils zu rechnen.

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

##### **Wertpapiere**

Wertpapiere werden der Kategorie "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" (FV/PL – at fair value through profit or loss) zugeordnet, da die Steuerung der Wertpapiere auf Basis der beizulegenden Zeitwerte erfolgt. Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert ohne Einbeziehung von Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb der Wertpapiere zuzurechnen sind, und in den Folgeperioden zum beizulegenden Zeitwert am jeweiligen Bilanzstichtag, der sich aus den jeweiligen Börsenkursen ergibt. Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst. Das Ergebnis aus der Marktbewertung und Realisierung wird im „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ ausgewiesen. Käufe und Verkäufe werden zum Handelstag erfasst.

##### **Sonstige Anteile an Gesellschaften**

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

##### **Ausleihungen, Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen**

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

##### **Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte**

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

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

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

#### **Liquide Mittel**

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. Darüber hinaus enthält dieser Posten Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung von maximal drei Monaten unterliegen. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstigen Vermögenswerte“.

#### **Verzinsliche Verbindlichkeiten**

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

#### **Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten**

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

Bei kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen. Bei langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten entsprechen die Anschaffungskosten der Verbindlichkeiten ihrem Barwert, der durch Diskontierung der künftigen Auszahlungen mit einem frist- und risikogerechten Marktzins ermittelt wird. Als Diskontierungszinssätze werden fristkongruente Zinssätze von Inhaberschuldverschreibungen bzw. Anleihen der öffentlichen Hand zuzüglich eines Aufschlags verwendet.

#### **Derivative Finanzinstrumente**

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinscaps, Zinsfloors, Zinsswaps und Devisentermingeschäfte, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Der Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente entspricht jenem Betrag, den die CA Immo Gruppe bei Glattstellung am Bilanzstichtag aufwenden müsste bzw. erhalten würde.

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

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für das Cash-flow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, die für eine Absicherung künftiger Zahlungsströme qualifiziert sind (CFH – Cash-flow Hedge), wird der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis, dh erfolgsneutral im Eigenkapital, erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften“ ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse von Cash-flow Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cash-flow Hedge nicht mehr gegeben sind. Die Siche-

rungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft wird bei Abschluss und anschließend laufend dokumentiert.

Jene derivativen Finanzinstrumente, welche die Kriterien des Cash-flow Hedge Accounting nicht oder nicht mehr erfüllen, bezeichnet die CA Immo Gruppe zur klaren Abgrenzung zu Cash-flow Hedges als „Fair Value Derivate“. Dies ist z.B. bei Zinsswaps, Zinscaps und Zinsfloors ohne gleichlaufenden Kreditvertrag der Fall. Gemäß IAS 39 sind Derivate außerhalb von Hedge Accounting der Kategorie „zu Handelszwecken gehalten“ (HFT – held for trading) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird daher zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften“ erfasst.

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

#### **h) Fertigungsaufträge**

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

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

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

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

#### **j) Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen**

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

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

#### **k) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern**

##### **Variable Vergütung**

Im Geschäftsjahr 2010 wurde dem Vorstand erstmals die Möglichkeit geboten, an einem LTI-(Long Term Incentive) - Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren zu partizipieren. Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe mit 50 % des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Dieses Eigeninvestment wurde mit dem Schlusskurs zum

31.12.2009 bewertet und damit die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Coverage Ratio) und TSR (Total Shareholder Return). Die Teilnahme am LTI-Programm wurde auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert. Im Geschäftsjahr 2011 wurde das LTI-Programm fortgesetzt und dem Vorstand und den Mitarbeitern der ersten Managementebene wieder die Möglichkeit zur Teilnahme geboten. Als Parameter wurden analog zum LTI-Programm 2010 die Kennzahlen NAV-Wachstum, ISCR und TSR herangezogen, wobei aber einerseits die Gewichtung geändert und andererseits die Zielwerte erhöht wurden.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts und über einen Erdienungszeitraum von drei Jahren aufwandswirksam in den Rückstellungen erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

#### **Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen**

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

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

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

	31.12.2011	31.12.2010
Rechnungszinssatz	4,75%	4,5%
Erwartete Bezugserrhöhungen	2,0%	2,0%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	3,0%	6,0%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2011 3,2 % (2010: 2,4 %).

Die Ermittlung der erwarteten Erträge aus dem Planvermögen erfolgt auf der Grundlage von versicherungsmathematischen Berechnungen einer großen Versicherungsgesellschaft. Die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen wurden zum 31.12.2011 mit dem in den vergangenen Jahren beobachteten Mittelwert von 3,0 % angesetzt.

Der Dienstzeitaufwand und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Verpflichtung werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam im Personalaufwand - somit in den „indirekten Aufwendungen“ - erfasst. Der Zinsaufwand wird im „Finanzierungsaufwand“ ausgewiesen. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit dem Planvermögen sowie die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam im „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst.

**Beitragsorientierte Pläne**

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

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

**l) Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten**

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

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

**m) Steuern**

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

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

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

Land	Steuersatz		Land	Steuersatz	
	2011	2010		2011	2010
Bulgarien	10,0%	10,0%	Schweiz	31,9%	31,9%
Deutschland	15,8% bis 31,9%	15,8% bis 31,9%	Serbien	10,0%	10,0%
Kroatien	20,0%	20,0%	Slowakei	19,0%	19,0%
Luxemburg	28,6%	28,6%	Slowenien	20,0%	20,0%
Niederlande	20,0%	20,0%	Tschechien	19,0%	19,0%
Österreich	25,0%	25,0%	Ukraine	21,0%	25,0%
Polen	19,0%	19,0%	Ungarn	10,0% / 19,0%	10,0% / 19,0%
Rumänien	16,0%	16,0%	Zypern	10,0%	10,0%
Russland	20,0%	20,0%			

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

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

#### n) Segmentberichterstattung

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

Die Zuordnung zu den Segmenten erfolgt nach Kategorien der Liegenschaften bzw. Haupttätigkeiten der Management-/Holdinggesellschaften. Jene Posten, die keiner Immobilie oder Segment-Managementstruktur direkt zugerechnet werden können, werden im Geschäftssegment Holding dargestellt. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

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

#### o) Umsatzrealisierung

Mieterlöse werden linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietaufschübe, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt auch diesbezüglich eine lineare Verteilung auf die Gesamtlaufzeit.

Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung.

Bedingte Mietzahlungen wie z.B. Zahlungen in Abhängigkeit der Umsatzerlöse von Geschäftslokalen, werden im Zeitpunkt ihres Entstehens ertragswirksam erfasst.

Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

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

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

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

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

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

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

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

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

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

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

Bei der Realisierung der Umsatzerlöse für Immobilienhandel besteht gemäß IAS 18 die Verpflichtung, Verträge in Teilleistungen zu separieren, wenn wesentliche unterschiedliche Leistungen in einem Vertrag vereinbart wurden. Ein derartiges Mehrkomponentengeschäft liegt vor, wenn ein Vertrag mehrere komplementäre, aber unterschiedliche Teilleistungen enthält, z.B. neben einem Verkauf der Immobilie eine Serviceleistung erbracht wird. Diese unterschiedlichen Komponenten führen zu einer getrennten Ertragsrealisierung: Der Kaufpreis für die Liegenschaft wird nach den Kriterien für die Ertragsrealisierung für Verkäufe erfasst. Die Erträge für die Serviceleistung werden je nach Leistungsfortschritt realisiert.

**p) Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen**

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum Marktwert bewertet und Marktwertänderungen grundsätzlich als Neubewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wenn Immobilienvermögen während des Geschäftsjahres veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr bis dahin realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und gemeinsam mit dem sonstigen Abgangserfolg als Verkaufsergebnis gezeigt. Der wirtschaftliche Jahreserfolg einer im Geschäftsjahr verkauften Immobilie wird somit zur Gänze im „Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen“ gezeigt.

**q) Finanzergebnis**

Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen (soweit gemäß IAS 23 nicht aktivierungsfähig), nach der Effektivzinsmethode erfasste Zinsen, Zinsen für bereitgestellte, aber noch nicht aufgenommene Fremdfinanzierungen, laufende Zinsen von Sicherungsgeschäften, die Zinskomponente bei der Berechnung der Leistungen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, den Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften sowie zinsenähnliche Aufwendungen. Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufes abgegrenzt. Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften enthält die anteiligen Ergebnisse von nicht beherrschenden Gesellschaftern an deutschen Kommanditgesellschaften, deren Einlage in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst wurde.

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

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

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

Der Aufwand aus Finanzanlagen umfasst im Wesentlichen die Bewertung von Ausleihungen und Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen.

## r) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen

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

### Immobilienbewertung

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

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

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

Die von den externen Bewertern ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wert-Auswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend vereinfachende Annahmen getroffen, um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgende Tabelle zeigt die Sensitivität des beizulegenden Zeitwert auf eine Änderung der Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als nachhaltige (reversionary) Miete) und der Bruttorendite (Yield). Zur Berechnung der Sensitivitäten wurde ein repräsentativer Querschnitt für das Gesamt-Bestands Portfolio gebildet, welcher die jeweils 10 wertmäßig größten Immobilien in den Segmenten Deutschland und Ost-/Südosteuropa sowie die größten 5 Immobilien in Österreich beinhaltet. Insgesamt wird durch diese 25 Immobilien ein Marktwert von 1.852 Mio. €, bzw. rd. 44,3% des Bestandsportfolios abgebildet.

Änderung der Yield (in % Punkten)	Änderung der nachhaltigen Miete um				
	10,0%	5,0%	0,0%	-5,0%	-10,0%
-0,50%	14,0%	10,4%	6,8%	3,2%	-0,4%
-0,25%	10,2%	6,7%	3,3%	0,2%	-2,6%
0,00%	6,6%	3,3%	0,0%	-3,3%	-6,6%
0,25%	3,3%	0,2%	-3,0%	-6,2%	-9,4%
0,50%	0,3%	-2,8%	-5,9%	-8,9%	-12,0%

Die Szenarien zeigen, dass eine Veränderung der Brutto-Mieteinnahmen eine unterproportionale Änderung bei den Marktwerten bewirkt während die Veränderung der Bruttorendite zu wesentlichen Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert führt. Für die Entwicklungsprojekte wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf

eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen Projektentwicklungen in Deutschland herangezogen. Der Anteil der CA Immo Gruppe an den kalkulierten Gesamtinvestitionskosten für diese Projekte liegt bei rd. 370 Mio. €.

in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	- 10%	- 5%	Ausgangswert	5%	10%
Ausstehende Investitionskosten	210	222	233	245	257
Marktwerte	142	130	118	106	95
Änderung zu Ausgangswert	19,7%	9,9%	0,0%	- 9,9%	- 19,7%

Die Szenariorechnung zeigt, dass zum aktuellen Zeitpunkt eine deutlich überproportionale Beziehung zwischen einer Änderung bei den noch ausstehenden Investitionskosten und den Marktwerten besteht. Diese Beziehung ist jedoch nur eine Momentaufnahme, da zum Bilanzstichtag die Buchwerte deutlich geringer als die noch erwarteten ausstehenden Investitionskosten sind, da die betreffenden Projekte eher am Beginn der Bauphase stehen. Bei zunehmendem Fertigstellungsgrad wird sich ein zunehmend unterproportionales Verhältnis ergeben, da das relative Verhältnis der noch ausstehenden Investitionskosten bezogen auf das bereits investierte Kapital sukzessive geringer wird.

#### Steuern

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

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

Hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit, dass aktive latente Steuern, die aus zeitlichen Unterschieden und Verlustvorträgen resultieren, gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet werden können, ist eine Beurteilung erforderlich. In diesem Zusammenhang bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes künftiger, zu versteuernder Einkünfte. Die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern unterliegt unternehmensindividuellen Prognosen, u.a. über die zukünftige Ertragssituation in der betreffenden Konzerngesellschaft. Insbesondere vor dem Hintergrund der vielfältigen internationalen Verflechtungen können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftigen Änderungen dieser Annahmen Auswirkungen auf zukünftige Steueraufwendungen und -erstattungen haben. Für wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen durch die jeweiligen nationalen Steuerverwaltungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

#### Bewertung der Zinsderivate

Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps, Caps und Floors, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegen zu wirken. Diese Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo Gruppe bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser vom jeweiligen Kreditinstitut, mit dem das Geschäft abgeschlossen wurde.

Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet.

### s) Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

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

Im Geschäftsjahr 2011 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
IAS 24	Neue Fassung des IAS 24: Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	1.1.2011
IAS 32	Änderung an IAS 32: Klassifizierung von Bezugsrechten	1.2.2010
IFRS 1	Änderung an IFRS 1: Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7	1.7.2010
IFRIC 14	Änderung an IFRIC 14: Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften	1.1.2011
IFRIC 19	Neue Interpretation: Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente	1.7.2010
Diverse	Verbesserungen an den IFRS 2010	Diverse

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

#### Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

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

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
IAS 1	Änderung an IAS 1: Darstellung des sonstigen Ergebnisses	1.7.2012 <sup>2)</sup>
IAS 12	Änderung an IAS 12: Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	1.1.2012 <sup>2)</sup>
IAS 19	Änderung an IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer	1.1.2013 <sup>2)</sup>
IAS 27	Neue Fassung des IAS 27: Einzelabschlüsse	1.1.2013 <sup>2)</sup>
IAS 28	Neue Fassung des IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2013 <sup>2)</sup>
IAS 32	Änderung an IAS 32: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1.1.2014 <sup>2)</sup>
IFRS 1	Änderung an IFRS 1: Drastische Hyperinflation und Streichung der festen Daten für erstmalige Anwender	1.7.2011 <sup>2)</sup>
IFRS 7	Änderung an IFRS 7: Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten	1.7.2011
IFRS 7	Änderung an IFRS 7: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1.1.2013 <sup>2)</sup>
IFRS 9	Neuer Standard: Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung	1.1.2015 <sup>2)</sup>
IFRS 10	Neuer Standard: Konzernabschlüsse	1.1.2013 <sup>2)</sup>
IFRS 11	Neuer Standard: Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1.1.2013 <sup>2)</sup>
IFRS 12	Neuer Standard: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2013 <sup>2)</sup>
IFRS 13	Neuer Standard: Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	1.1.2013 <sup>2)</sup>
IFRIC 20	Neue Interpretation: Abraunkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	1.1.2013 <sup>2)</sup>

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

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

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet. Die erwarteten Änderungen aus IAS 19 und IFRS 9 bis IFRS 13 werden wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Aufgrund der neuen IFRS muss die CA Immo Gruppe zukünftig ab Inkrafttreten der neuen Standards Unternehmen mit gemeinschaftlicher Führung nach der Equity-Methode statt wie bisher durch Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbeziehen. Diese Standards sind zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen und somit nicht (vorzeitig) anwendbar. Aus den übrigen erwarteten Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

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

1. Segmentinformation

Tsd. €			Österreich	
2011	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	36.918	197	37.115	71.229
Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten	622	0	622	312
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.947	43	7.990	6.104
Betriebskostenaufwand	- 9.650	- 49	- 9.699	- 6.870
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.314	0	- 3.314	- 4.346
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>32.523</b>	<b>191</b>	<b>32.714</b>	<b>66.429</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 515	- 515	0
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>32.523</b>	<b>- 324</b>	<b>32.199</b>	<b>66.429</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.619	- 2.203	1.416	- 818
Indirekte Aufwendungen	- 935	- 709	- 1.644	- 3.914
Sonstige betriebliche Erträge	421	11	432	4.874
<b>EBITDA</b>	<b>35.628</b>	<b>- 3.225</b>	<b>32.403</b>	<b>66.571</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	- 3.873	- 60	- 3.933	- 74
Ergebnis aus Neubewertung	- 6.713	3.285	- 3.428	13.606
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>25.042</b>	<b>0</b>	<b>25.042</b>	<b>80.103</b>
Finanzierungsaufwand	- 18.361	- 1.194	- 19.555	- 37.095
Kursdifferenzen	0	0	0	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 2.849	0	- 2.849	- 2.347
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.138	15	2.153	1.600
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>5.970</b>	<b>- 1.179</b>	<b>4.791</b>	<b>42.261</b>

31.12.2011

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

Development <sup>1)</sup>	Deutschland <sup>1)</sup> Summe	Bestand	Development	Ost-/Südost-europa Summe	Holding	Summe Segmente	Konsolidierung	Summe
18.922	90.151	132.282	6.028	138.310	0	265.576	0	265.576
0	312	0	0	0	0	934	- 934	0
4.738	10.842	43.226	2.268	45.494	0	64.326	0	64.326
- 3.896	- 10.766	- 50.897	- 4.051	- 54.948	0	- 75.413	0	- 75.413
- 4.458	- 8.804	- 14.021	- 1.264	- 15.285	0	- 27.403	0	- 27.403
<b>15.306</b>	<b>81.735</b>	<b>110.590</b>	<b>2.981</b>	<b>113.571</b>	<b>0</b>	<b>228.020</b>	<b>- 934</b>	<b>227.086</b>
7.790	7.790	0	0	0	0	7.790	0	7.790
578	578	0	0	0	0	578	0	578
- 5.970	- 5.970	0	- 830	- 830	0	- 7.315	0	- 7.315
<b>17.704</b>	<b>84.133</b>	<b>110.590</b>	<b>2.151</b>	<b>112.741</b>	<b>0</b>	<b>229.073</b>	<b>- 934</b>	<b>228.139</b>
34.391	33.573	9.044	928	9.972	0	44.961	0	44.961
- 11.991	- 15.905	- 16.777	- 4.480	- 21.257	- 11.714	- 50.520	6.475	- 44.045
2.887	7.761	7.720	2.053	9.773	4.943	22.909	- 5.541	17.368
<b>42.991</b>	<b>109.562</b>	<b>110.577</b>	<b>652</b>	<b>111.229</b>	<b>- 6.771</b>	<b>246.423</b>	<b>0</b>	<b>246.423</b>
- 5.224	- 5.298	- 704	- 322	- 1.026	- 264	- 10.521	0	- 10.521
55.636	69.242	- 342	- 16.329	- 16.671	0	49.143	0	49.143
<b>93.403</b>	<b>173.506</b>	<b>109.531</b>	<b>- 15.999</b>	<b>93.532</b>	<b>- 7.035</b>	<b>285.045</b>	<b>0</b>	<b>285.045</b>
- 29.700	- 66.795	- 73.895	- 8.645	- 82.540	- 17.852	- 186.742	25.733	- 161.009
515	515	246	- 427	- 181	0	334	0	334
- 13.728	- 16.075	- 2.307	- 12	- 2.319	- 1.213	- 22.456	0	- 22.456
3.607	5.207	8.390	1.351	9.741	20.189	37.290	- 25.733	11.557
0	0	0	- 4.675	- 4.675	0	- 4.675	0	- 4.675
- 2	- 2	0	- 1.694	- 1.694	0	- 1.696	0	- 1.696
<b>54.095</b>	<b>96.356</b>	<b>41.965</b>	<b>- 30.101</b>	<b>11.864</b>	<b>- 5.911</b>	<b>107.100</b>	<b>0</b>	<b>107.100</b>
1.212.884	2.364.898	1.900.229	232.218	2.132.447	0	5.222.183	0	5.222.183
286.751	439.529	231.172	103.838	335.010	303.445	1.107.197	- 424.543	682.654
6.518	8.962	2.316	461	2.777	39.083	50.822	- 39.083	11.739
<b>1.506.153</b>	<b>2.813.389</b>	<b>2.133.717</b>	<b>336.517</b>	<b>2.470.234</b>	<b>342.528</b>	<b>6.380.202</b>	<b>- 463.626</b>	<b>5.916.576</b>
739.562	1.448.815	1.521.031	232.756	1.753.787	67.933	3.687.604	- 423.590	3.264.014
228.570	331.205	199.428	10.324	209.752	64.944	615.408	- 953	614.455
90.394	100.335	111.988	2.881	114.869	0	267.735	- 39.083	228.652
<b>1.058.526</b>	<b>1.880.355</b>	<b>1.832.447</b>	<b>245.961</b>	<b>2.078.408</b>	<b>132.877</b>	<b>4.570.747</b>	<b>- 463.626</b>	<b>4.107.121</b>
<b>447.627</b>	<b>933.034</b>	<b>301.270</b>	<b>90.556</b>	<b>391.826</b>	<b>209.651</b>	<b>1.809.455</b>	<b>0</b>	<b>1.809.455</b>
242.886	244.259	1.379.253	176.626	1.555.879	157	1.828.069	0	1.828.069

Tsd. €			Österreich	
2010	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	39.000	50	39.050	62.544
Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten	671	0	671	218
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.990	6	7.996	7.314
Betriebskostenaufwand	- 10.107	- 7	- 10.114	- 7.312
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 4.093	- 71	- 4.164	- 7.822
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>33.461</b>	<b>- 22</b>	<b>33.439</b>	<b>54.942</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 101	- 101	0
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>33.461</b>	<b>- 123</b>	<b>33.338</b>	<b>54.942</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	5.769	- 5	5.764	100
Indirekte Aufwendungen	- 1.020	- 683	- 1.703	- 4.491
Sonstige betriebliche Erträge	- 38	0	- 38	417
<b>EBITDA</b>	<b>38.172</b>	<b>- 811</b>	<b>37.361</b>	<b>50.968</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	- 1.708	0	- 1.708	- 80
Ergebnis aus Neubewertung	13.350	- 1.830	11.520	- 2.276
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>49.814</b>	<b>- 2.641</b>	<b>47.173</b>	<b>48.612</b>
Finanzierungsaufwand	- 18.918	- 769	- 19.687	- 37.479
Kursdifferenzen	0	0	0	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 766	0	- 766	- 1.337
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.769	14	2.783	958
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>32.899</b>	<b>- 3.396</b>	<b>29.503</b>	<b>10.754</b>

## 31.12.2010

Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	714.442	21.640	736.082	1.137.916
Sonstiges Vermögen	91.729	391	92.120	163.843
Aktive latente Steuern	0	0	0	2.129
<b>Bilanzsumme</b>	<b>806.171</b>	<b>22.031</b>	<b>828.202</b>	<b>1.303.888</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	387.005	19.765	406.770	764.124
Sonstige Verbindlichkeiten	6.936	277	7.213	79.571
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	58.015	- 433	57.582	5.473
<b>Schulden</b>	<b>451.956</b>	<b>19.609</b>	<b>471.565</b>	<b>849.168</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>354.215</b>	<b>2.422</b>	<b>356.637</b>	<b>454.720</b>
Investitionen <sup>3)</sup>	14.401	640	15.042	14.405

Development <sup>1)</sup>	Deutsch-land <sup>1)</sup> Summe	Bestand	Development	Ost-/Südost-europa Summe	Holding	Summe Segmente	Konsoli-dierung	Summe
17.215	79.759	45.150	465	45.615	0	164.424	0	164.424
0	218	0	0	0	0	889	- 889	0
2.056	9.370	12.646	192	12.838	0	30.204	0	30.204
- 2.396	- 9.708	- 15.297	- 428	- 15.725	0	- 35.547	0	- 35.547
- 2.492	- 10.314	- 5.672	- 334	- 6.006	0	- 20.484	0	- 20.484
<b>14.383</b>	<b>69.325</b>	<b>36.827</b>	<b>- 105</b>	<b>36.722</b>	<b>0</b>	<b>139.486</b>	<b>- 889</b>	<b>138.597</b>
30.490	30.490	0	0	0	0	30.490	0	30.490
564	564	0	0	0	0	564	0	564
- 5.291	- 5.291	0	- 321	- 321	0	- 5.713	0	- 5.713
<b>40.146</b>	<b>95.088</b>	<b>36.827</b>	<b>- 426</b>	<b>36.401</b>	<b>0</b>	<b>164.827</b>	<b>- 889</b>	<b>163.938</b>
8.072	8.172	0	0	0	0	13.936	0	13.936
- 10.507	- 14.998	- 8.198	- 3.298	- 11.496	- 10.944	- 39.141	5.218	- 33.923
3.937	4.354	2.044	413	2.457	4.014	10.787	- 4.329	6.458
<b>41.648</b>	<b>92.616</b>	<b>30.673</b>	<b>- 3.311</b>	<b>27.362</b>	<b>- 6.930</b>	<b>150.409</b>	<b>0</b>	<b>150.409</b>
- 3.654	- 3.734	- 204	0	- 204	- 325	- 5.971	0	- 5.971
35.185	32.909	- 15.988	3.611	- 12.377	0	32.052	0	32.052
<b>73.179</b>	<b>121.791</b>	<b>14.481</b>	<b>300</b>	<b>14.781</b>	<b>- 7.255</b>	<b>176.490</b>	<b>0</b>	<b>176.490</b>
- 25.108	- 62.587	- 31.696	- 4.324	- 36.020	- 17.933	- 136.227	19.025	- 117.202
1.247	1.247	- 949	356	- 593	- 2	652	0	652
- 2.010	- 3.347	- 111	- 58	- 169	- 164	- 4.446	0	- 4.446
2.324	3.282	4.388	2.249	6.637	20.741	33.443	- 19.025	14.418
0	0	0	- 766	- 766	0	- 766	0	- 766
0	0	0	- 328	- 328	0	- 328	0	- 328
<b>49.632</b>	<b>60.386</b>	<b>- 13.887</b>	<b>- 2.571</b>	<b>- 16.456</b>	<b>- 4.613</b>	<b>68.818</b>	<b>0</b>	<b>68.818</b>

1.027.938	2.165.854	623.575	86.705	710.280	0	3.612.216	0	3.612.216
305.167	469.010	240.403	95.158	335.561	247.437	1.144.128	- 391.014	753.114
12.003	14.132	1	0	1	38.563	52.696	- 38.563	14.133
<b>1.345.108</b>	<b>2.648.996</b>	<b>863.979</b>	<b>181.863</b>	<b>1.045.842</b>	<b>286.000</b>	<b>4.809.040</b>	<b>- 429.577</b>	<b>4.379.463</b>
515.898	1.280.022	618.488	81.466	699.954	125.318	2.512.064	- 385.709	2.126.355
239.946	319.517	25.471	13.638	39.109	56.584	422.423	- 5.305	417.118
118.299	123.772	31.306	1.954	33.260	0	214.614	- 38.563	176.051
<b>874.143</b>	<b>1.723.311</b>	<b>675.265</b>	<b>97.058</b>	<b>772.323</b>	<b>181.902</b>	<b>3.149.101</b>	<b>- 429.577</b>	<b>2.719.524</b>
<b>470.965</b>	<b>925.685</b>	<b>188.714</b>	<b>84.805</b>	<b>273.519</b>	<b>104.098</b>	<b>1.659.939</b>	<b>0</b>	<b>1.659.939</b>
239.528	253.933	38.640	18.702	57.342	352	326.668	0	326.668

- <sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz
- <sup>2)</sup> Das Immobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.
- <sup>3)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 7.514 Tsd. € (31.12.2010: 7.383 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

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

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

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Die direkt einem Geschäftssegment zurechenbaren Personalkosten werden im jeweiligen Geschäftssegment erfasst.
- Managementhonorare für Serviceleistungen der Holding (zB Rechnungswesen, Controlling, allgemeine Aufwendungen) entsprechen den tatsächlichen Kosten und werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet und beim Segment Holding als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach Ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment der Managementgesellschaft als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.
- Zinsaufwendungen und -erträge werden entsprechend der korrespondierenden Finanzierungsverträge zugeordnet.
- Darüber hinaus werden dem Segment Deutschland Development verzinsliche Verbindlichkeiten im Ausmaß von 265.699 Tsd. € (31.12.2010: 265.090 Tsd. €) sowie die dazugehörigen Zinsaufwendungen und Derivatgeschäfte, die durch den Erwerb der CA Immo Deutschland Gruppe begründet sind, zugeordnet. Das Segment Holding wird in gleicher Höhe entlastet.
- Weiters werden dem Segment Ost-/Südosteuropa Bestand verzinsliche Verbindlichkeiten im Ausmaß von 218.640 Tsd. € (31.12.2010: 216.030 Tsd. €) sowie die dazugehörigen Zinsaufwendungen/-erträge, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Europolis AG, Wien, sowie mit dem Kauf von Anteilen der CA Immo International AG, Wien, stehen, zugeordnet. Das Segment Holding wird in gleicher Höhe entlastet.

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatzerlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien sowie aus den Development-Dienstleistungen. Die Umsatzerlöse werden jenem Land zugerechnet, wo die Bestandsimmobilie gelegen ist. In der Region Deutschland wird der Großteil der Umsatzerlöse erzielt, sodass diese als eigenes Segment dargestellt werden. Im Segment Ost-/Südosteuropa werden in den vier Kernregionen ein wesentlicher Anteil der gesamten Mieterlöse erwirtschaftet bzw. befindet sich ein wesentlicher Anteil des Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe:

	2011		2010	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
<b>Mieterlöse</b>				
Polen	37.846	14,3	7.330	4,5
Rumänien	28.494	10,7	9.443	5,7
Tschechien	29.313	11,0	6.753	4,1
Ungarn	27.163	10,2	11.321	6,9
<b>Marktwert Immobilienvermögen</b>				
Polen	628.997	12,0	171.357	4,7
Rumänien	410.581	7,9	114.941	3,2
Tschechien	344.920	6,6	57.920	1,6
Ungarn	421.570	8,1	192.140	5,3

## 2. Mieterlöse

Tsd. €	2011	2010
Laufende Mieterlöse	254.126	160.499
Bedingte Mieterlöse	3.006	3.835
Anpassung der Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	7.296	0
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	1.148	90
<b>Mieterlöse</b>	<b>265.576</b>	<b>164.424</b>

Die Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen waren im Jahr 2010 unwesentlich und wurden daher nicht berücksichtigt.

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

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

2010	Österreich		Deutschland		Ost-/Südosteuropa		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	17.095	44	59.053	74	35.941	79	112.089	68
Hotelobjekte	4.031	10	152	0	8.158	18	12.341	8
Geschäftsobjekte	9.273	24	412	1	689	1	10.374	6
Logistik	139	0	7.275	9	0	0	7.414	5
Wohnobjekte	5.489	14	64	0	0	0	5.553	3
Sonstige Objekte	3.023	8	12.803	16	827	2	16.653	10
<b>Mieterlöse</b>	<b>39.050</b>	<b>100</b>	<b>79.759</b>	<b>100</b>	<b>45.615</b>	<b>100</b>	<b>164.424</b>	<b>100</b>

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Es gibt einen Mieter in Deutschland (Land Hessen), mit welchem die CA Immo Gruppe einen wesentlichen Teil der gesamten Mieterlöse erwirtschaftet. Der Anteil des Mieters Land Hessen an den Gesamtmietern stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2011	2010
Mieterlöse Land Hessen	43.297	42.553
Hauptmieter in % der Gesamtmietern	16,3%	25,9%
Marktwert Immobilien vermietet an Land Hessen	813.850	787.600
Hauptmieter in % der Bestandsimmobilien	19,5%	29,0%

### 3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2011	2010
Weiterverrechnete Betriebskosten	64.326	30.204
Betriebskostenaufwand	- 75.413	- 35.547
<b>Eigene Betriebskosten</b>	<b>- 11.087</b>	<b>- 5.343</b>
Instandhaltungsaufwand	- 6.005	- 8.245
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	- 8.497	- 4.464
Vermittlungshonorare	- 2.369	- 1.736
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	- 10.532	- 6.039
<b>Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>- 27.403</b>	<b>- 20.484</b>
<b>Gesamt</b>	<b>- 38.490</b>	<b>- 25.827</b>

#### 4. Ergebnis aus Immobilienhandel

Tsd. €	2011	2010
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>28.049</b>	<b>115.657</b>
Buchwertabgang inkl. Verkaufsnebenkosten	- 18.722	- 84.767
Wertaufholung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	20	866
Wertminderung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	- 121	- 393
Sonstiger Projektentwicklungsaufwand/Materialaufwand	- 760	- 310
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	- 675	- 564
<b>Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>- 20.258</b>	<b>- 85.168</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>7.791</b>	<b>30.490</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	27,8%	26,4%

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

#### 5. Ergebnis aus Development-Dienstleistungen

Tsd. €	2011	2010
Umsatzerlöse aus Werkverträgen gemäß IAS 11	702	1.609
Umsatzerlöse aus sonstigen Dienstleistungsverträgen	1.618	1.155
Sonstiger Materialaufwand	- 798	- 625
Personalaufwand	- 944	- 1.575
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>578</b>	<b>564</b>
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developmenterlöse	24,9%	20,4%

Die angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Projekte betragen 602 Tsd. € (2010: 1.172 Tsd. €). Erhaltene Anzahlungen bestehen in Höhe von 742 Tsd. € (31.12.2010: 3.029 Tsd. €). Die nach dem Leistungsfortschritt im Geschäftsjahr 2011 erfassten Gewinne belaufen sich auf 197 Tsd. € (2010: 142 Tsd. €).

#### 6. Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2011	2010
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Immobilien in Entwicklung	- 4.466	- 3.715
Immobilienwerbung	- 1.427	- 1.469
Projektentwicklung und Projektdurchführung	- 1.422	- 529
	<b>- 7.315</b>	<b>- 5.713</b>

## 7. Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Ost-/Südost-europa	2011	Österreich	Deutschland	2010
Kaufpreis für Unternehmensanteile	0	42	32.958	33.000	0	0	0
Buchwert verkauftes Nettovermögen (= Eigenkapital)	0	530	- 26.474	- 25.944	0	0	0
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	- 1.472	- 1.472	0	0	0
Neubewertungsergebnis	0	226	5.183	5.409	0	0	0
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	- 111	- 307	- 418	0	0	0
<b>Ergebnis aus Unternehmensverkäufen (share deal)</b>	<b>0</b>	<b>687</b>	<b>9.888</b>	<b>10.575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erlöse aus Immobilienverkauf	38.259	152.032	424	190.715	37.536	169.210	206.746
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	- 37.334	- 114.008	- 340	- 151.682	- 36.006	- 147.853	- 183.859
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	- 709	- 1.401	0	- 2.110	- 2.150	- 1.993	- 4.143
Neubewertungsergebnis	1.917	19.561	0	21.478	6.900	7.764	14.664
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	- 717	- 23.298	0	- 24.015	- 516	- 18.956	- 19.472
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)</b>	<b>1.416</b>	<b>32.886</b>	<b>84</b>	<b>34.386</b>	<b>5.764</b>	<b>8.172</b>	<b>13.936</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>1.416</b>	<b>33.573</b>	<b>9.972</b>	<b>44.961</b>	<b>5.764</b>	<b>8.172</b>	<b>13.936</b>

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet Immobilienvermögen in Höhe von 3.270 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) in Deutschland und 102.710 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) in Ost-/Südosteuropa, wofür Kaufpreis in Höhe von insgesamt 105.980 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) vereinbart wurde.

## 8. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2011	2010
Personalaufwand	- 32.220	- 23.728
Büromiete	- 2.430	- 2.232
Reisekosten und Transportkosten	- 1.347	- 956
Sonstige	- 4.602	- 4.012
<b>Internes Management</b>	<b>- 40.599</b>	<b>- 30.928</b>
<b>Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand</b>	<b>- 11.343</b>	<b>- 8.530</b>
<b>Sonstige indirekte Aufwendungen</b>	<b>- 4.907</b>	<b>- 6.322</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>- 56.849</b>	<b>- 45.780</b>
Aktivierete Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	12.108	10.773
Bestandsveränderung zum Handel bestimmte Immobilien	696	1.084
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>- 44.045</b>	<b>- 33.923</b>

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 114 Tsd. € (2010: 99 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 373 Tsd. € (2010: 254 Tsd. €) erfasst.

### 9. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2011	2010
Managementhonorare	3.966	893
Entschädigungszahlung	3.380	0
Auflösung von Rückstellungen	2.901	1.280
Auflösung von Einzelwertberichtigungen	2.220	522
Sonstige	4.901	3.763
	<b>17.368</b>	<b>6.458</b>

### 10. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2011	2010
Planmäßige Abschreibungen	- 2.381	- 1.566
Wertminderungen Firmenwert	- 6.901	- 2.701
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	- 1.284	- 1.705
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	44	0
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>- 10.521</b>	<b>- 5.971</b>

### 11. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2011	2010
Bankzinsen	- 120.766	- 80.778
Anleihezinsen	- 19.871	- 20.242
Aufzinsung langfristige Verbindlichkeiten	- 8.235	- 7.321
Zinsen Wandelschuldverschreibung	- 6.582	- 7.803
Zinsaufwand Joint Venture Partner	- 511	- 823
Zinsaufwand Gemeinschaftsunternehmen	- 146	- 24
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	- 164	244
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	- 4.734	- 455
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>- 161.009</b>	<b>- 117.202</b>

### 12. Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften

Tsd. €	2011	2010
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	- 17.645	- 3.963
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 4.892	- 378
Ineffektivität von Zinsswaps	- 111	- 105
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	192	0
<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>- 22.456</b>	<b>- 4.446</b>

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)“ gliedert sich wie folgt:

Tsd. €	2011	2010
Bewertung Cash-flow Hedges aufgrund vorzeitiger Beendigung der Cash-flow Hedge Beziehung	1.558	350
Bewertung Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung	- 16.436	- 6.704
Bewertungsergebnis aus Gegenswaps	- 1.874	2.479
Bewertung Zinsscaps und Zinsfloors	- 893	- 88
<b>Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)</b>	<b>- 17.645</b>	<b>- 3.963</b>

### 13. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2011	2010
Realisiertes Ergebnis aus Wertpapieren	815	1.722
Bewertung Wertpapiere (nicht realisiert)	0	1.304
Bankzinsenerträge	3.896	6.255
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	3.480	3.276
Erträge aus Beteiligungen	35	0
Sonstige Zinserträge	3.331	1.861
<b>Ergebnis aus Finanzinvestitionen</b>	<b>11.557</b>	<b>14.418</b>

### 14. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich 2011 auf 4.675 Tsd. € (2010: 766 Tsd. €). Dabei handelt es sich um Wertaufholungen für die Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen in Höhe von 325 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) und um Wertberichtigungen von Ausleihungen für Geschäfte in Ost-/Südosteuropa in Höhe von 5.000 (2010: 766 Tsd. €).

### 15. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Tsd. €	2011	2010
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	1.640	2.751
OAO Avielen AG, St. Petersburg	- 3.334	- 3.079
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	- 2	0
	<b>- 1.696</b>	<b>- 328</b>

## 16. Nettoergebnisse aus Klassen von Finanzinstrumenten

Tsd. €		Kategorie <sup>1)</sup>	2011	2010
Zinsaufwendungen		FLAC	- 134.556	- 92.196
		L&R	- 26.453	- 25.006
Kursdifferenzen	Bewertung	HFT	5.100	916
	Realisierung	HFT	- 3.267	329
Devisentermingeschäfte	Bewertung	HFT	- 1.432	- 910
	Realisierung	HFT	- 67	317
Zinsswaps	Bewertung	HFT	- 21.644	- 4.253
		CFH	- 111	- 105
	Realisierung	HFT	192	0
Zinscaps und Zinsfloors	Bewertung	HFT	- 893	- 88
Wertpapiere	Bewertung	FV/PL	0	1.304
	Realisierung	FV/PL	815	1.722
Zinserträge		L&R	10.707	11.392
		AFS/AC	35	0
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen		L&R	- 4.675	- 766
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		AE	- 1.696	- 328
<b>Finanzergebnis</b>			<b>- 177.945</b>	<b>- 107.672</b>

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

## 17. Ertragsteuern

Tsd. €	2011	2010
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 27.619	- 28.496
Ertragsteuer (Vorjahre)	358	2.600
<b>Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)</b>	<b>- 27.261</b>	<b>- 25.896</b>
Steuerquote (tatsächliche Steuer)	25,5%	37,6%
Veränderung der latenten Steuern	- 17.645	757
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften	5.477	140
<b>Steueraufwand</b>	<b>- 39.429</b>	<b>- 24.999</b>
Steuerquote (gesamt)	36,8%	36,3%

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

Tsd. €	2011	2010
Ergebnis vor Steuern	107.100	68.818
<b>Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0 % / Vorjahr 25,0 %)</b>	<b>- 26.775</b>	<b>- 17.205</b>
Nicht verwertbare Verlustvorträge	- 17.221	- 17.652
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen	5.493	9.911
Wertminderung Firmenwert	- 2.940	- 1.917
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	- 977	- 2.839
Berücksichtigung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	6.988	2.500
Abweichende Steuersätze im Ausland	5.039	1.749
Anpassung Steuern Vorjahre	- 7.797	1.697
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	- 2.817	- 1.127
Steuerfreie Erträge	3.019	975
Änderung des Steuersatzes	- 1.748	71
Gewerbesteuerliche Effekte	881	55
Sonstige	- 574	- 1.217
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>- 39.429</b>	<b>- 24.999</b>

## 18. Sonstiges Ergebnis

2011

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

2010

Tsd. €	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	- 17.630	- 110	- 36	- 17.776
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	2.490	42	0	2.532
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>- 15.140</b>	<b>- 68</b>	<b>- 36</b>	<b>- 15.244</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	- 14.425	- 11	- 36	- 14.472
davon nicht beherrschende Anteile	- 715	- 57	0	- 772

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

Die Reklassifizierungen in Höhe von 4.892 Tsd. € (2010: 378 Tsd. €) betreffen die zum Bilanzstichtag des Vorjahres im Eigenkapital erfassten Marktwerte der Cash-flow Hedges, für die im laufenden Geschäftsjahr vorzeitige Tilgungen der zugrundeliegenden Kredite vorgenommen wurden.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten Steueraufwand/Steuerertrag und dem ausgewiesenen effektiven Steueraufwand/Steuerertrag auf das Bewertungsergebnis (Hedging) stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	2011	2010
Veränderung Cash flow Hedges	- 30.209	- 18.008
Reklassifizierung Swaps	4.892	378
<b>Bewertungsergebnis (Hedging)</b>	<b>- 25.317</b>	<b>- 17.630</b>
<b>Erwarteter Steuerertrag (Steuersatz Österreich: 25,0% / Vorjahr 25,0%)</b>	<b>6.329</b>	<b>4.408</b>
Nicht angesetzter Steueraufwand auf die Bewertung von negativen Zinsderivaten	- 959	- 1.011
Berücksichtigung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	1.172	0
Abweichende Steuersätze im Ausland	- 1.211	- 740
Steuersatzänderungen	- 130	- 167
<b>Effektiver Steuerertrag</b>	<b>5.201</b>	<b>2.490</b>

## 19. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Anzahlungen auf Immobilien	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
<b>Buchwerte</b>						
<b>Stand 1.1.2010</b>	<b>2.409.589</b>	<b>962.459</b>	<b>14.248</b>	<b>544</b>	<b>1.939</b>	<b>3.388.779</b>
Zugang						
Unternehmenserwerbe	34.430	0	0	0	0	34.430
Zugang						
Immobilien erwerbe	7.046	0	0	0	0	7.046
Laufende						
Investitionen/Herstellung	20.724	250.974	17	5.210	457	277.382
Abgänge	-37.900	-148.552	0	-7	-16	-186.476
Abschreibungen	0	0	-690	0	-669	-1.359
Umgliederungen	281.884	-276.048	0	-5.746	-73	17
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-336	-44.462	0	0	0	-44.798
Neubewertung	774	45.942	0	0	0	46.716
Währungsumrechnung	0	269	0	0	0	269
<b>Stand 31.12.2010 = 1.1.2011</b>	<b>2.716.211</b>	<b>790.582</b>	<b>13.575</b>	<b>0</b>	<b>1.638</b>	<b>3.522.006</b>
Zugang						
Unternehmenserwerbe	1.455.909	111.212	40	0	9.268	1.576.428
Laufende						
Investitionen/Herstellung	32.403	191.545	0	0	1.078	225.028
Abgänge	-132.682	-73.772	0	0	-180	-206.634
Abschreibungen	0	0	-762	0	-1.370	-2.132
Umgliederungen	65.558	-65.006	-93	0	-443	15
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	-49.124	0	0	0	-49.124
Neubewertung	33.171	29.135	0	0	479	62.785
Währungsumrechnung	0	-90	0	0	0	-90
Zugang						
Anreizvereinbarung aus Unternehmenserwerben	8.939	0	0	0	0	8.939
Veränderung						
Anreizvereinbarungen	3.693	0	0	0	0	3.693
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>4.183.202</b>	<b>934.482</b>	<b>12.760</b>	<b>0</b>	<b>10.470</b>	<b>5.140.914</b>

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

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Anzahlungen auf Immobilien	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
<b>Stand 1.1.2010</b>						
Anschaffungskosten inkl. Bewertung						
Immobilienvermögen	2.409.589	962.459	16.672	544	3.564	3.392.828
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-2.424	0	-1.625	-4.049
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.409.589</b>	<b>962.459</b>	<b>14.248</b>	<b>544</b>	<b>1.939</b>	<b>3.388.779</b>
<b>Stand 31.12.2010 = 1.1.2011</b>						
Anschaffungskosten inkl. Bewertung						
Immobilienvermögen	2.716.211	790.582	16.689	0	3.845	3.527.328
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-3.115	0	-2.207	-5.322
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.716.211</b>	<b>790.582</b>	<b>13.575</b>	<b>0</b>	<b>1.638</b>	<b>3.522.006</b>
<b>Stand 31.12.2011</b>						
Anschaffungskosten inkl. Bewertung						
Immobilienvermögen	4.170.570	934.482	16.637	0	13.895	5.135.583
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-3.877	0	-3.425	-7.301
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>4.170.570</b>	<b>934.482</b>	<b>12.760</b>	<b>0</b>	<b>10.470</b>	<b>5.128.282</b>
Anreizvereinbarungen	12.633	0	0	0	0	12.633
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>4.183.202</b>	<b>934.482</b>	<b>12.760</b>	<b>0</b>	<b>10.470</b>	<b>5.140.914</b>

Die Zugänge aus Unternehmenserwerben beinhalten überwiegend den Erwerb der Europolis Gruppe sowie den Erwerb der SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co KG in München.

Die laufenden Investitionen in bestehende Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte „Tower 185“, Frankfurt (66.899 Tsd. €), „Ambigon“, München (19.751 Tsd. €), „Europaplatz“, Berlin (18.809 Tsd. €), sowie weitere Projekte in Wien, Berlin, Frankfurt, Bratislava und Warschau. Die Investitionen in bestehende Objekte stammen im Wesentlichen aus dem Projekt Lände 3 in Wien sowie aus der Fertigstellung des Objektes SKYGARDEN in München.

Die Abgänge betreffen im Wesentlichen die Projekte „Flottwellpromenade, Berlin“ (12.819 Tsd. €), „Europaallee Nord 3, Frankfurt“ (11.180 Tsd. €), den Verkauf zweier tschechischer Gesellschaften Olympia Teplice s.r.o. und Olympia Mladá Bolslav s.r.o. sowie diverse Verkäufe in Wien, Basel, Berlin, München und Düsseldorf.

Der Marktwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 4.315.776 Tsd. € (31.12.2010: 2.850.722 Tsd. €), davon entfallen auf Gemeinschaftsunternehmen 176.181 Tsd. € (31.12.2010: 180.854 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 9.934 Tsd. € (2010: 6.851 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,8 % (2010: 4,1 %) beim Bau von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

**20. Immaterielle Vermögenswerte**

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
<b>Buchwerte</b>			
<b>Stand 1.1.2010</b>	<b>39.181</b>	<b>348</b>	<b>39.529</b>
Laufende Zugänge	237	233	470
Abgänge	-5.623	0	-5.623
Abschreibungen	0	-208	-208
Wertminderungen	-2.701	0	-2.701
<b>Stand 31.12.2010 = 1.1.2011</b>	<b>31.094</b>	<b>373</b>	<b>31.468</b>
Zugang Unternehmenserwerbe	18.019	76	18.094
Laufende Zugänge	0	334	334
Abgänge	-3.581	-28	-3.610
Abschreibungen	0	-268	-268
Wertminderungen	-6.901	0	-6.901
Umgliederungen	0	-14	-14
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>38.631</b>	<b>473</b>	<b>39.103</b>

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

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
<b>Stand 1.1.2010</b>			
Anschaffungskosten	68.364	846	69.210
Kumulierte Abschreibungen	-29.182	-498	-29.681
<b>Buchwerte</b>	<b>39.181</b>	<b>348</b>	<b>39.529</b>
<b>Stand 31.12.2010 = 1.1.2011</b>			
Anschaffungskosten	62.960	1.079	64.039
Kumulierte Abschreibungen	-31.866	-706	-32.572
<b>Buchwerte</b>	<b>31.094</b>	<b>373</b>	<b>31.468</b>
<b>Stand 31.12.2011</b>			
Anschaffungskosten	64.464	1.377	65.841
Kumulierte Abschreibungen	-25.834	-905	-26.738
<b>Buchwerte</b>	<b>38.631</b>	<b>473</b>	<b>39.103</b>

**21. Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen**

Der Posten „Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen“ betrifft Verträge, deren Closing erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden sollte. Die CA Immo Gruppe hat den Rücktritt aus diesem Vertrag erklärt. Dieser Posten beinhaltet die Anzahlung für eine Projektgesellschaft in Prag (Forward Purchase) in Höhe von 2.217 Tsd. € (31.12.2010: 200 Tsd. €).

Darüber hinaus betraf zum 31.12.2010 ein Teilbetrag von 136.000 Tsd. € die Anzahlung für den Erwerb der Europolis Gruppe.

**22. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	Region <sup>1)</sup>	1.1.2011	Einlage	Ausschüttung	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Veränderung Rücklage assoziierte Unternehmen <sup>1)</sup>	31.12.2011
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	CEE	33.739	0	-825	1.641	143	34.698
OAo Avielen AG, St. Petersburg	CEE	3.335	0	0	-3.335	0	0
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	D	22	0	0	-1	0	21
		<b>37.096</b>	<b>0</b>	<b>-825</b>	<b>-1.695</b>	<b>143</b>	<b>34.719</b>

Tsd. €	Region <sup>1)</sup>	1.1.2010	Einlage	Ausschüttung	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Veränderung Rücklage assoziierte Unternehmen <sup>1)</sup>	31.12.2010
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	CEE	31.806	0	-750	2.751	-68	33.739
OAo Avielen AG, St. Petersburg	CEE	6.414	0	0	-3.080	0	3.335
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	D	22	0	0	0	0	22
		<b>38.242</b>	<b>0</b>	<b>-750</b>	<b>-329</b>	<b>-68</b>	<b>37.096</b>

1) CEE – Ost-/Südosteuropa, D – Deutschland

Die assoziierten Unternehmen gehören zur Gänze zum Segment Development.

Die Rücklage für assoziierte Unternehmen betrifft die erfolgsneutralen Veränderungen im Eigenkapital einer At-Equity bewerteten Gesellschaft, worin Bewertung von Cash-flow Hedges und die Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage enthalten sind.

Der Aktienkurs der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, betrug zum 31.12.2011 25,00 € (31.12.2010: 32,01 €). Der Börsenwert der von der CA Immo AG gehaltenen 750.004 Aktien betrug somit 18.750 Tsd. € (31.12.2010: 24.008 Tsd. €).

**23. Finanzielle Vermögenswerte**

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Sonstiges Finanzvermögen	39.684	25.702
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32.751	13.435
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	1.873	1.938
	<b>74.308</b>	<b>41.075</b>

**Sonstiges Finanzvermögen**

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2011	Erfolgswirksame Wertänderung 2011	Kumulierte Wertänderung 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.710	1.048	1.048	9.758
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	20.932	-453	-453	20.480
Sonstige Ausleihungen	32.076	-3.979	-23.018	9.058
<b>L&amp;R</b>	<b>61.719</b>	<b>-3.384</b>	<b>-22.423</b>	<b>39.296</b>
<b>AFS/AC</b>	<b>331</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>330</b>
<b>Zinscaps</b>	<b>659</b>	<b>-601</b>	<b>-601</b>	<b>58</b>
<b>Sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>62.709</b>	<b>-3.985</b>	<b>-23.025</b>	<b>39.684</b>

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2010	Erfolgswirksame Wertänderung 2010	Kumulierte Wertänderung 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	27.068	-15.926	-15.926	11.142
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	18.296	1.183	-3.746	14.551
<b>L&amp;R</b>	<b>45.365</b>	<b>-14.742</b>	<b>-19.671</b>	<b>25.693</b>
<b>AFS/AC</b>	<b>8</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>7</b>
<b>Zinscaps</b>	<b>32</b>	<b>-31</b>	<b>-31</b>	<b>1</b>
<b>Sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>45.405</b>	<b>-14.774</b>	<b>-19.703</b>	<b>25.702</b>

<sup>1)</sup> L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen), AFS/AC – available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zu Anschaffungskosten)

Die ausgewiesenen Zinscaps betreffen vertraglich vereinbarte Zinsobergrenzen.

Im Jahr 2011 erfolgte eine Umgliederung von den Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und von den kurzfristigen Forderungen zu den sonstigen Ausleihungen.

**Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Tsd. €	Buchwert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2010
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	32.171	7.260
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	0	4.000
Forderungen aus Derivaten	0	2.175
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	580	0
	<b>32.751</b>	<b>13.435</b>

**Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen**

Die CA Immo Gruppe hat für Pensionsverpflichtungen eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen (= Planvermögen).

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Barwert der Verpflichtung	-4.269	-4.084	-3.033	-2.343
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.141	6.022	5.966	2.343
<b>In der Bilanz erfasste Nettosition</b>	<b>1.873</b>	<b>1.938</b>	<b>2.933</b>	<b>0</b>
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	63	-815	-138	583
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes des Planvermögens	-242	-216	13	-583

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

Tsd. €	2011	2010
Verpflichtungsumfang am 1.1.	4.084	3.033
Laufender Dienstzeitaufwand	59	65
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	207	0
Zinsaufwand	184	171
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-265	815
<b>Verpflichtungsumfang am 31.12.</b>	<b>4.269</b>	<b>4.084</b>
Planvermögen am 1.1.	6.022	5.966
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	361	358
Versicherungsmathematische Verluste	-242	-216
Auszahlungen	0	-86
<b>Planvermögen am 31.12.</b>	<b>6.141</b>	<b>6.022</b>

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Aufwand erfasst:

Tsd. €	2011	2010
Dienstzeitaufwand	-59	-65
Zinsaufwand	-184	-171
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	361	358
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus der Pensionsverpflichtung	265	-815
Versicherungsmathematische Verluste aus dem Planvermögen	-242	-216
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>141</b>	<b>-909</b>

**24. Latente Steuern**

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Langfristiges Immobilienvermögen	25.787	46.985
Immaterielle Vermögenswerte	1.550	1
Geschäftsausstattung	2.126	772
Finanzanlagen	0	5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.718	5.164
Liquide Mittel	170	72
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	808
Verbindlichkeiten	46.174	37.419
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>82.525</b>	<b>91.226</b>
Langfristiges Immobilienvermögen	260.214	197.069
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	10.776	7.757
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.358	0
Rückstellungen	22.854	27.342
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>296.202</b>	<b>232.168</b>
<b>Nicht angesetzte aktive latente Steuern</b>	<b>-25.594</b>	<b>-9.529</b>
<b>Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge</b>	<b>59.197</b>	<b>48.447</b>
<b>Latente Steuern (netto)</b>	<b>-180.074</b>	<b>-102.024</b>
<b>davon aktive latente Steuern in Konzernbilanz</b>	<b>11.739</b>	<b>14.133</b>
<b>davon passive latente Steuern in Konzernbilanz</b>	<b>191.813</b>	<b>116.157</b>

Die latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

Tsd. €	2011	2010
<b>Latente Steuern am 1.1. (netto)</b>	<b>-102.024</b>	<b>-105.182</b>
Veränderung aus Unternehmenserwerb/Kaufpreisnachzahlung	-80.857	-237
Veränderung aus Unternehmensverkauf	9.716	0
Veränderung durch Fremdwährungskursänderungen	117	106
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	10.619	2.630
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-17.645	659
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>-180.074</b>	<b>-102.024</b>

Die nicht aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge betragen 119.826 Tsd. € (31.12.2010: 81.345 Tsd. €). Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen insgesamt 522.719 Tsd. € (31.12.2010: 351.060 Tsd. €) und verfallen nach folgenden Jahren:

Tsd. €	2011	2010
Im Folgejahr	4.784	1.119
Für die darauffolgenden 4 Jahre	87.913	24.044
Über 5 Jahre	35.632	37.185
Unbegrenzt vortragsfähig	394.390	288.712
<b>Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge</b>	<b>522.719</b>	<b>351.060</b>
darauf nicht angesetzte latente Steuern	119.826	81.345

Die temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latente Steuerschuld angesetzt wurde, stellen sich folgendermaßen dar:

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 38.596 Tsd. € (31.12.2010: 7.601 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 219.845 Tsd. € (31.12.2010: 131.866 Tsd. €) - inklusive der zur Gänze nicht angesetzten, steuerlich noch nicht geltend gemachten Siebentelabschreibungen in Höhe von 70.484 Tsd. € (31.12.2010: 36.364 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 452 Tsd. € (31.12.2010: 1.253 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 302.874 Tsd. € (31.12.2010: 219.194 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

## 25. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2011 wurden einzelne Vermögenswerte mit einem Marktwert von 57.835 Tsd. € (31.12.2010: 46.509 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Österreich - Bestandsimmobilien	100	336
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	57.735	41.160
<b>Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte</b>	<b>57.835</b>	<b>41.496</b>

Das Ergebnis aus Neubewertung betrifft mit 3.302 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zum 31.12.2011 wurden keine Vermögenswerte und Schulden zu Veräußerungsgruppen umgegliedert. Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden, die als zur Veräußerung klassifiziert wurden, setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Immobilienvermögen in Entwicklung	0	3.302
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	1.250
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	461
<b>Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>5.013</b>
Rückstellungen	0	55
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	5.611
Sonstige Verbindlichkeiten	0	188
<b>Schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>0</b>	<b>5.854</b>
<b>Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>0</b>	<b>-841</b>

Von den als IFRS 5 klassifizieren Immobilien (einzelne Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen) sind 100 Tsd. € (31.12.2010: 2.630 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

## 26. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2011 Buchwerte	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2010 Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	25.276	0	25.276	30.048	0	30.048
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	16.715	-8.087	8.628	22.644	-7.353	15.291
<b>Summe zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>41.990</b>	<b>-8.087</b>	<b>33.904</b>	<b>52.692</b>	<b>-7.353</b>	<b>45.339</b>

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 32.861 Tsd. € (31.12.2010: 38.673 Tsd. €).

Für 20.159 Tsd. € (31.12.2010: 20.910 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 19 Liegenschaften (31.12.2010: 18 Liegenschaften) in Deutschland.

Von den zum Handel bestimmten Immobilien sind 397 Tsd. € (31.12.2010: 8.148 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 130 Tsd. € (2010: 90 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 4,0 % (2010: 3,5 %) bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

## 27. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert	Buchwert
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	139.265	132.917
Derivative Finanzinstrumente	11	12
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	28.783	14.088
	<b>168.059</b>	<b>147.017</b>

In den Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind Forderungen gemäß IAS 11 in Höhe von 45 Tsd. € (31.12.2010: 533 Tsd. €) enthalten.

Für kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte mit einem Nominale von 19.301 Tsd. € (31.12.2010: 12.801 Tsd. €) wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 17.466 Tsd. € (31.12.2010: 11.083 Tsd. €) gebildet. Eine Wertberichtigung in Höhe von 9.369 Tsd. € (Dotierung Wertberichtigung in 2011 von 6.228 Tsd. €, 2010 von 2.950 Tsd. €) gegenüber einem Mieter in Tschechien erfolgt zum überwiegenden Teil aus dem geschuldeten Hotel-Mietzins, welcher wiederum Gegenstand des aktuell schwebenden Insolvenzverfahrens gegen diesen Mieter ist. Eine teilweise Befriedigung der angemeldeten Forderung gilt derzeit als wahrscheinlich.

Entwicklung der Wertberichtigungen:

Tsd. €	2011	2010
<b>Stand 1.1.</b>	<b>11.083</b>	<b>5.833</b>
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	11.762	6.470
Abgang Entkonsolidierung	- 177	- 292
Verbrauch	- 463	- 433
Auflösung	- 2.129	- 525
Umgliederung zu langfristigen finanziellen Vermögenswerten	- 2.099	0
Währungsumrechnungsdifferenz	- 511	31
<b>Stand 31.12.</b>	<b>17.466</b>	<b>11.083</b>

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

	Nicht fällig				Überfällig	Summe
		< 30 Tage	31 - 180 Tage	181 - 360 Tage	> 1 Jahr	
<b>31.12.2011</b>	152.601	6.639	3.010	790	3.184	<b>166.224</b>
<b>31.12.2010</b>	137.548	4.343	1.772	603	1.034	<b>145.300</b>

## 28. Wertpapiere

Im Geschäftsjahr 2011 wurden sämtliche Wertpapiere (Buchwert 31.12.2010: 3.854 Tsd. €) verkauft.

## 29. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Guthaben bei Kreditinstituten	337.493	344.035
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	16.261	10.708
Kassenbestand	25	21
	<b>353.778</b>	<b>354.764</b>

Die verfügbaren Mittel enthalten Bankguthaben, auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung beinhalten zur Gänze Guthaben, die der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) dienen. Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung der Kreditgeber erfolgen. Deren Restlaufzeit beträgt weniger als drei Monate.

### 30. Eigenkapital

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

Im November 2009 erfolgte die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der anfängliche Wandlungspreis bei 11,5802 € festgesetzt. Auf Basis dieses anfänglichen Wandlungspreises können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stück Inhaberaktien ausgegeben werden. In Folge der geplanten Ausschüttung einer Dividende wird es zu einer Anpassung des Wandlungspreises und damit der bei Ausübung des Wandlungsrechts maximal auszugebenden Inhaberaktien kommen. Die Höhe dieser Anpassung ist vom Aktienkurs unmittelbar vor dem Dividendenstichtag abhängig. Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Gläubiger das Recht jederzeit (also auch vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe im Jahr 2014) ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umzuwandeln. Zum Bilanzstichtag lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 8,29 € unter dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht. In 2011 wurden von der Gesellschaft Wandelschuldverschreibungen mit einer Nominale von 20.500 Tsd. € zu einem durchschnittlichen Rückkaufkurs von 94,6 % vom Markt zurückgekauft. Die Wandelschuldverschreibung führte in 2009 zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von 3.460 Tsd. €. Der Rückkauf der Wandelschuldverschreibung führt nunmehr zum 31.12.2011 zu einer Verringerung der Kapitalrücklage in Höhe von 581 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €).

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 820.184 Tsd. € (31.12.2010: 820.184 Tsd. €). Grundsätzlich kann eine Gewinnausschüttung höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes der Muttergesellschaft erfolgen. Der zum 31.12.2011 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 98.748 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €) unterliegt mit einem Teilbetrag von 18.431 Tsd. € einer Ausschüttungssperre. Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 98.748 Tsd. € eine Dividende von 0,38 € je Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 65.363 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2011 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 312.841.477 €, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 317.185.011 €.

### 31. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Sonstige	Summe
<b>Stand 1.1.2011</b>	<b>5.292</b>	<b>59.756</b>	<b>65.048</b>
Verbrauch	- 4.104	- 40.249	- 44.353
Auflösung	- 420	- 7.397	- 7.817
Neubildung	7.186	55.580	62.766
Zugang aus Erstkonsolidierung	1.490	13.364	14.854
Abgang durch Entkonsolidierung	- 194	- 1.250	- 1.444
Währungsumrechnungsdifferenz	- 16	- 564	- 580
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>9.234</b>	<b>79.240</b>	<b>88.474</b>
davon kurzfristig	7.000	72.292	79.292
davon langfristig	2.234	6.948	9.182

**Rückstellung für Dienstnehmer**

Die Rückstellung für Dienstnehmer betrifft im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an MitarbeiterInnen in Höhe von 967 Tsd. € (31.12.2010: 642 Tsd. €), Prämien in Höhe von 6.806 Tsd. € (31.12.2010: 3.633 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.080 Tsd. € (31.12.2010: 688 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für die LTI-(Long Term Incentive)-Programme 2010 und 2011 in Höhe von 1.266 Tsd. € (31.12.2010: 314 Tsd. €), welche ab dem Geschäftsjahr 2010 dotiert wurde. Beide LTI-Programme sehen eine Auszahlung nach Ablauf von drei Jahren vor. Im Geschäftsjahr wurde ein Aufwand von 952 Tsd. € (2010: 314 Tsd. €) erfasst.

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

Tsd. €	2011	2010	2009	2008	2007
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	642	522	560	599	371
Zugang durch Unternehmenserwerb	458	0	0	0	0
Verbrauch Rückstellung	- 45	0	- 99	- 325	0
Dienstzeitaufwand	- 171	184	- 42	491	425
Zinsaufwand	52	24	22	24	15
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne	31	- 88	81	- 229	- 212
<b>Barwert der Verpflichtungen am 31.12.</b>	<b>967</b>	<b>642</b>	<b>522</b>	<b>560</b>	<b>599</b>

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung sind unwesentlich.

Darüber hinaus bestehen leistungsorientierte Altersversorgungspläne in Deutschland, für welche eine Rückdeckungsversicherung für die Pensionsansprüche abgeschlossen wurde. Da zum Bilanzstichtag das Planvermögen den Barwert dieser Pensionsverpflichtungen übersteigt, wird die Nettoposition in Höhe von 1.873 Tsd. € (31.12.2010: 1.938 Tsd. €) unter den langfristigen Forderungen ausgewiesen.

**Sonstige Rückstellungen**

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Bauleistungen	34.099	26.577
Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	17.674	14.460
Gewährleistung und technische Risiken aus Verkäufen	4.092	3.774
Gründerwerbsteuer und Eintragungsgebühren	3.681	4.522
Übrige	19.694	10.423
<b>Gesamt</b>	<b>79.240</b>	<b>59.756</b>

**32. Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Tsd. €			31.12.2011			31.12.2010
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Wandelschuldverschreibung	488	112.724	113.212	793	130.538	131.331
Übrigen Anleihen	4.516	332.106	336.622	4.711	345.027	349.738
<b>Anleihen</b>	<b>5.004</b>	<b>444.830</b>	<b>449.834</b>	<b>5.504</b>	<b>475.565</b>	<b>481.069</b>
Investitionskredite	725.524	1.953.270	2.678.794	210.353	1.399.853	1.610.206
Nachrangige Verbindlichkeiten	37.066	79.845	116.911	0	0	0
Kredite von Joint Venture Partnern	8.059	8.980	17.039	21.053	12.888	33.941
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.436	0	1.436	1.139	0	1.139
<b>Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>772.085</b>	<b>2.042.095</b>	<b>2.814.180</b>	<b>232.545</b>	<b>1.412.741</b>	<b>1.645.286</b>
	<b>777.089</b>	<b>2.486.925</b>	<b>3.264.014</b>	<b>238.049</b>	<b>1.888.306</b>	<b>2.126.355</b>

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

Von den verzinslichen Verbindlichkeiten bestehen 99,2% (31.12.2010: 99,6%) in EUR, 0,6% (31.12.2010: 0,0%) in USD und 0,2% (31.12.2010: 0,4%) in CZK.

**Anleihen**

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

Beginnend mit September 2011 wurden bis zum Ende des Berichtsjahres Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 20.500 Tsd. € und Anleihen aus 2006 im Nominale von 14.008 Tsd. € vom Markt zurückgekauft. Durch den Rückkauf wurde ein Gewinn in Höhe von insgesamt 1.481 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) erzielt und als Minderung des Zinsaufwandes für Anleihen ausgewiesen. Die Kapitalrücklage verminderte sich um 581 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €).

31.12.2010	Nominale in Tsd. €	Buchwerte Summe in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	135.000	130.538	793	4,13%	6,15%	9.11.2009	9.11.2014
Anleihe 2006-2016	200.000	196.028	2.813	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Anleihe 2009-2014	150.000	148.999	1.897	6,13%	6,33%	16.10.2009	16.10.2014
<b>Gesamt</b>	<b>485.000</b>	<b>475.565</b>	<b>5.504</b>				

### Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum 31.12.2011 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2011 betraf dies vier Kredite in Ost-/Südosteuropa mit einer Gesamthöhe von 69.965 Tsd. € (31.12.2010: zwei Kredite in Ost-/Südosteuropa mit einer Gesamthöhe von 33.457 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2011 bzw. 31.12.2010 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2011 in %	Zinsen variabel/fix	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert in Tsd. €
Investitionskredit / EUR	4,41%	variabel	01/2017	512.240	514.978	514.978
Investitionskredit / EUR	4,68%	variabel	12/2012	264.806	262.140	262.140
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	1,40% - 7,73%	variabel	01/2012 - 12/2030	1.783.970	1.780.189	1.780.189
Investitionskredite / EUR	3,90% - 7,58%	fix	06/2013 - 12/2013	93.739	94.171	96.940
Investitionskredit / CZK	5,72%	variabel	06/2013	7.211	7.211	7.211
Investitionskredite / USD	2,83% - 4,08%	variabel	12/2012 - 12/2017	19.463	20.105	20.105
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>2.681.429</b>	<b>2.678.794</b>	<b>2.681.563</b>
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	<b>2,30% - 2,90%</b>	<b>variabel</b>	<b>12/2012 - 09/2016</b>	<b>124.651</b>	<b>116.911</b>	<b>116.911</b>
Kredite von Joint Venture Partner / EUR	1,10% - 5,37%	variabel	03/2012 - 12/2018	6.988	8.213	8.213
Kredit von Joint Venture Partner / EUR	0,00% - 7,00%	fix	12/2012 - 12/2020	7.420	8.178	8.510
Kredit von Joint Venture Partner / HUF	0,00%	fix	03/2012	648	648	646
<b>Kredite von Joint Venture Partnern gesamt</b>				<b>15.056</b>	<b>17.039</b>	<b>17.369</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>2,56%</b>	<b>variabel</b>	<b>12/2011 - 12/2012</b>	<b>1.413</b>	<b>1.436</b>	<b>1.436</b>
				<b>2.822.549</b>	<b>2.814.180</b>	<b>2.817.279</b>

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2010 in %	Zinsen variabel/fix	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert in Tsd. €
Investitionskredit / EUR	4,41%	variabel	01/2017	520.161	522.687	522.687
Investitionskredit / EUR	4,67%	variabel	12/2012	151.507	147.689	147.689
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	1,53% - 7,71%	variabel	02/2011 - 12/2032	923.129	919.327	919.327
Investitionskredite / EUR	4,25% - 5,16%	fix	05/2011 - 12/2013	12.444	12.497	13.562
Investitionskredit / CZK	5,72%	variabel	06/2013	7.675	7.675	7.675
Investitionskredit / USD	2,25%	variabel	07/2011	330	331	331
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>1.615.246</b>	<b>1.610.206</b>	<b>1.611.271</b>
Kredite von Joint Venture Partner / EUR	1,53% - 5,12%	variabel	03/2011 - 12/2016	14.562	14.562	14.562
Kredit von Joint Venture Partner / EUR	0,00% - 8,50%	fix	12/2011 - 12/2013	19.379	19.379	20.384
<b>Kredite von Joint Venture Partnern gesamt</b>				<b>33.941</b>	<b>33.941</b>	<b>34.946</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>1,94%</b>	<b>variabel</b>	<b>12/2010 - 12/2011</b>	<b>1.125</b>	<b>1.139</b>	<b>1.139</b>
				<b>1.650.312</b>	<b>1.645.286</b>	<b>1.647.356</b>

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, jeweils unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle EUR-Finanzverbindlichkeiten 4,1 % (31.12.2010: 4,6 %), für alle USD-Finanzverbindlichkeiten 3,9 % (31.12.2010: 2,3 %) und für die CZK-Finanzverbindlichkeit 5,7 % (31.12.2010: 5,7 %).

### 33. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €	kurzfristig	langfristig	31.12.2011 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2010 Summe
<b>Beizulegender Zeitwert</b>						
<b>Derivatgeschäfte</b>	<b>5.418</b>	<b>181.092</b>	<b>186.510</b>	<b>1.304</b>	<b>137.917</b>	<b>139.221</b>
Offene Kaufpreise	2.320	136.000	138.320	8.291	0	8.291
Erhaltene Anzahlungen	36.222	31.717	67.939	32.311	43.360	75.671
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.002	8.552	61.554	25.025	37.104	62.129
Kautionen	2.173	13.162	15.335	685	4.462	5.147
Noch nicht realisierte Erträge aus Entkonsolidierung	6.400	0	6.400	6.400	0	6.400
Betriebskostenabrechnung	3.325	0	3.325	4.784	0	4.784
Ubige	7.722	2.182	9.904	3.785	2.009	5.794
<b>Originare finanzielle Finanzinstrumente</b>	<b>111.164</b>	<b>191.613</b>	<b>302.777</b>	<b>81.281</b>	<b>86.934</b>	<b>168.215</b>
Betriebliche Steuern	30.733	0	30.733	29.618	0	29.618
Im Voraus bezahlte Mieten	5.177	784	5.961	3.611	5.551	9.162
<b>Nicht-finanzielle Finanzinstrumente</b>	<b>35.910</b>	<b>784</b>	<b>36.694</b>	<b>33.229</b>	<b>5.551</b>	<b>38.780</b>
	<b>152.492</b>	<b>373.489</b>	<b>525.981</b>	<b>115.814</b>	<b>230.402</b>	<b>346.216</b>

### 34. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 35.921 Tsd. € (31.12.2010: 58.822 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2008 bis 2011, sowie mögliche Risiken aus einer laufenden Betriebsprüfung für die Jahre 2001 bis 2006 in Deutschland.

### 35. Cash-flow

Der Cash-flow für den Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel stellt sich im Detail wie folgt dar:

Tsd. €	2011
Kaufpreise für Erwerbe (für Europolis AG vorläufig)	- 306.818
Abzüglich Anzahlung im Vorjahr	136.000
Abzüglich Stundung Kaufpreis	136.000
Ausschüttungen an ehemaligen Gesellschafter der Europolis AG	- 21.610
Übernommene Zahlungsmittel	128.308
<b>Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel</b>	<b>71.880</b>

### 36. Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente. Die CA Immo Gruppe teilt die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in folgende Kategorien gemäß IAS 39.9 ein:

#### Finanzielle Vermögenswerte

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

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>					Buchwert	Beizulegender
	Tsd. €	HFT	FV/PL	AFS/AC	L&R	Non-FI und FI außerhalb IAS 39	Zeitwert 31.12.2010
<b>Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>136.200</b>	<b>0</b>	<b>136.200</b>	<b>136.200</b>
Nettosition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	0	0	0	0	1.938	1.938	1.938
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	0	7.260	0	7.260	7.260
Derivative Finanzinstrumente	2.176	0	0	0	0	2.176	2.176
Originäre Finanzinstrumente	0	0	7	29.693	0	29.701	29.701
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.176</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>36.953</b>	<b>1.938</b>	<b>41.075</b>	<b>41.075</b>
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	0	36.311	0	36.311	36.311
Derivative Finanzinstrumente	12	0	0	0	0	12	12
Originäre Finanzinstrumente	0	0	0	96.075	14.621	110.696	110.696
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132.386</b>	<b>14.621</b>	<b>147.019</b>	<b>147.019</b>
<b>Wertpapiere</b>	<b>0</b>	<b>3.854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.854</b>	<b>3.854</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>354.764</b>	<b>0</b>	<b>354.764</b>	<b>354.764</b>
	<b>2.188</b>	<b>3.854</b>	<b>7</b>	<b>660.303</b>	<b>16.559</b>	<b>682.912</b>	<b>682.912</b>

<sup>1)</sup> HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), FV/PL – at fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AFS/AC – available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zu Anschaffungskosten), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen), FI – financial instruments (Finanzinstrumente)

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

## Finanzielle Verbindlichkeiten

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>				Buchwert	Beizulegender
	HFT	CFH	FLAC	Non-FI	31.12.2011	Zeitwert 31.12.2011
Tsd. €						
Wandelschuldverschreibung	0	0	113.212	0	113.212	115.760
Übrigen Anleihen	0	0	336.622	0	336.622	337.492
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	2.814.180	0	2.814.180	2.822.283
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.264.014</b>	<b>0</b>	<b>3.264.014</b>	<b>3.275.534</b>
Derivative Finanzinstrumente	67.381	119.129	0	0	186.510	186.510
Originäre Finanzinstrumente	0	0	302.777	36.694	339.471	339.471
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>67.381</b>	<b>119.129</b>	<b>302.777</b>	<b>36.694</b>	<b>525.981</b>	<b>525.981</b>
	<b>67.381</b>	<b>119.129</b>	<b>3.566.791</b>	<b>36.694</b>	<b>3.789.995</b>	<b>3.801.515</b>

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>				Buchwert	Beizulegender
	HFT	CFH	FLAC	Non-FI	31.12.2010	Zeitwert 31.12.2010
Tsd. €						
Wandelschuldverschreibung	0	0	131.331	0	131.331	143.100
Übrigen Anleihen	0	0	349.738	0	349.738	357.285
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.645.286	0	1.645.286	1.652.860
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.126.355</b>	<b>0</b>	<b>2.126.355</b>	<b>2.153.245</b>
Derivative Finanzinstrumente	45.459	93.761	0	0	139.220	139.220
Originäre Finanzinstrumente	0	0	168.216	38.780	206.996	206.996
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>45.459</b>	<b>93.761</b>	<b>168.216</b>	<b>38.780</b>	<b>346.216</b>	<b>346.216</b>
<b>Schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.854</b>	<b>0</b>	<b>5.854</b>	<b>5.854</b>
	<b>45.459</b>	<b>93.761</b>	<b>2.300.424</b>	<b>38.780</b>	<b>2.478.425</b>	<b>2.505.315</b>

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

## 37. Derivative Finanzinstrumente

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2011	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2010
			Buchwert			Buchwert
<b>Zinsswaps</b>	<b>1.828.152</b>	<b>- 184.121</b>	<b>- 184.121</b>	<b>1.857.934</b>	<b>- 136.942</b>	<b>- 136.942</b>
- davon Cash-flow Hedges	1.366.614	- 119.129	- 119.129	1.263.389	- 93.761	- 93.761
- davon Fair Value Derivate (HFT)	461.538	- 64.992	- 64.992	594.545	- 43.181	- 43.181
<b>Zinsscaps</b>	<b>229.448</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>50.000</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Zinsfloors</b>	<b>24.109</b>	<b>- 1.188</b>	<b>- 1.188</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Devisentermingeschäfte</b>	<b>11.289</b>	<b>- 1.191</b>	<b>- 1.191</b>	<b>1.383</b>	<b>- 103</b>	<b>- 103</b>
<b>Summe</b>	<b>2.092.998</b>	<b>- 186.442</b>	<b>- 186.442</b>	<b>1.909.317</b>	<b>- 137.032</b>	<b>- 137.032</b>
- davon Cash-flow Hedges	1.366.614	- 119.129	- 119.129	1.263.389	- 93.761	- 93.761
- davon Fair Value Derivate (HFT)	726.384	- 67.313	- 67.313	645.928	- 43.271	- 43.271

Insgesamt betrug das Nominale der zum Bilanzstichtag abgeschlossenen, den jeweiligen Krediten direkt zurechenbaren Cash-flow Hedges 48,5% (31.12.2010: 76,3%) der Nominale aller variabel verzinsten EUR-Investitionskredite und 100,0% (31.12.2010: 100,0%) des variabel verzinsten CZK-Investitionskredites. Für die variabel verzinsten USD-Investitionskredite wurden keine Zinsswaps abgeschlossen.

### Zinsswaps

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

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2011	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2010
			Buchwert			Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	1.362.878	- 119.018	- 119.018	1.260.468	- 93.655	- 93.655
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	3.736	- 111	- 111	2.921	- 106	- 106
- Fair Value Derivate (HFT) ohne Gegenswaps	461.538	- 64.992	- 64.992	258.145	- 43.181	- 43.181
- Fair Value Derivate (HFT) mit Gegenswaps	0	0	0	168.200	- 1.874	- 1.874
- Gegenswaps (HFT)	0	0	0	168.200	1.874	1.874
<b>Zinsswaps</b>	<b>1.828.152</b>	<b>- 184.121</b>	<b>- 184.121</b>	<b>1.857.934</b>	<b>- 136.942</b>	<b>- 136.942</b>

Die Zinsswaps weisen folgende Marktwerte und Konditionen aus:

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2011	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2011 in Tsd. €	Kategorie
EUR	464.461	12/2006	01/2017	3,91%	3M-Euribor	- 54.565	CFH
EUR	264.700	03/2010	12/2012	1,93%	3M-Euribor	- 2.093	CFH
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR)	609.364	03/2006 - 10/2011	06/2012 - 12/2022	1,30% - 4,79%	3M-Euribor	- 60.472	CFH
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR)	461.538	09/2002 - 12/2008	09/2012 - 12/2022	4,17% - 5,28%	3M-Euribor	- 64.992	HFT
EUR	20.878	05/2006	12/2014	4,20%	6M-Euribor	- 1.623	CFH
CZK	7.211	06/2008	06/2013	4,62%	3M-Pribor	- 377	CFH
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>1.828.152</b>					<b>- 184.121</b>	

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2010	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2010 in Tsd. €	Kategorie
EUR	464.461	12/2006	01/2017	3,91%	3M-Euribor	- 37.222	CFH
EUR	151.400	03/2010	12/2012	1,93%	3M-Euribor	- 2.492	CFH
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR)	617.947	09/2004 - 06/2009	07/2011 - 12/2022	1,93% - 4,79%	3M-Euribor	- 51.953	CFH
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR)	426.345	07/2007 - 12/2008	12/2012 - 12/2022	4,01% - 4,61%	3M-Euribor	- 45.055	HFT
EUR	21.905	05/2006	12/2014	4,20%	6M-Euribor	- 1.603	CFH
CZK	7.675	06/2008	06/2013	4,62%	3M-Pribor	- 491	CFH
<b>variabel in fix</b>	<b>1.689.734</b>					<b>- 138.816</b>	
EUR	168.200	10/2009 - 12/2010	12/2013 - 12/2020	1,53% - 3,29%	3M-Euribor	1.874	HFT
<b>fix in variabel</b>	<b>168.200</b>					<b>1.874</b>	
<b>Summe</b>	<b>1.857.934</b>					<b>- 136.942</b>	

### Zinscaps/Zinsfloors

Die Zinscaps bzw. Zinsfloors dienen ausschließlich der Absicherung der bei Darlehen bestehenden Zinsänderungsrisiken:

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

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2010	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2010 in Tsd. €	Kategorie
Caps EUR	50.000	04/2010 - 07/2010	10/2011 - 12/2011	1,00% - 2,50%	1M-Euribor	13	HFT

### Devisentermingeschäfte

Die Devisentermingeschäfte wurden zur Absicherung gegen künftige Kursschwankungen für zwei langfristige Kredite in Polen und für Mieterlöse in USD in Polen abgeschlossen:

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

Währung	Fixierter Wechselkurs per 31.12.2010	Beginn	Ende	Nominale in Tsd. Fremdwährungsbetrag	Nominale in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2010 in Tsd. €	Kategorie
USD	1,4236 - 1,4337	06/2009	06/2011 - 06/2012	1.975	1.383	- 103	HFT

#### Im sonstigen Ergebnis erfasste Änderungen

Tsd. €	2011	2010
<b>Stand 1.1.</b>	<b>- 73.766</b>	<b>- 62.480</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	- 30.320	- 18.114
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	111	106
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	4.892	378
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	5.201	2.490
Umgliederung Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	3.854
<b>Stand 31.12.</b>	<b>- 93.882</b>	<b>- 73.766</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	- 93.022	- 72.716
davon nicht beherrschende Anteile	- 860	- 1.050

Die Umgliederung betraf die Bewertung von Cash-flow Hedges inkl. Ertragsteuern von nicht beherrschenden Anteilen zu Kapitalrücklagen aufgrund des Erwerbes von Anteilen an der CA Immo International AG, Wien, und der anschließenden Verschmelzung, die gemäß IFRS 3/IAS 27 als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktion bilanziert wurde.

#### Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Die nachstehende Tabelle stellt die Finanzinstrumente dar, deren Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen wird. Diese sind in die Stufen 1 bis 3 je nachdem, wie weit der beizulegende Zeitwert auf einem aktiven Markt beobachtbar ist, unterteilt (Stufe 1 – beobachtbar, Stufe 2 – teilweise beobachtbar, Stufe 3 – nicht beobachtbar):

Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2011 Gesamt
<b>Finanzielle Vermögenswerte HFT</b>				
Zinsscaps	0	58	0	58
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten CFH</b>				
Zinsswaps	0	- 119.129	0	- 119.129
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten HFT</b>				
Zinsswaps	0	- 64.992	0	- 64.992
Zinsfloors	0	- 1.188	0	- 1.188
Devisentermingeschäfte	0	- 1.191	0	- 1.191
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>- 186.442</b>	<b>0</b>	<b>- 186.442</b>

Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2010 Gesamt
<b>Finanzielle Vermögenswerte FV/PL</b>				
Wertpapiere	0	3.853	0	3.853
<b>Finanzielle Vermögenswerte HFT</b>				
Zinsscaps	0	13	0	13
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten CFH</b>				
Zinsswaps	0	- 93.761	0	- 93.761
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten HFT</b>				
Zinsswaps	0	- 43.181	0	- 43.181
Devisentermingeschäfte	0	- 103	0	- 103
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>- 133.179</b>	<b>0</b>	<b>- 133.179</b>

FV/PL – at fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), CFH – Cash-flow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen)

Während der Berichtsperiode 2011 bzw. 2010 wurden keine Transfers zwischen den Stufen vorgenommen.

### 38. Finanzrisiken

#### Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsscaps, Zinsfloors und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cash-flow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen.

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

Tsd. €	Erfolgswirksam		Direkt im Eigenkapital erfasst	
	100 bps Erhöhung	100 bps Senkung	100 bps Erhöhung	100 bps Senkung
<b>31.12.2011</b>				
Variabel verzinst Instrumente	- 27.019	27.019	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Zinsen)	20.817	- 20.817	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	14.327	- 15.234	38.695	- 39.956
	<b>8.125</b>	<b>- 9.032</b>	<b>38.695</b>	<b>- 39.956</b>
<b>31.12.2010</b>				
Variabel verzinst Instrumente	- 15.969	15.969	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Zinsen)	18.579	- 18.579	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	14.613	- 15.651	43.342	- 45.990
	<b>17.224</b>	<b>- 18.261</b>	<b>43.342</b>	<b>- 45.990</b>

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

#### Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus Mieterlösen und Mietforderungen in Fremdwährungen, vor allem in BGN, CHF, CZK, HRK, HUF, PLN, RON und RSD. Diese Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR und USD abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht. Auf der Passivseite bestehen Risiken aufgrund der Finanzierung in CZK und USD. Diesem Risiko stehen im Wesentlichen Mieterlöse in CZK und USD gegenüber. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen eines 10 %igen Anstiegs oder Sinkens des Euro gegenüber der jeweiligen Fremdwährung. Eine positive Zahl bedeutet einen Anstieg des Jahresergebnisses, wenn der Euro gegenüber der jeweiligen Währung um 10 % ansteigt. Fällt der Euro um 10 % gegenüber der jeweiligen Fremdwährung, bedeutet das eine vergleichbare negative Auswirkung auf das Jahresergebnis. Die Grundlage der Sensitivitätsanalyse eines 10 %igen Anstiegs oder Sinkens des Euro gegenüber der jeweiligen Fremdwährung bilden ausstehende auf fremde Währung lautende Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe zum Bilanzstichtag.

31.12.2011						
Tsd. €	USD	Auswirkung	CZK	Auswirkung	HUF	Auswirkung
<b>Wechselkurs</b>	<b>1,2905</b>		<b>25,8000</b>		<b>311,1300</b>	
+10% Erhöhung	1,4196	1.828	28,3800	656	342,2430	59
- 10% Senkung	1,1615	-2.234	23,2200	-801	280,0170	-72
31.12.2010						
Tsd. €	USD	Auswirkung	CZK	Auswirkung	HUF	Auswirkung
<b>Wechselkurs</b>	<b>1,3341</b>		<b>25,0800</b>		<b>278,0000</b>	
+10% Erhöhung	1,4675	30	27,5880	698	305,8000	0
- 10% Senkung	1,2007	- 37	22,5720	- 853	250,2000	0

Zur Vermeidung eines Währungsänderungsrisikos wurden Devisentermingeschäfte abgeschlossen, die künftigen lokalen Kursschwankungen für langfristige Kredite und aus Mieterlösen in USD entgegenwirken sollen. Da diese Derivate nicht in Cash-flow Hedge-Beziehungen stehen, entspricht in der Sensitivitätsanalyse die Auswirkung auf das Periodenergebnis jener auf das Eigenkapital.

#### Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse stellen das maximale Ausfallsrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Den Forderungen gegenüber Mietern stehen erhaltene Kautionen in der Höhe von 15.335 Tsd. € (31.12.2010: 5.147 Tsd. €) sowie erhaltene Bankgarantien gegenüber. Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Liegen objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor (wie bspw. Zahlungsverzug, Rechtsstreit, Insolvenz), wird eine Wertminderung vorgenommen. Gleiches gilt für Finanzierungen, die an Gemeinschaftsunternehmen oder an assoziierte Unternehmen gewährt werden, falls aufgrund des Geschäftsverlaufes dieser Gesellschaften eine Rückzahlung nicht zur Gänze zu erwarten ist. Der Wertminderungsaufwand ergibt sich dabei als Differenz zwischen dem aktuellen Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cash-flows aus der Forderung. Das Ausfallsrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen Finanzinstrumenten ist als gering anzusehen, da es sich bei den Vertragspartnern im Wesentlichen um Finanzinstitute erster Bonität bzw. staatliche Behörden handelt.

#### Liquiditätsrisiko

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

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo Gruppe als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe neben ihrer Hausbank UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur und Stärkung der Liquidität der CA Immo Gruppe wurden zwei Anleihen und eine Wandelschuldverschreibung begeben.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2011	Buchwert	Vertragl.	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
Tsd. €	2011	festgelegte	2012	2013-2016	2017 ff
		Cash- flows			
Wandelschuldverschreibung	113.212	- 128.669	- 4.723	- 123.946	0
Übrigen Anleihen	336.622	- 411.215	- 18.720	- 392.495	0
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.814.180	- 3.182.602	- 779.079	- 1.339.086	- 1.064.437
Sonstige Verbindlichkeiten	339.471	- 339.471	- 147.074	- 180.387	- 12.010
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>3.603.485</b>	<b>- 4.061.957</b>	<b>- 949.596</b>	<b>- 2.035.914</b>	<b>- 1.076.447</b>
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	119.129	- 120.656	- 30.984	- 82.510	- 7.162
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	66.180	- 69.053	- 16.507	- 43.657	- 8.889
Devisentermingeschäfte ohne Hedge Beziehung	1.201	- 1.201	- 964	- 237	0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>186.510</b>	<b>- 190.910</b>	<b>- 48.455</b>	<b>- 126.404</b>	<b>- 16.051</b>
	<b>3.789.995</b>	<b>- 4.252.867</b>	<b>- 998.051</b>	<b>- 2.162.318</b>	<b>- 1.092.498</b>

31.12.2010	Buchwert	Vertragl.	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
Tsd. €	2010	festgelegte	2011	2012-2015	2016 ff
		Cash- flows			
Wandelschuldverschreibung	131.331	- 157.275	- 5.569	- 151.706	0
Übrigen Anleihen	349.738	- 448.250	- 19.438	- 218.562	- 210.250
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.645.286	- 1.983.310	- 269.469	- 640.209	- 1.073.632
Sonstige Verbindlichkeiten	206.996	- 206.996	- 114.511	- 76.567	- 15.918
Schulden in Veräußerungsgruppen	5.854	- 5.854	- 5.854	0	0
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>2.339.205</b>	<b>- 2.801.685</b>	<b>- 414.841</b>	<b>- 1.087.044</b>	<b>- 1.299.800</b>
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	93.761	- 98.510	- 31.533	- 60.320	- 6.657
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	45.356	- 49.456	- 13.888	- 29.029	- 6.539
Devisentermingeschäfte ohne Hedge Beziehung	103	- 103	- 74	- 29	0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>139.220</b>	<b>- 148.069</b>	<b>- 45.495</b>	<b>- 89.378</b>	<b>- 13.196</b>
	<b>2.478.425</b>	<b>- 2.949.754</b>	<b>- 460.336</b>	<b>- 1.176.422</b>	<b>- 1.312.996</b>

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

Es wird erwartet, dass sich die Zahlungsflüsse aus Derivaten in Cash-flow Hedge-Beziehungen in der Periode ihres Eintretens auf den Gewinn- und Verlust auswirken werden.

### Kapitalmanagement

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

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind einerseits das generelle Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital und andererseits innerhalb des Fremdkapitals die Verteilung zwischen mit Immobilien besichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der einzelnen Zweckgesellschaften aufgenommen wird, und unbesichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der Konzernobergesellschaft aufgenommen wird. Als Eigenkapital wird das Eigenkapital gemäß IFRS-Abschluss zur Steuerung herangezogen. Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 35 % bis 40 % an. Zum 31.12.2011 lag die Eigenkapitalquote unterhalb dieses Zielkorridors. Grund hierfür ist die erstmalige Konsolidierung der Europolis Gruppe in 2011. Folglich beabsichtigt die CA Immo Gruppe insbesondere durch Verkäufe von Immobilien und damit verbundener Rückführung von Fremdkapital aktive Schritte zur Stärkung der Eigenkapitalquote zu setzen.

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

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

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.486.925	1.888.306
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	777.089	238.049
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Wertpapiere	0	- 3.854
Liquide Mittel	- 353.778	- 354.764
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	- 56.065	- 43.572
Nettoverschuldung	2.854.171	1.724.166
Eigenkapital	1.809.455	1.659.939
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>157,7%</b>	<b>103,9%</b>

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

### 39. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

#### Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2011 Haftungsverhältnisse in Höhe von 23.801 Tsd. € (31.12.2010: 24.870 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.485 Tsd. € (31.12.2010: 3.374 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen keine gegebene Mietgarantien (31.12.2010: 64 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 61.749 Tsd. € (31.12.2010: 2.000 Tsd. €). Bürgschaften wurden keine gestellt (31.12.2010: 800 Tsd. €).

Zum 31.12.2011 bestehen für Ost-/Südosteuropa keine Haftungsverhältnisse gegenüber finanzierenden Banken (31.12.2010: 1.905 Tsd. €).

#### Eventualverbindlichkeiten

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht (zum 31.12.2010 angekündigt). Die CA Immo Gruppe stuft die Erfolgsaussichten als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Weiters besteht eine Garantie zur Übernahme von Verbindlichkeiten der Caine B.V. für die „Airport City Petersburg“ in Höhe von 4.200 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €).

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 5.186 Tsd. € (31.12.2010: 10.818 Tsd. €), in Deutschland in Höhe

von 78.172 Tsd. € (31.12.2010: 146.570 Tsd. €) und in Ost-/Südosteuropa in Höhe von 16.630 Tsd. € (31.12.2010: 23.450 Tsd. €). Anteilige sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Ost-/Südosteuropa in Gesellschaften, welche „at equity“ in die Konzernbilanz einbezogen werden, bestehen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2010: 3.735 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 31.12.2011 179 Tsd. € (31.12.2010: 179 Tsd. €).

#### 40. Leasingverhältnisse

##### CA Immo Gruppe als Leasinggeber

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

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

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

Tsd. €	2011	2010
Im Folgejahr	231.731	152.657
Für die darauffolgenden 4 Jahre	664.981	520.416
Über 5 Jahre	1.346.554	1.214.852
<b>Gesamt</b>	<b>2.243.266</b>	<b>1.887.924</b>

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar.

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

##### CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

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

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

Die restlichen Operating-Leasing Vereinbarungen der CA Immo Gruppe beziehen sich auf Betriebs- und Geschäftsausstattung. Kaufoptionen sind nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr wurden Leasingzahlungen in Höhe von 3.024 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (2010: 2.732 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2011	2010
Im Folgejahr	2.324	1.840
Für die darauffolgenden 4 Jahre	7.162	4.602
Über 5 Jahre	5.818	4.021
<b>Gesamt</b>	<b>15.304</b>	<b>10.463</b>

#### 41. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

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

##### Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Ausleihungen	9.758	11.142
Forderungen	5.110	38.636
Verbindlichkeiten	2.279	1.671
Tsd. €	2011	2010
Sonstige Erlöse	551	1.006
Sonstige Aufwendungen	- 5	- 59
Zinserträge	1.434	1.981
Zinsaufwendungen	- 7	- 6

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen sowie ein Großteil der Forderungen an Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Immobiliengesellschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 0 Tsd. € (31.12.2010: 18.581 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 1.437 Tsd. € (31.12.2010: 22.849 Tsd. €). Die Forderungen sowie Verbindlichkeiten haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen sowie die Verbindlichkeiten entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

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

##### Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Ausleihungen	20.480	14.551
Tsd. €	2011	2010
Erträge aus assoziierten Unternehmen	1.640	2.751
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 3.336	- 3.080
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>- 1.696</b>	<b>- 328</b>
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	2.872	2.087
Aufwendungen Finanzanlagen	- 5.288	- 5.277

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung der Projektgesellschaften. Die Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegen-

über assoziierten Unternehmen beträgt 1.925 Tsd. € (31.12.2010: 5.271 Tsd. €); als Wertberichtigungsaufwand wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von 1.925 Tsd. € (2010: 343 Tsd. €) erfasst.

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

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

**Vorstand**

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

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist gleichfalls Geschäftsführer in der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt. Die Vorstandsmitglieder Bruno Ettenauer und Wolfhard Fromwald werden für ihre Tätigkeit in beiden Gesellschaften ausschließlich im Rahmen der mit CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bestehenden Dienstverträge entlohnt. Die Vergütung von Bernhard H. Hansen wird zur Gänze von der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, getragen; es erfolgt keine Weiterverrechnung an CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Die Gesamtkosten des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2011	2010
Kurzfristig fällige Leistungen (inkl. Personalnebenkosten)	1.051	962
Prämien (Rückstellungen, Auszahlung im Folgejahr)	834	852
Dotierungen von Rückstellungen für Abfertigungen	50	110
Beiträge in Pensionskassen	62	62
Pensionsaufwand	27	27
Variable Vergütung (LTI) - Rückstellungen	425	172
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.449</b>	<b>2.185</b>

**Aufsichtsrat**

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender  
 Mag. Helmut Bernkopf, Stv. des Vorsitzenden  
 O.Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud  
 Barbara A. Knoflach  
 Mag. Reinhard Madlencnik  
 Mag. Franz Zwickl  
 Detlef Bierbaum (bis 12.5.2011)  
 Mag. DDr. Regina Prehofer (bis 12.5.2011)

An Aufsichtsratsvergütungen wurden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in 2011 (für das Geschäftsjahr 2010) insgesamt 165 Tsd. € (2010 für das Geschäftsjahr 2009: 71 Tsd. €) ausbezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrates geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Helmut Bernkopf ist Head der Division Private Banking der UniCredit Gruppe (UniCredit SpA, Mailand), wo auch Franz Zwickl als Mitglied des Verwaltungsrats agiert. Reinhard Madlencnik ist Geschäftsbereichsleiter des Ressorts „Immobilien“ der UniCredit Bank Austria AG, Wien.

**UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe**

Die UniCredit Bank Austria AG ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18% (Stichtag: 31.12.2011) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank. Darüber hinaus hält UniCredit Bank Austria AG vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen.

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

## – Konzern-Bilanz:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	17,9%	25,3%
Offene Forderungen	146.252	159.723
Offene Verbindlichkeiten	– 582.867	– 538.021
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	– 128.053	– 95.395
Marktwert der Zinscapgeschäfte	0	12

Die Erhöhung der offenen Verbindlichkeiten resultiert in Höhe von 101.246 Tsd. € aus dem Erwerb der Europolis Gruppe zum 1.1.2011.

## – Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	2011	2010
Finanzierungsaufwand	– 48.948	– 48.596
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 8.951	– 2.362
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.898	4.723
Spesen des Geldverkehrs	– 296	– 235

## – Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	2011	2010
Bewertungsergebnis (Hedging)	– 99.557	– 77.279

## – Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	2011	2010
Neuaufnahmen von Bankkrediten	195.274	35.310
Tilgungen von Bankkrediten	– 122.759	– 40.710
Realisierung Zinsderivatgeschäfte	109	0
Gezahlte Zinsen	– 49.197	– 48.590
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.590	4.726

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

#### 42. Kennzahlen je Aktie

##### Ergebnis je Aktie

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

		2011	2010
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.333.896
Konzernergebnis	Tsd. €	62.629	45.415
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>€</b>	<b>0,71</b>	<b>0,52</b>

##### Cash-flow je Aktie

		2011	2010
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.333.896
Cash-flow aus dem Ergebnis	Tsd. €	191.861	121.423
<b>Operativer Cash-flow je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>€</b>	<b>2,18</b>	<b>1,39</b>
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	Tsd. €	198.626	172.033
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)</b>	<b>€</b>	<b>2,26</b>	<b>1,97</b>

#### 43. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2011 durchschnittlich 368 Angestellte (2010: 268) sowie 27 Arbeiter (2010: 27), wovon durchschnittlich 172 (2010: 182) Angestellte in Deutschland und 149 (2010: 31) Angestellte und 26 (2010: 28) Arbeiter bei Tochtergesellschaften in Ost-/Südosteuropa beschäftigt waren. Zusätzlich waren bei quotenkonsolidierten Unternehmen durchschnittlich 1 Angestellter (2010: 12) und keine Arbeiter (2010: 17) beschäftigt.

#### 44. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Tsd. €	2011	2010
Abschlussprüfung	501	256
Sonstige Bestätigungsleistungen	263	107
Andere Beratungsleistungen	0	132
	<b>763</b>	<b>495</b>

Die angeführten Aufwendungen sind exklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer in Höhe von 55 Tsd. € (2010: 4 Tsd. €).

#### 45. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

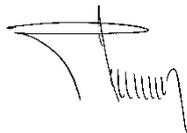
Mitte Jänner 2012 wurde die Immobilienentwicklung „Tower 185“ in Frankfurt fertiggestellt und wird im 1. Quartal 2012 somit zur Gänze als Bestandsimmobilie in der Konzernbilanz gezeigt.

Im Februar 2012 wurden weitere Anteile an der Megapark o.o.d., Sofia, erworben, sodass der Konzernanteil von 35,0 % auf 43,5 % erhöht wurde. Weiters wurde die Anzahlungen auf die Immobilienbeteiligung in Prag abgetreten.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 14.3.2012 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 6. März 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald  
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen  
(Mitglied des Vorstands)

## ANLAGE I ZUM KONZERNABSCHLUSS

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>	Gründung/Erstkonsolidierung in 2011 <sup>2)</sup>
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	13.750.000	EUR	100	VK	
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
CA Holding Szolgálató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	VK	
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.250.000	HUF	100	VK	
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immobilien S.R.L.	Bukarest	947.100	RON	100	VK	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Acht GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.635	EUR	100	VK	
CA Immo AG	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	100	VK	
CA Immo Drei GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.937	EUR	100	VK	
CA Immo Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	22.927	EUR	100	VK	
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.684	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	95	VK	
CA Immo GB GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Neun GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.514	EUR	100	VK	
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.581	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.529	EUR	100	VK	
CA Immo Vier GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.793	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG	Frankfurt	21.795	EUR	100	VK	
CEREP Allermöhe GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CM Komplementär F07-88 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	95	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 <sup>3)</sup>	QK	G
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000	EUR	70	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>	Gründung/Erstkonsolidierung in 2011 <sup>2)</sup>
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	VK	
OOO Saimir (in Liquidation)	Moskau	10.000	RUB	100	VK	
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	VK	
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	VK	
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	100	VK	
Megapark o.o.d.	Sofia	5.000	BGN	35 <sup>3)</sup>	QK	
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
Doratus Sp.z.o.o.	Warschau	2.000.000	PLN	100	VK	
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK	
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o.	Warschau	218.032.000	PLN	50	QK	
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	VK	
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo CEE Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH	Wien	72.500	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co. Finanzierungs OG	Wien	2.537.600	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CAII Projektbeteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CEE Hotel Development GmbH	Wien	70.000	EUR	50	QK	
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	50	QK	
EUROPOLIS AG	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	E
I.N.A. Handels GmbH	Wien	37.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
Parking 10 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
SQUARE S Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
UBM Realitätenentwicklung AG	Wien	5.450.463	EUR	25	EQ	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hält zum 31.12.2011 100 % der Anteile an der EUROPOLIS AG, Wien. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der EUROPOLIS AG, Wien, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 <sup>2)</sup>
Phönix Logistics d.o.o.	Belgrad	241.605.375	RSD	100	VK	E
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.325.000	EUR	100	VK	E
Europolis Harbour City s.r.o.	Bratislava	23.629.211	EUR	65	VK	E
CA Immo Real Estate Management Hungary K.f.t.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	E
Casa Property Kft.	Budapest	51.310.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.000.000	HUF	65	VK	E
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft	Budapest	21.410.000	HUF	51	VK	E
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.000.000	HUF	65	VK	E
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	5.240.000	HUF	51	VK	E
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	50.200.000	HUF	65	VK	E
EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft	Budapest	55.020.000	HUF	51	VK	E
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	E
Europolis Tárnok Ingatlanberuházási Kft	Budapest	5.400.000	HUF	65	VK	E
Terminál Közép-Európai Ingatlan-fejlesztő Kft	Budapest	3.400.000	HUF	75	VK	E
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	985.000	RON	100	VK	E
EUROPOLIS BV DEVELOPMENT S.R.L.	Bukarest	43.853.900	RON	65	VK	E
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L.	Bukarest	91.389.960	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L.	Bukarest	54.064.790	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L.	Bukarest	6.481.000	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST DELTA S.R.L.	Bukarest	1.000	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST GAMMA S.R.L.	Bukarest	8.601.000	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST INFRASTRUCTURA S.R.L.	Bukarest	8.640.036	RON	65	VK	E
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	107.680.000	RON	65	VK	E
EUROPOLIS SP S.R.L.	Bukarest	169.840	RON	65	VK	E
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	330	RON	65	VK	E
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	65	VK	E
Private Enterprise "Margolia Ukraine"	Kiew	1.000	UAH	65	VK	E
TzoV "Europolis Logistics Park I"	Kiew	2.232.296	UAH	100	VK	E
TzoV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	122.456.333	UAH	100	VK	E
TzoV "Europolis Logistics Park III"	Kiew	40.000	UAH	100	VK	E
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	193.984.834	UAH	65	VK	E
TzoV "Europolis Real Estate AM"	Kiew	4.247.565	UAH	100	VK	E
TzoV "Logistyk-Tsentr "A"	Kiew	13.512.117	UAH	65	VK	E
TzoV "Corma Development II"	Kiew	1.000.000	UAH	65	VK	E
TzoV "Corma Development"	Kiew	928.688	UAH	65	VK	E
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	11.491	EUR	65	VK	E
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	11.185	EUR	100	VK	E
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	457.083	EUR	75	VK	E
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	11.799	EUR	100	VK	E
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	55.575	EUR	65	VK	E

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 <sup>2)</sup>
EPC PI LIMITED	Limassol	1.910	EUR	65	VK	E
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.335	EUR	100	VK	E
EPC RHO LIMITED	Limassol	1.790	EUR	65	VK	E
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.220	EUR	65	VK	E
EPC TWO LIMITED	Limassol	969.057	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.490	EUR	100	VK	E
MOCASANRA HOLDINGS LIMITED	Limassol	2.300	EUR	100	VK	E
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	2.700	EUR	100	VK	E
Europolis Real Estate Asset Management LLC	Moskau	26.350.886	RUB	100	VK	E
CORMA HOLDINGS LIMITED	Nikosia	6	EUR	65	VK	E
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	100	VK	E
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	100	VK	E
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	75	VK	E
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	E
EUROPOLIS 6 Holding s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	E
EUROPOLIS Technopark s.r.o.	Prag	200.000	CZK	51	VK	E
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	51	VK	E
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	E
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	65	VK	E
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	E
RCP Epsilon, s.r.o. (in Liquidation)	Prag	200.000	CZK	65	VK	E
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	65	VK	E
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	E
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	VK	E
TK Czech Development IX s.r.o.	Prag	100.000	CZK	100	VK	E
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o.	Warschau	971.925	PLN	65	VK	E
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	500.000	PLN	100	VK	E
CENTER PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	65	VK	E
EUROPOLIS BITWY WARSZAWSKIEJ Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	E
EUROPOLIS LIPOWY OFFICE PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	100	VK	E
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.091.400	PLN	65	VK	E
EUROPOLIS SASKI CRESCENT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	E
EUROPOLIS SASKI POINT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	E
EUROPOLIS SIENNA CENTER Sp.z o.o.	Warschau	4.580.000	PLN	51	VK	E
Mahler Property Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	100	VK	E
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Warschau	11.800.000	PLN	75	VK	E
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK	E
WARSAW TOWERS Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	E
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Amber Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>	Gründungs/Erstkonsolidierung in 2011 <sup>2)</sup>
EUROPOLIS CE Gamma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Istros Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE Kappa Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE Lambda Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	VK	E
EUROPOLIS CE Ledum Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE My Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	VK	E
EUROPOLIS CE Omikron Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Pi Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Sigma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Tau Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Tilia Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS Duat Holding GmbH & Co OG	Wien	2.906.913	EUR	100	VK	E
Europolis PHEME Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	E
Europolis Real Estate Asset Management GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS Sarisu Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	65	VK	E

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hält zum 31.12.2011 70 % der Anteile an der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>	Gründungs/Erstkonsolidierung in 2011 <sup>2)</sup>
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	33.620.000	EUR	100	VK	
TC Investments Arad S.R.L.	Bukarest	4.018.560	RON	95,9	VK	
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	380.000.000	HUF	100	VK	E
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	VK	
CAINE S.à.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	VK	
K&K Investments S.R.L.	Sibiu	21.609.000	RON	90	VK	
OAO Avielen AG	St. Petersburg	370.000.000	RUB	25	EQ	
Amsterdam Office Sp.z.o.o.	Warschau	2.700.000	PLN	50	QK	G
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	7.936.000	PLN	50	QK	
Vienna Office Sp.z.o.o.	Warschau	3.300.000	PLN	50	QK	G

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2011 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>	Gründung/Erstkonsolidierung in 2011 <sup>2)</sup>
Flottwellpromenade Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	100.000	EUR	50	QK	G
Flottwellpromenade Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	50	QK	E
CA Immo 13 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo 14 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin MBVD Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin MBVD Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	E
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	QK	G
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	QK	E
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Besitz GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Betriebsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Geschäftsführungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 <sup>2)</sup>
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 2 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 3 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
VIADOR GmbH	Frankfurt	100.000	EUR	70	VK	
CA Immo München Eggartensiedlung GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Eggartensiedlung Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Moosach Projekt GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Moosach Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Stuttgart Heilbronner Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CONCEPT BAU - PREMIER CA Immo Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	QK	
CONCEPT BAU - PREMIER CA Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	QK	
Isargärten Bauträger GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	QK	
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	QK	
Isargärten Thalkirchen Verwaltungs GmbH	Grünwald	30.000	EUR	33,3	EQ	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	E
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	G
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG	Hamburg	100.000	EUR	50	QK	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	QK	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 <sup>3)</sup>	QK	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Oberhaching	100.000	EUR	50	QK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Oberhaching	25.000	EUR	50	QK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	QK	G
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	QK	G
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	QK	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	QK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

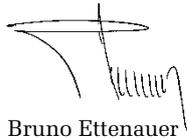
---

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

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

Wien, 6. März 2012

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Wolfhard Fromwald  
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen  
(Mitglied des Vorstands)

---

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK

**Bericht zum Konzernabschluss**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

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

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

**Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

**Aussagen zum Konzernlagebericht**

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

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

Wien, 6. März 2012

KPMG  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Helmut Kerschbaumer  
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar  
Wirtschaftsprüfer

KONZERNABSCHLUSS

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

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINE UNABHÄNGIGE PRÜFUNG DER GRI-INHALTE DES GESCHÄFTSBERICHTS 2011 DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT**

Wir wurden von der Geschäftsleitung der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien**

beauftragt, eine Prüfung des im Geschäftsbericht 2011 integrierten GRI Berichts zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit durchzuführen.

Die geprüften Nachhaltigkeitsparameter umfassen alle im Geschäftsberichts 2011 der CA Immo angeführten GRI Performance Indikatoren (EC, EN, LA und SO) sowie die Indikatoren zur Festlegung des Berichtsinhalts (3.5) und der Stakeholder Identifikation (4.15). Zusätzlich wurden wir zur Überprüfung der Erfüllung des Anwendungslevels C+ nach Global Reporting Initiative (GRI) G3.1 durch den Geschäftsbericht für das Jahr 2011 der CA Immo beauftragt.

**Auftrag**

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft:

- Die Aufbereitung und Darstellung der geprüften Nachhaltigkeitsparameter entsprechend den G3.1 Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) durchzuführen.
- Das Anwendungslevel gemäß GRI G3.1 zu bestimmen.

Diese Verantwortlichkeiten umfassen den Aufbau entsprechender Datenstrukturen und eines internen Kontrollsystems, soweit vom Management für notwendig erachtet, um die Erhebung der geprüften Nachhaltigkeitsparameter soweit zu ermöglichen, dass diese frei von wesentlichen Fehlern durch betrügerische Absicht oder Irrtum sind.

Unsere Verantwortung besteht in der Durchführung einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit und der Erstellung eines Prüfurteils zu den Berichtsteilen über die oben genannten GRI G3.1 Indikatoren („Geprüfte Nachhaltigkeitsparameter“). Wir haben den Prüfungsauftrag unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000: Assurance Engagements other than Audit or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Danach haben wir unsere Berufspflichten einschließlich Vorschriften zur Unabhängigkeit einzuhalten und den Auftrag unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer begrenzten Sicherheit abgeben können.

**Umfang der Untersuchungshandlungen**

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Prüfers und umfasste insbesondere folgende Tätigkeiten:

- Plausibilitätsprüfung der Daten sowie der Datenvalidierungsprozesse auf Konzernebene;
- Befragung von Mitarbeitern auf Konzernebene und Einsichtnahme in interne Dokumente zum Erlangen von Verständnis der durchlaufenen Prozesse zur Ermittlung der wesentlichen Berichtsinhalte für die Stakeholder der Gesellschaft;
- Befragung von Mitarbeitern auf Konzern- und Einzelgesellschaftsebene, die für die Analyse und die Berichterstattung der Daten und der begleitenden Erläuterungen zu diesen Indikatoren verantwortlich sind;
- Befragung über Design und Implementierung des Systems und der angewandten Methoden zu Sammlung und Berichterstattung der geprüften Nachhaltigkeitsparameter (inklusive der Aggregation der berichteten Information);
- Befragung von Mitarbeitern auf Konzernebene sowie Einsichtnahme in interne und externe Dokumente um zu bestimmen, ob qualitative Information durch ausreichende Nachweise hinterlegt sind;
- Befragung von externen Experten zur Überprüfung von quantitativen Angaben;
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Informationen, die in unseren Prüfungsumfang fallen.

Gegenstand unseres Auftrages ist weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht von Abschlüssen. Ebenso ist weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. von Unterschlagungen oder sonstigen Untreuehandlungen und Ordnungswidrigkeiten, noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung Gegenstand unseres Auftrages.

Im Bezug auf das GRI Anwendungslevel beschränkte sich die Überprüfung auf den Abgleich ob zu allen erforderlichen Indikatoren GRI-entsprechend berichtet wurde und beinhaltet nicht die Überprüfung der Richtigkeit der Angaben sofern diese nicht explizit unter den eingangs angeführten geprüften Nachhaltigkeitsparametern aufgezählt sind.

#### **Prüfungsurteil (begrenzte Sicherheit)**

Auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen sind uns keine Sachverhalte bekanntgeworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die geprüften Nachhaltigkeitsparameter im Geschäftsbericht 2011 der CA Immo nicht in allen wesentlichen Belangen mit den Anforderungen zur Erhebung und Darstellung dieser Parameter nach GRI G3.1 übereinstimmen.

Wir pflichten der Selbsteinschätzung von CA Immo bei, dass die im Rahmen des Geschäftsberichts veröffentlichten Indikatoren den Berichtsanforderungen zur Erlangung des GRI Anwendungslevels C+ entsprechen.

Wien, 9. März 2012

KPMG

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Peter Ertl  
Wirtschaftsprüfer

ppa MMag. Roland Strauss

# EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT

## BILANZ ZUM 31.12.2011

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

**Passiva**

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

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

---

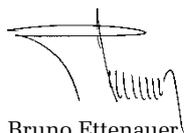
**SONSTIGE INFORMATIONEN**

Der nach den österreichischen Bilanzierungsvorschriften aufgestellte, von der KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2011 wird samt den dazugehörigen Unterlagen beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer 75895k eingereicht. Dieser Abschluss kann bei der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, 1030 Wien, unentgeltlich angefordert werden.

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

Wien, am 6. März 2012

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Wolfhard Fromwald  
(Mitglied des Vorstandes)



Bernhard H. Hansen  
(Mitglied des Vorstandes)

## TABELLEN UND ANALYSEN

## I. CA IMMO AKTIE

## 1. AKTIENKENNZAHLEN IM MEHRJAHRESÜBERBLICK

		2011	2010	2009	2008	2007
<b>Kennzahlen je Aktie €</b>						
Mieterlöse/Aktie		3,02	1,87	2,05	2,02	1,58
EBITDA/Aktie		2,80	1,71	1,65	1,59	1,16
Operativer Cash Flow/Aktie		2,18	1,38	1,40	1,32	1,07
Unverwässertes Ergebnis/Aktie		0,71	0,52	-0,89	-2,73	0,67
Verwässertes Ergebnis/Aktie		0,68	0,52	-0,89	-2,73	0,67
EV/Aktie (31.12.)		40,77	31,53	24,77	22,75	27,96
NNNAV/Aktie		19,83	18,95	18,47	20,50	22,51
Kurs (31.12.)/NNNAV pro Aktie -1	%	-58,21	-37,15	-57,24	-79,51	-31,92
<b>Multiplikatoren</b>						
P/E Ratio (KGV)		11,6	22,9	-8,7	-1,5	23,0
Kurs/Cash-flow		3,8	8,6	5,6	3,2	14,3
Ø EV/EBITDA		15,5	16,8	14,2	18,6	26,9
<b>Bewertung Mio. €</b>						
Börsekaptalisierung (Stichtag 31.12.)		728,1	1.046,4	689,3	360,2	1.335,1
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)		963,0	809,1	555,4	968,9	1.600,0
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteil)		1.809,5	1.659,9	1.729,2	1.854,7	2.265,5
Ø Enterprise Value (EV)		3.817,1	2.533,2	2.020,5	2.560,0	2.439,6
Substanzwert (NNNAV)		1.742,3	1.664,9	1.612,1	1.758,4	1.964,4
<b>Aktien</b>						
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.856.060	87.856.060	87.258.600	85.764.524	87.258.600
Durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stk.	87.856.060	87.333.896	86.141.113	86.739.128	77.935.078
Durchschnittlicher Kurs/Aktie	€	10,96	9,26	6,45	11,17	20,53
Höchstkurs	€	13,45	11,95	11,88	15,88	25,15
Tiefstkurs	€	7,02	7,01	2,35	3,15	13,20

## 2. ENTWICKLUNG DES NOMINALKAPITALS

Jahr		Kapitalerhöhung			Stand Grundkapital
		Nominale	Stück	Ausgabekurs	
1987	ATS	200.000.000		100%	200.000.000
1988	ATS	100.000.000		110%	300.000.000
1989	ATS	100.000.000		113%	400.000.000
	ATS	100.000.000		125%	500.000.000
	ATS	100.000.000		129%	600.000.000
	ATS	200.000.000		135%	800.000.000
1990	ATS	200.000.000		138%	1.000.000.000
1991	ATS	250.000.000		140%	1.250.000.000
1996		100.000.000		165%	1.350.000.000
			<b>13.500.000</b>		<b>98.145.000</b>
1999	€	10.905.000	1.500.000	14,40 €/Stück	109.050.000
2001	€	10.905.000	1.500.000	16,20 €/Stück	119.955.000
	€	11.995.500	1.650.000	16,60 €/Stück	131.950.500
2002	€	13.195.050	1.815.000	17,10 €/Stück	145.145.550
	€	14.514.555	1.996.500	17,30 €/Stück	159.660.105
2003	€	14.514.555	1.996.500	18,20 €/Stück	174.174.660
	€	18.058.680	2.484.000	18,80 €/Stück	192.233.340
	€	21.359.260	2.938.000	18,70 €/Stück	213.592.600
2004	€	21.359.260	2.938.000	19,45 €/Stück	234.951.860
	€	23.495.186	3.231.800	19,70 €/Stück	258.447.046
2005	€	23.495.186	3.231.800	20,20 €/Stück	281.942.232
	€	35.242.779	4.847.700	20,85 €/Stück	317.185.011
2006	€	105.728.337	14.543.100	21,15 €/Stück	422.913.348
2007	€	211.456.674	29.086.200	23,25 €/Stück	634.370.022
2008	€	0	0	0	634.370.022
2009	€	0	0	0	634.370.022
2010	€	4.343.534	597.460	7,27 €/Stück 1)	638.713.556
2011	€	0	0	0	638.713.556
			<b>87.856.060</b>		

## II. BILANZ- UND ERTRAGSANALYSE (5-JAHRES-VERGLEICH)

## 1. UNTERNEHMENS DATEN/KENNZAHLEN

		2011	2010	2009	2008	2007
<b>Ergebnisrechnung</b>						
Mieterlöse	Mio. €	265,6	164,4	177,0	175,3	123,3
EBITDA	Mio. €	246,4	150,4	141,9	137,8	90,7
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	285,0	176,5	3,0	-152,6	151,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	107,1	68,8	-134,5	-295,4	106,2
Konzernergebnis	Mio. €	67,7	43,8	-134,7	-294,9	84,0
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	62,6	45,4	-76,9	-237,1	52,1
Operativer Cash-Flow	Mio. €	191,9	121,4	120,5	114,6	83,4
<b>Bilanzdaten</b>						
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	5.222,2	3.612,2	3.515,8	3.788,3	2.535,3
Gesamtvermögen	Mio. €	5.916,6	4.379,5	4.310,6	4.394,8	3.823,4
Eigenkapital	Mio. €	1.809,5	1.659,9	1.729,2	1.854,7	2.265,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	3.264,0	2.126,4	1.976,5	1.923,7	1.407,6
Nettoverschuldung	Mio. €	2.854,2	1.724,2	1.472,3	1.591,1	839,6
<b>Kenndaten zum Immobilienvermögen</b>						
Gesamtnutzflächen (excl. Kfz, excl. Projekte)	m <sup>2</sup>	2.531.068	1.476.802	1.518.180	1.528.837	1.118.778
Bruttorendite der Immobilien (bezogen auf Bilanzwerte)	%	6,5	5,8	6,4	6,3	5,8
Wirtschaftliche Leerstandsquote	%	11,2	11,8	9,0	5,1	3,8
Investitionen	Mio. €	1.828,1	326,7	274,9	1.859,1	411,0
<b>Sonstige betriebliche Kennzahlen</b>						
Mitarbeiter 31.12.		390	318	332	330	62
Gearing	%	158	104	85	86	37
Eigenkapitalquote	%	31	38	40	42	59
Anlagendeckung	%	35	45	49	49	71
Ø Enterprise Value (EV)	Mio. €	3.817,1	2.533,2	2.020,5	2.560,0	2.439,6
durchschnittlicher Unternehmenswert (EV)/EBITDA		15	17	14	19	27
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	1.742,3	1.664,9	1.612,1	1.758,4	1.964,4
ROE	%	3,8	2,8	-4,8	-13,4	4,5
ROCE	%	5,5	4,8	0,1	-4,9	5,2

## 2. KONZERNBILANZ

	2011		2010		2009		2008		2007	
	Mio. €	%								
Immobilienvermögen	5.130,4	87	3.520,4	80	3.386,3	79	3.619,9	82	2.535,3	66
<b>langfristiges Vermögen</b>	<b>5.303,0</b>	<b>90</b>	<b>3.782,0</b>	<b>86</b>	<b>3.528,3</b>	<b>82</b>	<b>3.830,9</b>	<b>87</b>	<b>3.207,8</b>	<b>84</b>
<b>kurzfristiges Vermögen</b>	<b>613,6</b>	<b>10</b>	<b>597,5</b>	<b>14</b>	<b>782,4</b>	<b>18</b>	<b>563,9</b>	<b>13</b>	<b>615,6</b>	<b>16</b>
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>5.916,6</b>	<b>100</b>	<b>4.379,5</b>	<b>100</b>	<b>4.310,6</b>	<b>100</b>	<b>4.394,8</b>	<b>100</b>	<b>3.823,4</b>	<b>100</b>
Eigenkapital	1.809,5	31	1.659,9	38	1.729,2	40	1.854,7	42	2.265,5	59
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.486,9	42	1.888,3	43	1.852,2	43	1.834,9	42	1.156,6	30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	777,1	13	238,0	5	124,3	3	88,9	2	251,1	7
Sonstige Passiva	843,1	14	593,3	14	605,0	14	616,5	14	150,3	4
<b>Summe der Passiva</b>	<b>5.916,6</b>	<b>100</b>	<b>4.379,5</b>	<b>100</b>	<b>4.310,6</b>	<b>100</b>	<b>4.394,8</b>	<b>100</b>	<b>3.823,4</b>	<b>100</b>

## 3. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Mio. €	2011	2010	2009	2008	2007
Mieterlöse/Net sales	265,6	164,4	177,0	175,3	123,3
- Österreich	37,1	39,0	46,2	45,2	41,1
- Deutschland	90,2	79,8	90,5	91,5	44,0
- Ost-/Südosteuropa	138,3	45,6	40,3	38,7	38,1
Umsatzerlöse	360,3	313,0	288,7	298,8	144,6
Nettoergebnis (Net Operating Income)	228,1	163,9	164,0	160,2	108,7
Ergebnis aus Immobilienverkauf	45,0	13,9	9,2	11,7	5,7
EBITDA	246,4	150,4	141,9	137,8	90,7
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit/EBIT	285,0	176,5	3,0	-152,6	151,5
Ergebnis aus Neubewertung	49,1	32,1	-129,1	-178,1	65,4
Ergebnis vor Steuern/EBT	107,1	68,8	-134,5	-295,4	106,2
- laufende Steuern	-27,3	-25,9	-38,7	-48,2	-2,3
- latente Steuern	-12,2	0,9	38,5	48,7	-19,9
Steuern vom Einkommen	-39,4	-25,0	-0,2	0,5	-22,2
<b>Konzernergebnis/Net Income</b>	<b>67,7</b>	<b>43,8</b>	<b>-134,7</b>	<b>-294,9</b>	<b>84,0</b>

## 4. CASH-FLOW-ANALYSE

Mio. €	2011	2010	2009	2008	2007
Cash Flow aus					
- Geschäftstätigkeit	198,6	172,0	130,8	169,7	84,0
- Investitionstätigkeit	-62,6	-251,5	72,8	-127,8	-936,9
- Finanzierungstätigkeit	-134,6	-63,1	-26,5	89,1	897,5
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>1,4</b>	<b>-142,6</b>	<b>177,0</b>	<b>130,9</b>	<b>44,6</b>
Liquide Mittel					
- Beginn des Geschäftsjahres	354,8	497,2	321,4	192,5	148,3
- Fremdwährungskursänderung	-2,3	0,2	-1,2	-2,0	-0,5
- Ende des Geschäftsjahres	353,8	354,8	497,2	321,4	192,5

## 5. EPRA NETTO RENDITE

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Ost-/Südosteuropa	Total
<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>682.161</b>	<b>1.499.381</b>	<b>2.001.692</b>	<b>4.183.234</b>
annualisierte Miete (brutto)	38.339	77.885	148.916	265.140
direkte zurechenbare Kosten	- 4.873	- 8.301	- 13.343	- 26.517
<b>annualisierte Miete (netto)</b>	<b>33.466</b>	<b>69.584</b>	<b>135.573</b>	<b>238.623</b>
Anpassungen für				
-vertraglich fixierte Anpassungen in den nächsten 12 Monaten	0	4.561	0	4.561
<b>Angepasste annualisierte Miete</b>	<b>33.466</b>	<b>74.145</b>	<b>135.573</b>	<b>243.184</b>
<b>EPRA Netto Rendite</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>	<b>6,8%</b>	<b>5,8%</b>

## III. OBJEKTÜBERSICHT

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Wohn- fläche
<b>Bestandsimmobilien</b>					<b>4.503,0</b>	<b>1.292,8</b>	<b>157,5</b>	<b>80,1</b>	<b>20,8</b>
<b>Bestandsobjekte Österreich</b>									
1020	Wien	Handelskai 388 /DBC	100%	09/00	9,4	20,6	1,5	0	0
1020	Wien	Rembrandtstraße 21	100%	07/07	0,7	0	0	5,0	0
1030	Wien	Erdberger Lände 26-32	100%	09/04	60,0	41,9	5,4	0	0
1030	Wien	Rennweg 16 (Hotel, vermietetes Büro)	100%	10/02	5,5	3,7	0	30,8	0
1030	Wien	Rüdengasse 11	100%	05/03	1,1	4,7	0	0	0
1030	Wien	Galleria	100%	12/05 - 05/08	Wohnungs- -eigentum	11,6	14,5	0	1,9
1040	Wien	Wiedner Hauptstraße 23-25	100%	07/89	1,2	1,9	0,9	1,5	1,6
1040	Wien	Grosse Neugasse 36 / Schöffergasse 18-20	100%	12/89	1,0	0	0,6	0	3,2
1040	Wien	Rilkeplatz 5	100%	05/03	0,5	2,7	0	0	0
1040	Wien	Viktorgasse 26	100%	07/07	0,3	0	0,1	0	1,1
1060	Wien	Mariahilferstraße 17	100%	07/07	0,7	2,6	0,5	0	0,2
1090	Wien	Mariannengasse 14	100%	12/89	0,9	3,5	0,4	0	0
1100	Wien	Erlachgasse 92b	100%	11/03	2,7	0	6,9	0	0
1110	Wien	Simmeringer Hauptstraße 99	100%	12/05	7,5	0,2	1,2	0	2,1
1120	Wien	Wolfganggasse 58-60	100%	11/00	7,3	18,4	0,4	0	0
1120	Wien	Schönbrunnerstraße 247	100%	12/05	1,0	2,9	0	0	0
1150	Wien	Linke Wienzeile 234/Storchengasse 1	100%	03/95	4,0	14,9	0,8	0	0
1150	Wien	Markgraf-Rüdiger-Str. 6-8	100%	01/02	2,6	3,1	0,4	0	1,9
1150	Wien	Sparkassaplatz 6	100%	05/03	0,8	2,2	0,2	0	0
1180	Wien	Theresiengasse 36	100%	12/05	0,4	0	0	0	1,1
1190	Wien	Döblinger Hauptstraße 66	100%	05/89	4,2	0,7	0,1	0	1,5
1190	Wien	Heiligenstädter Straße 51-53	100%	05/89	1,1	1,7	1,3	0	0
1200	Wien	Klosterneuburgerstraße 23-27	100%	05/03	0,5	2,3	0,8	0	0,4
1200	Wien	Klosterneuburgerstraße 76	100%	07/07	0	0	0,8	0	0,8
1210	Wien	Felmayergasse 2	100%	12/05	6,9	0	3,4	0	0
1230	Wien	Zetschegasse 17	100%	11/03	12,2	3,0	5,2	0	0
1230	Wien	Breitenfurter Straße 142-144	100%	08/87	6,8	0	4,5	0	票
2201	Seyring	Brünner Straße 160	100%	11/04	17,4	0	8,8	0	0
4600	Wels	Kaiser-Josef-Platz 49	100%	12/05	1,7	1,2	0,2	0	0
4614	Marchtrenk	Freilingner Straße 44	100%	III/08	16,0	0	0	0	0
5020	Salzburg	AVA Hof - Ferdinand Hanusch Platz 1	100%	01/02	3,6	5,4	3,2	0	0,2
5020	Salzburg	Fürbergstraße 18-20	100%	12/05	0	0,5	2,6	3,6	0
5020	Salzburg	Innsbrucker Bundesstraße 47	100%	12/05	0	2,8	0	0	0
5020	Salzburg	Julius-Welser-Straße 15	100%	05/03	2,7	3,1	0	0	0
8055	Graz	Puntigamer Straße 124	100%	04/06	11,2	0	3,1	0	0
9020	Klagenfurt	Fallegasse 7	100%	12/05	9,7	0	3,8	0	0
<b>Grundstücke mit Superädifikaten</b>					<b>321,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Objekte mit einem IFRS-Bilanzwert &lt; 2 Mio. €</b>					<b>67,7</b>	<b>1,9</b>	<b>7,4</b>	<b>0</b>	<b>2,9</b>
<b>Summe Bestandsobjekte Österreich</b>					<b>591,2</b>	<b>157,3</b>	<b>79,0</b>	<b>41,0</b>	<b>18,8</b>

<sup>1)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40

Gewerbefläche	Lagerfläche	Sonstige Fläche	Gesamtfläche	Anschaffungswert per 31.12.2011	IFRS-Bilanzwert per 31.12.2011	IFRS-Bilanzwert per 31.12.2010	Mieterlöse 2011 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungsgrad in % 2011	Rendite in % 2011 <sup>1)</sup>
<b>17,8</b>	<b>894,6</b>	<b>18,3</b>	<b>2.482,0</b>	<b>4.360.239</b>	<b>4.183.234</b>	<b>2.688.304</b>	<b>256.140</b>	<b>87%</b>	<b>6,3%</b>
0	1,0	0	23,1	53.048	38.000	37.900	2.114	87%	5,6%
0	0	0	5,0	11.979	11.100	0	630	100%	5,7%
0	19,7	0	67,0	124.723	94.680	104.600	5.349	80%	5,7%
0	0,8	0	35,3	82.232	79.883	78.554	4.442	94%	5,6%
0	0	0	4,7	9.032	7.980	7.950	592	100%	7,4%
0	1,5	0	29,5	92.885	91.000	87.900	4.224	96%	4,6%
0	0	0	5,8	8.048	10.800	10.800	523	100%	4,8%
0	0	0	3,8	7.351	7.750	7.750	425	96%	5,5%
0	0	0	2,7	6.638	4.880	6.850	451	100%	9,2%
0	0,2	0	1,4	3.076	2.420	2.400	130	98%	5,4%
0	0,2	0	3,5	17.092	17.600	17.500	881	99%	5,0%
0	0	0	3,9	8.898	8.680	8.670	586	93%	6,8%
0	0	0	6,9	12.735	11.200	11.100	810	100%	7,2%
0	0	0	3,5	3.841	4.105	3.953	252	94%	6,1%
0	1,8	0	20,6	40.969	26.100	26.400	1.938	93%	7,4%
0	0	0	2,9	7.857	7.470	8.410	413	99%	5,5%
0	1,6	0	17,3	43.484	31.400	31.800	1.257	55%	4,0%
0	0	0	5,4	6.677	7.110	6.960	500	92%	7,0%
0	0	0	2,4	4.211	3.590	3.610	217	72%	6,1%
0	0	0	1,1	1.225	1.570	1.558	80	100%	5,1%
0	0	0	2,3	3.245	5.890	5.590	192	73%	3,3%
0	0	0	3,0	5.110	3.820	3.810	298	96%	7,8%
0	0	0	3,5	6.233	5.760	5.940	384	84%	6,7%
0	0	0	1,6	3.004	3.240	3.200	182	88%	5,6%
0	0	0	3,4	2.156	2.320	2.297	176	100%	7,6%
0	0	0	8,2	10.647	8.880	8.590	771	98%	8,7%
0	0	0	4,5	4.585	4.260	4.240	393	100%	9,2%
0	4,3	0	13,1	14.346	17.000	17.000	1.290	100%	7,6%
0	0	0	1,4	2.204	2.249	2.241	135	81%	6,0%
0	8,4	0	8,4	5.133	2.560	2.600	178	100%	7,0%
0	0,1	0	8,9	21.629	25.900	25.900	1.404	99%	5,4%
0	0,4	0	7,0	15.135	11.690	8.510	431	100%	3,7%
0	0,4	0	3,2	4.897	4.597	4.523	253	81%	5,5%
0	0,3	0	3,3	3.623	3.240	3.300	228	90%	7,0%
0	0	0	3,1	3.269	3.231	3.353	14	100%	0,4%
0	0	0	3,8	2.900	2.900	2.900	372	100%	12,8%
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86.787</b>	<b>91.599</b>	<b>89.386</b>	<b>4.877</b>	<b>100%</b>	<b>5,3%</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12,3</b>	<b>16.195</b>	<b>15.707</b>	<b>17.738</b>	<b>945</b>	<b>92%</b>	<b>6,0%</b>
<b>0</b>	<b>40,8</b>	<b>0</b>	<b>336,8</b>	<b>757.100</b>	<b>682.161</b>	<b>675.783</b>	<b>38.339</b>	<b>91%</b>	<b>5,6%</b>

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Wohn- fläche
<b>Bestandsobjekte Deutschland</b>									
10115	Berlin	Ämtergebäude Invalidenstraße 130/131	100%	01/08	1,4	0,1	0	0	0
10559	Berlin	Spreebogen	100%	10/07	7,9	32,7	0,9	0	0,3
10719	Berlin	Joachimstaler Strasse 20	100%	03/07	1,4	4,9	0,4	0	0
10719	Berlin	Lietzenburger Strasse 75	100%	06/10	1,1	2,5	0,4	0	0
10785	Berlin	Kreuzberg, Königliche Direktion (Schöneberger Ufer)	100%	01/08	13,1	22,8	0	0	0
10963	Berlin	Projektgesellschaft Hallesches Ufer	100%	01/08	13,9	11,5	0	0	0
12277	Berlin	Marienfelde, Buckower Chaussee 43-58	100%	01/08	53,0	1,8	0	0	0
21035	Hamburg	H&M Logistikcenter	100%	07/08	146,5	0	0	0	0
34117	Kassel	Frankfurter Strasse 9 + 11	100%	01/07	13,3	28,3	0	0	0,2
34119	Kassel	Friedrich-Ebert-Straße 104 - 106	100%	01/07	18,7	6,3	0	0	0
34121	Kassel	Knorrstrasse 32, 34	100%	01/07	11,3	2,6	0	0	0
34123	Kassel	Vor dem Osterholz 10-14 (Logistikpark)	100%	07/07	19,9	7,7	0	0	0
34369	Hofgeißmar	Neue Straße 21	100%	01/07	8,9	2,9	0	0	0
34497	Korbach	Medebacher Landstrasse 29	100%	01/07	8,6	3,6	0	0	0,2
34576	Homberg/Efze	August-Vilmar-Strasse 20	100%	01/07	13,0	2,7	0	0	0
35037	Marburg	Robert Koch Strasse 5-17	100%	01/07	27,9	19,6	0	0	0,2
35037	Marburg	Universitätsstrasse 48-50	100%	01/07	10,0	6,7	0	0	0,3
35043	Marburg	Raiffeisenstrasse 1 + 7	100%	01/07	20,7	8,2	0	0	0
35390	Gießen	Gutfleischstr. 1 / Marburger Str. 2-4 / Ostanlage 7, 15, 17, 19	100%	01/07	20,6	18,2	0	0	0
35392	Gießen	Schubertstrasse 60	100%	01/07	74,4	20,3	0	0	0
35392	Gießen	Leihgesterner Weg 52	100%	01/07	5,1	2,6	0	0	0
35394	Gießen	Ferniestrasse 8	100%	01/07	29,9	13,2	0	0	0
35578	Wetzlar	Schanzenfeldstrasse 8	100%	01/07	20,4	7,1	0	0	0
36041	Fulda	Washingtonallee 1-6 / Severingstrasse 1-5	100%	01/07	48,0	18,2	0	0	0
36251	Bad Hersfeld	Hubertusweg 19	100%	01/07	7,8	5,8	0	0	0,1
36251	Bad Hersfeld	Kleine Industriestraße 3	100%	01/07	6,9	3,5	0	0	0
41460	Neuss	Neuss Sperberweg 6	100%	05/03	12,0	2,7	0	0	0
50668	Köln	Parkhaus RheinTriadem	100%	01/08	3,2	0	0	0	0
50668	Köln	Johannisstraße 60 und 64	100%	01/08	2,2	3,8	0	0	0
55252	Mainz-Kastel	Wiesbadener Strasse 99-103	100%	01/07	52,8	23,6	0	0	0,1
60327	Frankfurt	Europaallee Nord 4	100%	01/08	0,9	0	0	0	0
60327	Frankfurt	Europaviertel, Tower 185 (Sockel)	100%	01/08	17,8	61,3	0	0	0
61169	Friedberg	Homburger Str. 18	100%	01/07	8,2	2,7	0	0	0
61325	Bad Homburg	Auf der Steinkaut 10-12	100%	01/07	6,4	3,6	0	0	0,2
64293	Darmstadt	Steubenplatz 14	100%	01/07	5,6	5,4	0	0	0
64625	Bensheim	Berliner Ring 35	100%	01/07	12,3	5,9	0	0	0
64720	Michelstadt	Erbacher Strasse 46,47,48	100%	01/07	15,5	4,8	0	0	0
65185	Wiesbaden	Kaiser-Friedrich-Ring 75	100%	01/07	12,3	12,4	0	0	0
65185	Wiesbaden	Rheinstrasse 35-37	100%	01/07	4,2	6,5	0	0	0,1
65185	Wiesbaden	Luisenplatz 5 + 10	100%	01/07	4,4	5,2	0	0	0
65187	Wiesbaden	Mosbacher Strasse 55	100%	01/07	11,0	3,5	0	0	0

<sup>1)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40

Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Anschaffungs- wert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2010	Mieterlöse 2011 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungs- grad in % 2011	Rendite in % 2011 <sup>1)</sup>
0	0	0	0,2	5.302	4.900	4.000	0	0%	0,0%
0	0,4	0,6	34,9	104.213	84.000	86.200	6.476	98%	7,7%
0	0	0,2	5,5	12.501	9.821	9.746	861	98%	8,8%
0	0,3	0	3,2	7.039	6.990	6.970	446	100%	6,4%
0	0,9	0,5	24,1	37.915	38.000	37.000	2.634	98%	6,9%
0	0	0,1	11,6	16.605	15.400	15.100	1.249	100%	8,1%
0	16,0	8,8	26,6	6.933	7.180	6.800	827	62%	11,5%
0	114,8	0	114,8	110.847	105.900	109.000	6.960	100%	6,6%
0	6,4	0	34,9	83.752	82.350	83.200	4.373	100%	5,3%
0	1,8	0	8,1	9.887	11.300	10.850	561	100%	5,0%
0	0,9	0	3,6	2.911	2.300	3.250	228	100%	9,9%
0	3,8	0	11,5	8.004	7.650	7.700	484	100%	6,3%
0	1,4	0	4,3	3.484	3.650	3.550	222	100%	6,1%
0	1,1	0	4,9	4.148	4.100	3.900	245	100%	6,0%
0	1,2	0	3,9	3.924	3.550	3.400	211	100%	5,9%
0	6,9	0	26,7	30.927	33.700	33.000	1.928	99%	5,7%
0	2,2	0	9,2	13.744	14.150	13.550	728	100%	5,1%
0	2,4	0	10,5	11.972	12.750	12.550	695	100%	5,5%
0	6,8	0	25,0	44.911	45.550	44.300	2.246	100%	4,9%
0	11,8	0	32,2	61.435	58.200	57.150	3.020	100%	5,2%
0	1,1	0	3,7	4.436	5.300	5.250	273	100%	5,1%
0	5,6	0	18,8	53.754	48.050	48.650	2.563	100%	5,3%
0	3,8	0	10,9	13.872	12.850	12.550	720	100%	5,6%
0	9,1	0	27,2	53.242	48.900	50.700	2.838	100%	5,8%
0	1,6	0	7,5	7.846	8.000	7.550	472	100%	5,9%
0	1,0	0	4,5	4.612	4.600	4.450	259	100%	5,6%
0	3,3	0	6,1	8.317	5.000	5.500	320	80%	6,4%
0	0	0	0	8.850	12.000	12.000	532	100%	4,4%
0	0,3	0	4,1	13.700	15.000	14.000	887	97%	5,9%
0	13,0	0	36,7	51.134	52.400	51.450	3.197	100%	6,1%
0	0	0	0	10.086	12.900	13.000	856	100%	6,6%
0	1,9	0	63,2	162.257	165.800	200.180	6.882	100%	4,2%
0	1,9	0	4,6	5.312	5.450	5.350	320	100%	5,9%
0	1,5	0	5,3	12.293	11.900	11.350	636	100%	5,3%
0	1,3	0	6,7	15.869	17.650	17.000	854	100%	4,8%
0	1,4	0	7,4	11.270	12.150	12.000	649	100%	5,3%
0	2,0	0	6,7	7.493	6.900	6.950	425	100%	6,2%
0	4,0	0	16,4	44.635	47.300	43.600	2.178	100%	4,6%
0	1,8	0	8,4	18.426	20.600	19.500	1.028	100%	5,0%
0	1,5	0	6,6	18.234	18.350	17.350	810	100%	4,4%
0	11,8	0	15,3	24.567	26.200	25.100	1.319	100%	5,0%

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Wohn- fläche
65195	Wiesbaden	Schaperstrasse 16,19	100%	01/07	9,7	8,8	0	0	0
65197	Wiesbaden	Willy-Brandt-Allee 20-22	100%	01/07	26,2	6,6	0	0	0
65197	Wiesbaden	Willy-Brandt-Allee 2	100%	01/07	2,1	0,8	0	0	0
65201	Wiesbaden	Schönbergstrasse 100	100%	01/07	110,2	33,8	0	0	0,2
65428	Rüsselsheim	Eisenstrasse 60	100%	01/07	10,0	3,8	0	0	0
65428	Rüsselsheim	Johann-Sebastian-Bach-Strasse 45	100%	01/07	6,7	3,5	0	0	0
65510	Idstein	Gerichtstrasse 1 + 3	100%	01/07	4,4	2,5	0	0	0
65719	Hofheim	Nordring 4-10	100%	01/07	12,0	6,7	0	0	0,1
65719	Hofheim	Zeilsheimer Strasse 59	100%	01/07	11,2	2,2	0	0	0
70174	Stuttgart	Heilbronner Straße 7/Jägerstraße 17 (ehem. BD)	100%	01/08	13,4	2,1	0	0	0
80335	München	Arnulfpark, Skygarden	100%	01/08	12,2	18,5	0	0	0
80335	München	Schlossviertel Nymphenburg, Ambigon	100%	01/08	6,2	2,6	3,1	0	0
81243	München	Erbbaurecht Berga, Bodenseestraße 229	100%	01/08	7,1	0	0	0	0
<b>Summe Bestandsobjekte Deutschland</b>					<b>1.003,6</b>	<b>487,2</b>	<b>4,7</b>	<b>0</b>	<b>2,0</b>
<b>Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa</b>									
BG	Sofia	IBC	100%	03/03	5,7	3,9	0	0	0
BG	Sofia	Europark Office Building	100%	05/06	2,9	6,9	0	0	0
BG	Sofia	Megapark	35%	09/10	2,8	15,6	0	0	0
CZ	Prague	Europark	100%	07/05	0	0	2,7	13,8	0
CZ	Prague	English International School Prague	100%	10/07	24,0	6,8	0	0	0
CZ	Pilsen	Diplomat Center Pilsen	100%	08/08	2,9	3,9	0,2	10,0	0
CZ	Prague	Europolis Technopark	100%	01/11	5,8	6,8	0	0	0
CZ	Prague	Danube House	100%	01/11	11,7	18,1	1,2	0	0
CZ	Prague	River City Nile House	100%	01/11	6,7	16,2	1,5	0	0
CZ	Prague	River City Amazon Court	100%	01/11	9,4	19,5	1,5	0	0
CZ	Prague	Šestká Shopping Center	100%	01/11	43,9	0,2	26,9	0	0
CZ	Prague	Kavci Hory	100%	01/11	21,7	33,1	0,2	0	0
HR	Zagreb	Zagrebtower	100%	01/11	7,1	24,2	0,6	0	0
HU	Budapest	Víziváros Office Center	100%	09/05	4,0	11,7	0,4	0	0
HU	Budapest	R70 Office Complex	100%	06/03	3,9	15,9	0,5	0	0
HU	Budapest	Buda Business Center	100%	09/05	1,8	5,8	0,1	0	0
HU	Budapest	Canada Square	100%	07/05	1,4	5,0	0	0	0
HU	Budapest	Bartok Ház	100%	08/05	3,7	14,3	2,2	0	0
HU	Budapest	Capital Square	100%	01/07	8,5	28,2	1,3	0	0
HU	Győr	Dunacenter	100%	09/08	21,3	0	16,4	0	0
HU	Budapest	Europolis Infopark	100%	01/11	6,2	11,6	0	0	0
HU	Budapest	City Gate	100%	01/11	8,7	21,9	0	0	0
HU	Budapest	Europolis Park Budapest M1	100%	01/11	160,0	8,6	0	0	0
HU	Budapest	Europolis Park Budapest Aerozone	100%	01/11	120,0	13,8	0	0	0
HU	Budapest	Infopark West	100%	01/11	8,2	27,2	0	0	0

<sup>1)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40

Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Anschaffungs- wert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2010	Mieterlöse 2011 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungs- grad in % 2011	Rendite in % 2011 <sup>1)</sup>
0	2,7	0	11,5	23.543	25.700	23.500	1.244	100%	4,8%
0	5,9	0	12,6	22.522	22.800	22.400	1.197	100%	5,3%
0	0,8	0	1,7	3.583	3.350	3.200	179	100%	5,4%
0	11,5	0	45,5	80.441	87.350	81.800	4.573	100%	5,2%
0	1,2	0	5,1	12.206	9.250	9.600	518	100%	5,6%
0	1,4	0	4,9	7.768	9.000	9.050	405	100%	4,5%
0	1,2	0	3,8	8.619	8.350	8.700	457	100%	5,5%
0	2,5	0	9,3	15.569	16.800	16.600	932	100%	5,5%
0	0,7	0	2,9	5.634	5.400	5.250	310	100%	5,7%
0	0	0	2,1	18.048	15.000	17.000	0	0%	0,0%
0	1,2	0	19,7	118.066	135.600	0	4.695	58%	3,5%
0	1,1	0	6,8	48.587	48.800	0	736	21%	1,5%
0	0	7,1	7,1	3.140	3.240	3.140	226	100%	7,0%
<b>0</b>	<b>277,4</b>	<b>17,4</b>	<b>788,7</b>	<b>1.498.386</b>	<b>1.499.381</b>	<b>1.334.936</b>	<b>77.885</b>	<b>92%</b>	<b>5,2%</b>
0,2	0	0	4,0	9.413	7.910	7.948	912	100%	11,5%
0,2	0,2	0	7,2	16.437	11.500	11.720	1.091	95%	9,5%
0,9	0,2	0	16,8	26.157	25.900	26.047	843	34%	3,3%
0,7	0,4	0,4	18,1	43.721	27.300	31.910	3.472	96%	12,7%
0	0	0	6,8	13.372	10.000	9.770	854	100%	8,5%
0	0,1	0	14,3	29.520	15.200	16.240	2.599	100%	17,1%
0,3	0,8	0	7,8	12.956	13.200	0	912	71%	6,9%
0	0,3	0	19,6	54.342	55.500	0	3.432	79%	6,2%
0	0,4	0	18,1	49.653	49.300	0	3.397	89%	6,9%
0,7	1,1	0	22,8	46.380	48.600	0	2.185	51%	4,5%
0	0,0	0	27,1	36.847	35.900	0	3.894	88%	10,8%
1,3	4,3	0	38,9	80.306	81.800	0	6.292	85%	7,7%
0,6	0,4	0	25,8	63.010	62.400	0	5.009	91%	8,0%
0,6	0,7	0,1	13,5	26.243	27.800	28.350	1.891	78%	6,8%
1,0	0,5	0,1	18,1	29.973	26.800	26.720	1.817	65%	6,8%
0	0,2	0	6,1	13.454	7.900	8.800	377	35%	4,8%
0	0,4	0	5,3	12.238	12.300	12.330	958	98%	7,8%
0,2	0,4	0	17,1	44.384	38.200	38.940	2.970	97%	7,8%
0,8	1,4	0	31,7	81.732	70.800	70.000	4.851	85%	6,9%
0	0	0	16,4	21.930	11.500	7.000	669	59%	5,8%
0,3	0,1	0	12,0	26.027	26.400	0	1.854	76%	7,0%
0,8	0,7	0	23,4	41.659	43.800	0	3.605	96%	8,2%
0	60,5	0	69,1	35.878	34.500	0	2.644	74%	7,7%
0	49,2	0	63,0	54.475	52.500	0	4.908	89%	9,3%
0,6	1,5	0	29,4	50.910	56.700	0	3.301	65%	5,8%

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Wohn- fläche
PL	Warsaw	Wspolna	100%	11/01	0	6,2	0,7	0	0
PL	Warsaw	Warschau Financial Center	50%	09/05	0,6	23,3	0,7	0	0
PL	Warsaw	Poleczki Business Park	50%	03/07	6,6	0	0	0	0
PL	Warsaw	Poleczki Business Park	50%	03/07	6,4	9,0	0,4	0	0
PL	Warsaw	Poleczki Business Park	50%	03/07	6,5	9,6	0,6	0	0
PL	Warsaw	Warsaw Towers	100%	01/11	3,1	19,9	1,3	0	0
PL	Warsaw	Saski Point	100%	01/11	3,4	7,2	0,5	0	0
PL	Blonie	Europolis Park Blonie 1	100%	01/11	543,9	8,5	0	0	0
PL	Warsaw	Sienna Center	100%	01/11	4,7	19,4	0,2	0	0
PL	Warsaw	Saski Crescent	100%	01/11	4,2	15,0	0,1	0	0
PL	Warsaw	Business Centre Bitwy Warszawskiej	100%	01/11	8,1	19,0	0,1	0	0
PL	Piotrkow Tryb.	Europolis Park Poland Central	100%	01/11	1.178,6	1,4	0	0	0
PL	Warsaw	Lipowy Office Park	100%	01/11	12,0	38,7	0	0	0
RO	Bucharest	Opera Center 1	100%	09/03	2,6	10,3	0,7	0	0
RO	Bucharest	Opera Center 2	100%	03/04	0,8	3,2	0	0	0
RO	Bucharest	Bukarest Business Park	100%	10/05	15,7	23,8	0,1	0	0
RO	Sibiu	Retail Park Sibiu	100%	12/07	42,0	0	9,8	0	0
RO	Bucharest	Europolis Park Bucharest 2 Beta	100%	01/11	101,9	1,9	0	0	0
RO	Bucharest	River Place	100%	01/11	14,9	45,3	0,7	0	0
RO	Bucharest	Europolis Park Bucharest 1	100%	01/11	367,4	9,5	0	0	0
RO	Bucharest	Europe House	100%	01/11	3,0	14,0	0,7	0	0
RO	Bucharest	Europolis Park Bucharest 2 Gamma	100%	01/11	74,4	1,4	0	0	0
SI	Ljubljana	Austria Trend Hotel Ljubljana	100%	04/05	2,9	0	0	15,4	0
SK	Bratislava	Bratislava Business Center	100%	01/00	1,6	7,5	0,8	0	0
SRB	Belgrade	Sava Business Center	100%	02/07	10,6	16,2	0,4	0	0
SRB	Belgrade	Belgrad Office Park	100%	12/07	0	18,8	0	0	0
<b>Summe Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa</b>					<b>2.908,2</b>	<b>648,4</b>	<b>73,8</b>	<b>39,1</b>	<b>0</b>
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>					<b>5.521,5</b>	<b>143,7</b>	<b>0,4</b>	<b>20,4</b>	<b>0</b>
<b>Grundstücksreserve Österreich</b>									
1190	Wien	Muthgasse 42-48	100%	04/02	14,5	0	0	0	0
<b>Summe Grundstücksreserve Österreich</b>					<b>14,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Projekte in Umsetzung Österreich</b>									
1030	Wien	Erdberger Lände 26-32 Bauteil A	100%	09/04	6,4	18,9	0	0	0
<b>Summe Projekte in Umsetzung Österreich</b>					<b>6,4</b>	<b>18,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40

Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Anschaffungs- wert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2010	Mieterlöse 2011 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungs- grad in % 2011	Rendite in % 2011 <sup>1)</sup>
0,2	0	0	7,1	20.571	24.100	23.550	1.829	99%	7,6%
1,0	0	0	24,9	73.008	99.150	91.915	6.911	99%	7,0%
0	0	0	0	0	0	45.510	0	0%	0,0%
0,0	0,7	0	10,2	20.519	24.768	0	1.568	89%	6,3%
0,3	0,7	0	11,3	20.173	23.882	0	1.634	76%	6,8%
0	0,4	0	21,5	72.367	76.100	0	5.230	94%	6,9%
0,1	0,2	0	8,0	33.566	32.200	0	1.863	92%	5,8%
0	168,1	0	176,5	73.089	70.800	0	4.543	62%	6,4%
0	0,3	0	19,9	58.980	61.700	0	3.468	70%	5,6%
0,2	0,0	0	15,4	64.493	63.700	0	3.617	81%	5,7%
0	1,0	0	20,2	56.218	52.100	0	3.582	81%	6,9%
0	73,5	0	74,9	27.698	27.100	0	1.797	70%	6,6%
0,4	0,3	0	39,4	100.919	104.300	0	7.124	100%	6,8%
0	0,3	0	11,5	23.518	26.105	24.546	2.383	87%	9,1%
0	0	0	3,3	6.434	8.277	6.632	789	98%	9,5%
2,0	0	0	25,9	61.750	60.800	59.163	5.601	100%	9,2%
0	0	0	9,8	13.579	8.790	8.500	747	100%	8,5%
0	31,4	0	33,3	20.162	17.280	0	1.173	64%	6,8%
0,1	1,1	0	47,3	99.231	101.400	0	8.950	99%	8,8%
0	149,1	0	158,6	99.094	87.500	0	7.669	89%	8,8%
0	0,7	0	15,3	47.215	47.300	0	3.789	94%	8,0%
0	21,2	0	22,6	11.360	11.830	0	561	48%	4,7%
2,6	0	0	17,9	46.069	17.600	19.890	1.533	89%	8,7%
0,7	0,4	0	9,5	20.243	12.200	9.500	933	89%	7,7%
1,1	0,7	0	18,4	59.616	45.100	46.504	3.156	100%	7,0%
0	2,3	0	21,1	53.865	43.900	46.100	3.731	88%	8,5%
<b>17,8</b>	<b>576,4</b>	<b>0,9</b>	<b>1.356,4</b>	<b>2.104.754</b>	<b>2.001.692</b>	<b>677.585</b>	<b>148.916</b>	<b>85%</b>	<b>7,4%</b>
<b>0,6</b>	<b>4,4</b>	<b>12,9</b>	<b>182,5</b>	<b>943.214</b>	<b>934.450</b>	<b>763.532</b>	<b>5.965</b>		
0	0	0	0	24.264	14.400	14.400	12	0%	0,0%
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.264</b>	<b>14.400</b>	<b>14.400</b>	<b>12</b>		
0	0	0	18,9	13.650	18.400	0	0	0%	0,0%
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18,9</b>	<b>13.650</b>	<b>18.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Wohn- fläche
<b>Grundstücksreserve Deutschland</b>									
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 5	100%	01/08	0				
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 7	100%	01/08	3,6				
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 8	100%	01/08	1,6				
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 9	100%	01/08	1,8				
10963	Berlin	Kreuzberg, Baufeld Urbane Mitte	100%	01/08	42,9				
50668	Köln	RheinForum (ehemaliges K1)	100%	01/08	0				
50670	Köln	PG Belsenpark Oberkassel, Baufeld MK 2,1	100%	01/08	0				
50670	Köln	PG Belsenpark Oberkassel, Baufeld MK 3	100%	01/08	0				
12207	Berlin	Lichterfelde, Landweg, Osdorfer Straße, Reaumurstraße	100%	01/08	965,2				
10557	Berlin	Tiergarten, Invalidenstraße 51/52 am Kanal	100%	01/08	19,3				
60327	Frankfurt	Mannheimer Straße 35 (Khasana-Gelände)	100%	01/08	8,3				
60327	Frankfurt	Europaallee Nord 2	100%	01/08	0				
60327	Frankfurt	UEC Tower 1	100%	01/08	3,9				
60327	Frankfurt	HYATT Tower	100%	01/08	4,6				
60327	Frankfurt	Frankfurt am Main, Millenium Tower	100%	01/08	8,7				
80939	München	Bf Freimann I	100%	01/08	37,9				
<b>Objekte mit einem IFRS Bilanzwert &lt; 2 Mio. €</b>					<b>326,1</b>				
<b>Summe Grundstücksreserve Deutschland</b>					<b>1.424,0</b>				
<b>Baurechtschaffungen Deutschland</b>									
10963	Berlin	Kreuzberg, Baufeld Flottwellpromenade	100%	01/08	10,4				
10963	Berlin	Flottwellpromenade BF Mitte	100%	01/08	0				
10557	Berlin	Europacity	100%	01/08	164,8				
10557	Berlin	Berlin, Tiergarten, Europacity, Europaaplatz, Baufeld 03	100%	01/08	3,0				
10557	Berlin	Berlin, Tiergarten, Europacity, Europaaplatz, Baufeld Rest	100%	01/08	12,6				
10557	Berlin	Berlin, Europacity Hafenquartier Süd	50%	0	16,1				
13589	Berlin	Tiergarten, Lehrter Gbf	100%	01/08	53,0				
13355	Berlin	Wedding, Brunnenstraße , Gbhf. Nordend, S-Bhf. Gesundbrunnen	100%	01/08	105,7				
80335	München	Laim Landsberger Straße (ehemaliges Teilprojekt 7)	100%	01/08	7,3				
40210	Düsseldorf	Harkortstraße	100%	01/08	13,1				
40227	Düsseldorf	Mindener Straße	100%	01/08	44,0	0,2			
40545	Düsseldorf	BelsenPark Oberkassel	100%	01/08	0				
80335	München	Schlossviertel Nymphenburg (ehemaliges Teilprojekt 4)	100%	01/08	91,8				
80939	München	AW Freimann	50%	01/08	86,2				
80993	München	Eggartensiedlung	100%	01/08	133,6				
80993	München	Ladehof Moosach	100%	01/08	37,0				

<sup>1)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40

Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Anschaffungs- wert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2010	Mieterlöse 2011 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungs- grad in % 2011	Rendite in % 2011 <sup>1)</sup>
				0	0	12.900	0		
				24.514	19.900	19.800	1		
				36.373	19.700	19.500	39		
				20.380	18.100	18.000	31		
				10.965	10.900	12.000	219		
				0	0	6.300	0		
				3.877	6.500	0	0		
				1.610	2.800	0	0		
				4.312	5.720	5.620	297		
				4.680	7.400	4.680	0		
				8.927	20.400	20.300	1.076		
				0	0	8.300	0		
				26.647	28.100	23.900	0		
				11.243	17.900	11.600	7		
				76.329	75.200	74.400	87		
				4.290	4.200	4.000	545		
				<b>1.271</b>	<b>1.860</b>	<b>1.860</b>	<b>90</b>		
				<b>235.417</b>	<b>238.680</b>	<b>243.160</b>	<b>2.393</b>		
				0	0	12.100	9		
				4.551	4.750	0	0		
				19.697	28.200	37.000	1.245		
				2.170	4.500	2.400	0		
				6.939	7.650	7.000	180		
				1.864	9.300	0	0		
				3.652	5.210	3.940	26		
				9.037	9.090	8.980	336		
				2.682	2.980	10.900	262		
				6.065	6.200	6.200	166		
0	0,4		0,6	2.704	2.900	3.600	0		
				6.394	2.060	11.100	0		
				17.450	17.400	17.100	12		
				32.322	25.500	25.200	517		
				14.352	15.200	14.500	52		
				8.757	2.700	9.900	5		

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil	Zugang (Monat/ ahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Wohn- fläche
81241	München	Gleisdreieck Pasing	100%	01/08	46,1				
81673	München	Bw München 4	100%	01/08	126,9				
85622	Feldkirchen b. München	Naherholungsgebiet "Heimstettener See"	100%	01/08	452,0				
CH (4031)	Basel	Erlenmatt - Shoppingcenter Multidevelopment	100%	01/08	0				
CH (4031)	Basel	Erlenmatt Baufeld C-N	100%	01/08	13,7				
80993	München	Hotel Moosach, Bunzlauer Platz	100%	01/08	0				
<b>Summe Baurechtschaffungen Deutschland</b>					<b>1.377,2</b>				
<b>Projekte in Umsetzung Deutschland</b>									
10557	Berlin	TOUR TOTAL	100%	01/08	4,1	14,1	0	0	0
10243	Berlin	Mercedes Benz VD	100%	01/08	4,6	25,7	0	0	0
10557	Berlin	InterCity Hotel	100%	01/08	3,2	0	0	20,4	0
60327	Frankfurt	Tower 185 (Projekt)	100%	01/08	0	61,8	0	0	0
60327	Frankfurt	Skyline Plaza	50%	01/08	18,5	0	0	0	0
60327	Frankfurt	Congress Center (Skyline Plaza)	50%	01/08	1,8	0	0	0	0
80335	München	Schlossviertel Nymphenburg, Ambigon	100%	01/08	0	0	0	0	0
80335	München	Arnulfpark, Skygarden	100%	01/08	0	0	0	0	0
<b>Summe Projekte in Umsetzung Deutschland</b>					<b>32,3</b>	<b>101,6</b>	<b>0</b>	<b>20,4</b>	<b>0</b>
<b>Grundstücksreserve Ost-/Südeuropa</b>									
CZ	Prague	City Deco	100%	06/07	6,3				
CZ	Prague	River City Hotel	100%	01/11	6,3				
CZ	Prague	River City Yukon Residence	100%	01/11	5,8				
CZ	Prague	River City Residence	100%	01/11	9,5				
CZ	Prague	River City Infrastructure	100%	01/11	0				
HU	Budapest	Europolis Park Budapest M1-Extension	100%	01/11	420,4				
HU	Budapest	Europolis Park Budapest Aerozone-Ext	100%	01/11	61,9				
PL	Piotrkow Tryb.	Europolis Park Poland Central (Projekt)	100%	01/11	0				
PL	Blonie	Europolis Park Blonie 2	100%	01/11	237,5				
PL	Krakow	Avia	100%	01/11	5,0				
RO	Arad	Fachmarktzentrum Arad	100%	12/07	31,7				
RO	Sibiu	Retail Park Sibiu	100%	12/07	176,9				
RO	Bucharest	Europolis Park Bucharest 2	100%	01/11	275,1				
RO	Bucharest	Europolis Park Bucharest 1 Infrastructure	100%	01/11	57,5				
RO	Bucharest	Europolis Park Bucharest 2 Gamma (Proj)	100%	01/11	0				
RO	Bucharest	Barbu Vacarescu	100%	01/11	8,2				

<sup>1)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40

Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Anschaffungs- wert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2010	Mieterlöse 2011 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungs- grad in % 2011	Rendite in % 2011 <sup>1)</sup>
				12.103	14.200	14.200	349		
				11.940	13.600	12.500	4		
				3.391	3.500	2.700	287		
				2.645	2.645	15.100	0		
				0	0	3.400	107		
				2.458	9.000	0	0		
				<b>171.175</b>	<b>186.585</b>	<b>217.820</b>	<b>3.559</b>		
0	0,1	0	14,2	42.780	42.300	25.300	0		
0	0	0	25,7	13.938	12.400	0	0		
0	0	0	20,4	15.331	17.400	11.900	0		
0	0,7	0	62,5	202.326	225.900	114.920	0		
0	1,7	4,6	6,3	49.230	46.500	28.600	1		
0	0	8,3	8,3	1.941	1.130	500	0		
0	0	0	0	0	0	26.900	0		
0	0	0	0	0	0	52.350	0		
<b>0</b>	<b>2,4</b>	<b>12,9</b>	<b>137,4</b>	<b>325.547</b>	<b>345.630</b>	<b>260.470</b>	<b>1</b>		
				0	0	0	0		
				1.618	1.790	0	0		
				3.144	2.720	0	0		
				3.608	3.610	0	0		
				8.208	0	0	0		
				10.305	10.510	0	0		
				1.751	1.860	0	0		
				10.100	10.100	0	0		
				5.910	5.430	0	0		
				3.213	2.217	0	0		
				2.890	1.775	2.100	0		
				20.267	12.280	14.000	0		
				3.820	3.820	0	0		
				2.185	2.186	0	0		
				356	356	0	0		
				10.834	10.600	0	0		

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Wohn- fläche
RO	Bucharest	Orhideea Business Center	100%	01/11	7,2				
RO	Bucharest	Europolis Park Bucharest 3	100%	01/11	115,4				
SRB	Belgrade	Europolis Park Belgrade E75	100%	01/11	111,6				
SK	Bratislava	Harbour City	100%	01/11	37,7				
UA	Kiev Region	Europolis Park Kiev E95	100%	01/11	261,7				
UA	Kiev Region	Europolis Park Kiev E40	100%	01/11	485,4				
<b>Summe Grundstücksreserve Ost-/Südeuropa</b>					<b>2.324,1</b>				
<b>Baurechtschaffungen Ost-/Südeuropa</b>									
SK	Bratislava	Europolis Park Bratislava D61	100%	01/11	284,7				
<b>Summe Baurechtschaffungen Ost-/Südeuropa</b>					<b>284,7</b>				
<b>Projekte in Umsetzung Ost-/Südosteuropa</b>									
PL	Warsaw	Poleczki Business Park	50%	03/07	53,6	8,8	0	0	0
SK	Bratislava	BBC 1 Plus	100%	01/00	4,6	14,5	0,4	0	0
<b>Summe Projekte in Umsetzung Ost-/Südosteuropa</b>					<b>58,3</b>	<b>23,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Selbst genutzte Immobilien</b>					<b>0</b>	<b>3,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Selbst genutzte Immobilien Österreich</b>									
1030	Wien	Rennweg 16 (Büros)	100%	10/02	0	2,9	0	0	0
<b>Summe Selbst genutzte Immobilien Österreich</b>					<b>0</b>	<b>2,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Selbst genutzte Immobilien Deutschland</b>									
10719	Berlin	Joachimstaler Strasse 20	100%	03/07	0	0,8	0	0	0
<b>Summe Selbst genutzte Immobilien Deutschland</b>					<b>0</b>	<b>0,8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40

Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Anschaffungs- wert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2010	Mieterlöse 2011 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungs- grad in % 2011	Rendite in % 2011 <sup>1)</sup>
				16.117	8.368	0	0		
				3.803	1.914	0	0		
				2.049	1.400	0	0		
				8.501	8.900	0	0		
				3.793	3.700	0	0		
				9.100	8.569	0	0		
				<b>131.573</b>	<b>102.104</b>	<b>16.100</b>	<b>0</b>		
				5.696	5.700	0	0		
				<b>5.696</b>	<b>5.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
0,6	1,1	0	10,4	22.760	14.360	10.382	0		
0	0,9	0	15,9	13.133	8.590	1.200	0		
<b>0,6</b>	<b>1,9</b>	<b>0</b>	<b>26,3</b>	<b>35.893</b>	<b>22.950</b>	<b>11.582</b>	<b>0</b>		
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,7</b>	<b>16.142</b>	<b>12.760</b>	<b>13.575</b>	<b>0</b>		
0	0	0	2,9	12.689	9.777	10.416	0		
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,9</b>	<b>12.689</b>	<b>9.777</b>	<b>10.416</b>	<b>0</b>		
0	0	0	0,8	3.453	2.983	3.159	0		
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,8</b>	<b>3.453</b>	<b>2.983</b>	<b>3.159</b>	<b>0</b>		

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Wohn- fläche
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>					<b>853,6</b>	<b>4,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,3</b>
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland</b>									
12277	Berlin	Motzener Straße 36 - 38	100%	01/08	38,4	1,4	0	0	0,2
80335	München	Arnulfpark Baufeld MK 3	50%	01/08	3,9	0	0	0	0
80995	München	Ratoldstraße (Bf Feldmoching)	100%	01/08	73,7	0	0	0	0
<b>Objekte mit einem IFRS Bilanzwert &lt; 2Mio Euro</b>					<b>737,7</b>	<b>3,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,1</b>
<b>Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland</b>					<b>853,6</b>	<b>4,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,3</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>					<b>88,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,2</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland</b>									
40545	Düsseldorf	BelsenPark Oberkassel	100%	01/08	29,7	0	0	0	0
50668	Köln	RheinForum (ehemaliges K1)	100%	01/08	5,2	0	0	0	0
10557	Berlin	Tiergarten, Lehrter Stadtquartier 5	100%	01/08	3,3	0	0	0	0
60327	Frankfurt	Europaallee Nord 2	100%	01/08	6,1	0	0	0	0
CH- 4031	Basel	Erlenmatt Baufeld	100%	01/08	0	0	0	0	0
<b>Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland</b>					<b>88,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40

Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Anschaffungs- wert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2010	Mieterlöse 2011 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungs- grad in % 2011	Rendite in % 2011 <sup>1)</sup>
0	24,2	15,2	44,6	41.990	33.904	41.491	650	35%	1,9%
0	16,8	0,1	18,4	7.035	4.820	5.800	121	23%	2,5%
0	0	0	0	10.336	10.336	9.530	0	0%	0,0%
0	0	2,5	2,5	5.250	5.184	5.075	28	100%	0,5%
0	7,4	12,7	23,7	19.370	13.564	21.086	501	39%	3,7%
0	24,2	15,2	44,6	41.990	33.904	41.491	650	35%	1,9%
0	0,4	0,0	0,8	49.097	57.835	24.396	120		
0	0	0	0	3,0	5.060	22.610	0		
0	0	0	0	6,3	11.880	0	0		
0	0	0	0	15,2	13.050	0	0		
0	0	0	0	9,1	10.200	0	0		
0	0	0	0	15,4	17.545	1.580	0		
0	0,4	0	0,6	48.981	57.735	24.190	120		

Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup> Wertangaben in Tsd. €

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil	Zugang (Monat/ Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Wohn- fläche
Österreich					19,6	3,3	2,6	0	8,2
Deutschland					79,4	0	0	0	0
Osteuropa					500,7	1,0	52,8	0	0
<b>Summe Verkaufte Objekte</b>					<b>599,7</b>	<b>4,3</b>	<b>55,4</b>	<b>0</b>	<b>8,2</b>
<b>Bestandsimmobilien</b>					<b>4.503,0</b>	<b>1.292,8</b>	<b>157,5</b>	<b>80,1</b>	<b>20,8</b>
Bestandsobjekte Österreich					591,2	157,3	79,0	41,0	18,8
Bestandsobjekte Deutschland					1.003,6	487,2	4,7	0	2,0
Bestandsobjekte Ost-/Südeuropa					2.908,2	648,4	73,8	39,1	0
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>					<b>5.521,5</b>	<b>143,7</b>	<b>0,4</b>	<b>20,4</b>	<b>0</b>
Grundstücksreserve Österreich					14,5	0	0	0	0
Projekte in Umsetzung Österreich					6,4	18,9	0	0	0
Grundstücksreserve Deutschland					1.424,0	0	0	0	0
Baurechtschaffungen Deutschland					1.377,2	0	0	0	0
Projekte in Umsetzung Deutschland					32,3	101,6	0	20,4	0
Grundstücksreserve Ost-/Südeuropa					2.324,1	0	0	0	0
Baurechtschaffungen Ost-/Südeuropa					284,7	0	0	0	0
Projekte in Umsetzung Ost-/Südosteuropa					58,3	23,3	0,4	0	0
<b>Selbst genutzte Immobilien</b>					<b>0</b>	<b>3,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Selbst genutzte Immobilien Österreich					0	2,9	0	0	0
Selbst genutzte Immobilien Deutschland					0	0,8	0	0	0
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>					<b>853,6</b>	<b>4,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,3</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland					853,6	4,9	0	0	0,3
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>					<b>88,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,2</b>
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich					0	0	0	0	0,2
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland					88,2	0,2	0	0	0
<b>Summe Verkaufte Objekte</b>					<b>599,7</b>	<b>4,3</b>	<b>55,4</b>	<b>0</b>	<b>8,2</b>
<b>Total</b>					<b>10.966,3</b>	<b>1.445,3</b>	<b>158,0</b>	<b>100,5</b>	<b>21,3</b>
<b>Total (inkl. Verkaufte)</b>					<b>11.566,0</b>	<b>1.449,7</b>	<b>213,4</b>	<b>100,5</b>	<b>29,5</b>

<sup>1)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite) : Mieterlöse annualisiert / Bilanzwert IAS40

Gewerbe- fläche	Lager- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Anschaffungs- wert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2011	IFRS- Bilanzwert per 31.12.2010	Mieterlöse 2011 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungs- grad in % 2011	Rendite in % 2011 <sup>1)</sup>
0	0,4	0	14,6	0	0	35.277	0		
0	0	0	0	0	0	40.628	0		
0	0,2	0	54,1	0	0	5.013	0		
<b>0</b>	<b>0,7</b>	<b>0</b>	<b>68,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.918</b>	<b>0</b>		
<b>17,8</b>	<b>894,6</b>	<b>18,3</b>	<b>2.482,0</b>	<b>4.360.239</b>	<b>4.183.234</b>	<b>2.688.304</b>	<b>265.140</b>	<b>87%</b>	<b>6,3%</b>
0	40,8	0	336,8	757.100	682.161	675.783	38.339	91%	5,6%
0	277,4	17,4	788,7	1.498.386	1.499.381	1.334.936	77.885	92%	5,2%
17,8	576,4	0,9	1.356,4	2.104.754	2.001.692	677.585	148.916	85%	7,4%
<b>0,6</b>	<b>4,4</b>	<b>12,9</b>	<b>182,5</b>	<b>943.214</b>	<b>934.450</b>	<b>763.532</b>	<b>5.965</b>		
0	0	0	0	24.264	14.400	14.400	12		
0	0	0	18,9	13.650	18.400	0	0		
0	0	0	0	235.417	238.680	243.160	2.393		
0	0	0	0	171.175	186.585	217.820	3.559		
0	2,4	12,9	137,4	325.547	345.630	260.470	1		
0	0	0	0	131.573	102.104	16.100	0		
0	0	0	0	5.696	5.700	0	0		
0,6	1,9	0	26,3	35.893	22.950	11.582	0		
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,7</b>	<b>16.142</b>	<b>12.760</b>	<b>13.575</b>	<b>0</b>		
0	0	0	2,9	12.689	9.777	10.416	0		
0	0	0	0,8	3.453	2.983	3.159	0		
<b>0</b>	<b>24,2</b>	<b>15,2</b>	<b>44,6</b>	<b>41.990</b>	<b>33.904</b>	<b>41.491</b>	<b>650</b>		
0	24,2	15,2	44,6	41.990	33.904	41.491	650		
<b>0</b>	<b>0,4</b>	<b>0</b>	<b>0,8</b>	<b>49.097</b>	<b>57.835</b>	<b>24.396</b>	<b>120</b>		
0	0	0	0,2	116	100	206	0		
0	0,4	0	0,6	48.981	57.735	24.190	120		
<b>0</b>	<b>0,7</b>	<b>0</b>	<b>68,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.918</b>	<b>0</b>		
<b>18,4</b>	<b>923,6</b>	<b>46,5</b>	<b>2.713,6</b>	<b>5.410.683</b>	<b>5.222.183</b>	<b>3.531.298</b>	<b>271.874</b>		
<b>18,4</b>	<b>924,3</b>	<b>46,5</b>	<b>2.782,2</b>	<b>5.410.683</b>	<b>5.222.183</b>	<b>3.612.216</b>	<b>271.874</b>		

## GRI INDEX

CA Immo berichtet jährlich im Rahmen ihres Geschäftsberichts über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Diese integrierte Berichterstattung folgt erstmals im Geschäftsbericht 2011 dem internationalen Standard GRI C+ (Global Reporting Initiative) und wurde durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer überprüft.

Die konzernweite Datenerhebung und die Berichterstattung nach GRI bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2011;

mögliche Einschränkungen werden im Einzelindikator begründet. Der Bericht umfasst alle voll- und quotenkonsolidierten Unternehmen innerhalb der CA Immo Gruppe, nicht aber Unternehmen an denen eine Beteiligung von unter 50% besteht. Veränderungen von wesentlichen Berichtsparametern, die die Aussagen von Einzelindikatoren gegenüber der Vorjahresberichterstattung beeinflussen, werden ab dem Geschäftsbericht 2012 separat ausgewiesen.

### GRI CONTENT INDEX

Nr.	Indikator	Seite	Erfüllungsgrad
<b>1.</b>	<b>Strategie und Analyse</b>		
1.1	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	4-5, 18	■
<b>2.</b>	<b>Organisationsprofil</b>		
2.1	Name der Organisation	28	■
2.2	Marken, Produkte und Dienstleistungen	37, 40, 45	■
2.3	Organisationsstruktur	28 f	■
2.4	Hauptsitz der Organisation	28	■
2.5	Länder der Organisationsstruktur	28	■
2.6	Eigentümerstruktur und Rechtsform	9, 28	■
2.7	Märkte	36 ff	■
2.8	Größe der Organisation	28 f, 36 ff	■
2.9	Veränderungen der Größe, Struktur oder Eigentumsverhältnisse im Berichtszeitraum	28 f, 36 ff	■
2.10	Im Berichtszeitraum erhaltene Preise <sup>1)</sup>		■
<b>3.</b>	<b>Berichtsparameter</b>		
3.1	Berichtszeitraum	166	■
3.2	Veröffentlichung des letzten Berichts <sup>2)</sup>		■
3.3	Berichtszyklus	198	■
3.4	Ansprechpartner	207	■
3.5	Vorgehensweise bei der Bestimmung des Berichtsinhalts	198, 200	■
3.6	Berichtsgrenzen	200	■
3.7	Beschränkungen des Berichtsumfangs	200	■
3.8	Joint Ventures, Tochterunternehmen, Outsourcing (Grundlagen der Berichterstattung)	28 f	■
3.10	Änderungen der Darstellung von Informationen im Vergleich zu früheren Berichten <sup>2)</sup>	200	■
3.11	Wesentliche Veränderungen gegenüber früheren Berichtszeiträumen <sup>2)</sup>	200	■
3.12	GRI Content Index	198 f	■
<b>4.</b>	<b>Governance, Verpflichtungen und Engagement</b>		
4.1	Führungsstruktur inklusive deren Verantwortung für Nachhaltigkeit	21	■
4.2	Unabhängigkeit des AR-Vorsitzenden	21	■
4.3	für Unternehmen ohne AR: unabhängige Mitglieder des Leitungsorgans <sup>3)</sup>		■
4.4	Mechanismen für Aktionärs- und Mitarbeiterempfehlungen an AR/Vorstand	22, 69	■
4.14	Liste der einbezogenen Stakeholdergruppen	19	■
4.15	Grundlage für Auswahl der Stakeholder	200	■

Nr.	Indikator	Seite	Erfüllungsgrad
<b>EC</b>	<b>Ökonomische Leistungsindikatoren</b>		
EC1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert <sup>4)</sup>	72	■
<b>EN</b>	<b>Ökologische Leistungsindikatoren</b>		
EN6	Initiativen zur Gestaltung von Produkten und Dienstleistungen mit höherer Energieeffizienz	40, 45, 200	■
EN12	Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Biodiversität in Schutzgebieten	45, 200	■
EN15	Anzahl der Arten auf der Roten Liste der IUCN, die von Geschäftstätigkeit in Gebieten betroffen sind <sup>5)</sup>	200	■
EN26	Initiativen zur Minimierung von Umweltauswirkungen von Produkten und DL	40, 45, 200	■
EN28	Geldwert wesentlicher Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Rechtsvorschriften im Umweltbereich <sup>6)</sup>		■
<b>LA</b>	<b>Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschaffung</b>		
LA2	Gesamtzahl und Anteil neu eingestellter Mitarbeiter sowie Mitarbeiterfluktuation insgesamt/Prozentsatz nach Geschlecht, Alter, Region <sup>7)</sup>	69f	■
LA7	Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie Summe der arbeitsbedingten Tode nach Region und Geschlecht <sup>8)</sup>	69f	■
LA10	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl pro Mitarbeiter für Aus- und Weiterbildung nach Geschlecht <sup>9)</sup>	69f	■
LA13	Zusammensetzung der leitenden Organe und Mitarbeiter per Mitarbeiterkategorie nach Geschlecht, Alter, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Indikatoren für Vielfalt	69f	■
<b>SO</b>	<b>Gesellschaft</b>		
SO2	Prozentsatz und Anzahl der Geschäftseinheiten, die auf Korruptionsrisiken hin untersucht wurden	20	■
SO3	Prozentsatz der Angestellten, die in der Antikorruptionspolitik und den -verfahrensweisen der Organisation geschult wurden	19	■
SO4	In Reaktion auf Korruptionsfälle ergriffene Maßnahmen <sup>10)</sup>		■
SO5	Politische Positionen, Teilnahme an der politischen Willensbildung und Lobbying	20	■
SO7	Anzahl der Klagen, die aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung erhoben wurden und deren Ergebnisse <sup>10)</sup>		■
SO9	Aktivitäten mit signifikantem Potenzial oder negativen Einflüssen auf lokale Stakeholder	200	■

■ vollständig berichtet   ■ teilweise berichtet   ■ nicht relevant

<sup>1)</sup> Keine Preise im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit im Berichtsjahr 2011. <sup>2)</sup> Erstmalige Berichterstattung in 2011. Daher ist kein letzter Bericht vorhanden. <sup>3)</sup> Nicht zutreffend. Aufsichtsrat ist vorhanden. <sup>4)</sup> Die Aufteilung der gezahlten Steuern erfolgt komprimiert nach Regionen anstatt nach Ländern und stellt somit eine geringe Abweichung zu den Anforderungen nach GRI dar. Allerdings steht diese Aufteilung in Linie mit dem gesamten Berichtswesen und ist aufgrund des Umfangs als sinnvoll zu erachten. <sup>5)</sup> Nur teilweise berichtet, da eine Erhebung im Berichtsjahr nur für Deutschland möglich war. <sup>6)</sup> Keine Vorkommnisse im Berichtsjahr 2011. Die Grenze für „wesentliche Bußgelder“ wurde bei € 50.000,- angesetzt. <sup>7)</sup> Nur teilweise berichtet, da eine Erhebung der Fluktuation nach Geschlecht und Alter zum Vorjahr nicht vorliegt. <sup>8)</sup> Die Erfassung und Meldung von Arbeitsunfällen erfolgt in den Geschäftsbereichen Österreich und Deutschland durch die gesetzlich vorgesehenen Sicherheitsfachkräfte/-vertrauenspersonen. Im Geschäftsbereich CEE sind solche Personen gesetzlich nicht in allen Ländern vorgesehen, hier erfolgt die Meldung von Arbeitsunfällen in der Verantwortung der Standortleitung an die zentrale Personalabteilung von CA Immo. <sup>9)</sup> Nur teilweise berichtet, da die Aufteilung der Mitarbeiter nur nach Region und Geschlecht vorliegt und für das Berichtsjahr 2011 ausschließlich ganze Weiterbildungstage berichtet werden. <sup>10)</sup> Keine Vorkommnisse im Berichtsjahr 2011.

## GRI ANHANG

### INITIATIVEN ZUR MINIMIERUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN VON PRODUKTEN UND DIENSTLEISTUNGEN

CA Immo unterscheidet bei "Produkten und Dienstleistungen" zwischen Projektentwicklung, An- und Verkauf von Immobilien sowie dem Halten von Gebäuden im Bestand. Im Bereich Projektentwicklung werden bereits 100 % der von CA Immo entwickelten gewerblich genutzten Immobilien (mit Ausnahme von Hotels) „zertifizierungsfähig“ – d.h. in einer Art und Weise, die eine spätere Zertifizierung, zum Beispiel nach DGNB oder LEED, ermöglicht – umgesetzt. Die Vorlage einer abschließenden Zertifizierung (LEED, DGNB oder ÖGNI) gilt als Nachweis höherer Energieeffizienz und bezieht sich auf das Jahr, in dem die Bautätigkeit abgeschlossen wurde.

Die **Betriebsstätten von CA Immo** haben keine wesentlichen negativen Einflüsse auf lokale Stakeholder, da kein Lärm, Emissionen oder eine erhöhte Verkehrsbelastung von ihnen ausgeht. Bei der Durchführung der Projektentwicklungen können jedoch solche Einflüsse entstehen. Deshalb beachtet CA Immo die gesetzlichen Anforderungen im Bezug auf Baulärm und steht mit den Stakeholdern von Anfang an in einem engen Dialog.

**Zertifizierungen** stellen konkrete Anforderungen zur Minimierung von Umwelteinflüssen. DGNB-Zertifizierungen enthalten insbesondere Anforderungen zur Ökobilanz, zur Auswirkung auf die globale und lokale Umwelt sowie zur Inanspruchnahme von Ressourcen und dem Steuern des Abfallaufkommens. Das amerikanische LEED-Verfahren arbeitet mit den Anforderungen sustainable sites, water efficiency, energy & atmosphere, construction materials & resources sowie indoor environmental quality. In der praktischen Umsetzung bedeutet dies für den **Mercedes-Benz Vertrieb (MBV)** in Berlin beispielsweise:

#### **Bewertung des Primärenergiebedarfs für die Gebäudeerrichtung/-nutzung (nach DGNB)<sup>1</sup>:**

– MBV: 250 kWh/(m<sup>2</sup> a)

– Standardgebäude: 339 kWh/(m<sup>2</sup> a)

#### **Reduzierung des Trinkwasserbedarfs:** Einsatz wassersparender Armaturen, Grauwasser- und Regenwassernutzung

– MBV Erfüllungsgrad: 40%

– Standardgebäude Erfüllungsgrad: 30%

#### **Emissionen:** Ozonschichtabbau Potenzial

– MBV: 5,27E-6 kg R11-Äq./(m<sup>2</sup> a)

– Standardgebäude: 5,98E-6 kg R11-Äq./(m<sup>2</sup> a)

**Hölzer aus nachhaltiger Forstwirtschaft:** Vermeidung von Tropenhölzern, Einsatz von zertifizierten Hölzern aus nachhaltiger Forstwirtschaft (Zertifikate PEFC- oder FSC-Zertifikat); mindestens 50% der verwendeten Hölzer stammen aus nachhaltiger Forstwirtschaft, zertifizierte verarbeitende Unternehmen / Lieferanten (CoC-Zertifikat)

– MBV Erfüllungsgrad: 50%

– Standardgebäude Erfüllungsgrad: 10%

Im Rahmen der **Baurechtschaffung** werden in oder an Schutzgebieten im Rahmen der behördlichen Vorgaben Ausgleichsmaßnahmen für durch Grundstücksaufbereitungsmaßnahmen auftretende Habitatveränderungen durchgeführt. Dies können beispielsweise das Auftragen von Feinschotter, die Anlegung von Grünwegeverbindungen oder das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im betroffenen Gebiet sein. Entsprechende Maßnahmen wurden im Berichtszeitraum in Deutschland und der Schweiz durchgeführt. Durch die **Grundstücksaufbereitung** können jedoch auch Tiere und bedrohte Lebewesen beeinträchtigt bzw. deren Lebensraum zerstört werden. Aus diesem Grund sorgt CA Immo dafür, dass entsprechende Gebiete im Rahmen der behördlichen Vorgaben im Vorhinein auf bedrohte Tierarten untersucht werden und ein neuer Lebensraum als Ausgleich geschaffen wird. So fanden im Berichtsjahr beispielsweise in Deutschland Projekte zur Schaffung und dem Erhalt eines Ausweichhabitats für die stark gefährdeten Mauereidechsen und Ödlandschrecken, die vom Aussterben bedrohten Sandschrecken sowie von Zauneidechsen, die auf der Vorwarnliste stehen, ihre Fortsetzung.

### ZIELGRUPPEN DER NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Die Zielgruppen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung sind die wesentlichsten Interessengruppen (Stakeholder) der Geschäftstätigkeit der CA Immo (Auflistung siehe Grafik im Kapitel Corporate Governance). Stakeholder wie auch die GRI-relevanten Themen wurden in einem ersten Schritt von der Abteilung Unternehmenskommunikation als Vorschlag erarbeitet. In einem zweiten Schritt wurden Stakeholder und Themen sowie ihre jeweilige Relevanz zueinander in einem Workshop mit dem Vorstand validiert und angepasst. Die Ergebnisse wurden im Anschluss mit den jeweiligen Fachabteilungen in Briefing- und Einzelgesprächen validiert. Diese Vorgehensweise entspricht dem von GRI vorgegebenen Prozess.<sup>2</sup>

CA Immo ist der Dialog mit Stakeholdergruppen wichtig. Darum informiert CA Immo bei Neubauvorhaben, in deren Rahmen es den verstärkten Wunsch nach Austausch gibt, bereits vor Baubeginn. Beispiele dafür sind die Standortkonferenzen zur neuen Europacity in Berlin oder die Nachbarschaftsveranstaltung bezüglich des Baus der Zentrale des Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland (MBV), ebenfalls in Berlin. Aber auch für einen tiefergehenden Dialog bietet CA Immo vielfältige Möglichkeiten, sei es auf Projektwebseiten wie [www.tower185.de](http://www.tower185.de) oder in speziellen Foren wie [www.caimmo-dialog.de](http://www.caimmo-dialog.de) zum Projekt MBV - bis hin zur Kontaktmöglichkeit wegen Baulärms oder Fragen zum Baugeschehen über die an allen Baustellen angebrachte Informationsbeschilderung.

<sup>1</sup> Daten erhoben im Zuge der Vorprüfung zur DGNB-Zertifizierung durch einen externen befugten Auditor

<sup>2</sup> Siehe GRI-Anforderungen 3.1: „Guidance on Defining Report Content“ und „Technical Protocol: Applying the Report Content Principles“

## DIE WICHTIGSTEN FACHBEGRIFFE

### AD-HOC-MELDUNG

Jeder Emittent, dessen Wertpapiere zum Amtlichen Handel oder Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse zugelassen sind, hat gemäß § 48d Abs. 1 und 2 Börsegesetz (BörseG) unverzüglich eine neue Tatsache zu veröffentlichen, wenn sie wegen ihrer Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens- oder Ertragslage geeignet ist, die Kursbildung erheblich zu beeinflussen. Ad-hoc Meldungen sollen eine gleichmäßige Informationsversorgung aller Marktteilnehmer gewährleisten.

### ANLAGEHORIZONT

Der Zeitraum, über welchen ein Investor sein Kapital zu investieren beabsichtigt.

### ANLAGENDECKUNG

Eigenkapital im Verhältnis zum Anlagevermögen; gibt an, zu welchem Prozentsatz das Immobilienvermögen und die sonstigen Sachanlagen durch Eigenkapital gedeckt sind.

### ATX (AUSTRIAN TRADED INDEX)

Im ATX (Austrian Traded Index) sind die Blue Chips der Wiener Börse enthalten. Er dient als Basiswert für Optionen und Futures. Der ATX umfasst jene 20 Aktien, die zu den liquidesten und höchstkapitalisierten Werten des Prime Segments (Prime Market) gehören.

### BENCHMARK

Externe Vergleichsgröße als Messlatte für die Bewertung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen, auch für die Performance verschiedener Anlageformen.

### BÖRSEKAPITALISIERUNG

Anzahl der Aktien multipliziert mit dem Börsenkurs = Wert eines Unternehmens gemessen am Kurswert seiner Aktien.

### BÖRSEKURS

Der an der Börse durch Angebot und Nachfrage ermittelte Preis der gehandelten Wertpapiere.

### BRUTTORENDITE DER IMMOBILIEN (MIETZINSRENDITE)

Annualisierte Ist-Mieten bezogen auf Bilanzwerte.

### CASH-FLOW

Der Cashflow (engl. für Geldfluss, Kassenzufluss) ist eine wirtschaftliche Messgröße, die den aus der Geschäftstätigkeit erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt.

### CEE

Abkürzung für „Central Eastern Europe“ (deutsch: Zentral- und Osteuropa). Dazu zählen folgende Staaten: Estland, Lettland, Litauen, Ungarn, Tschechien, Slowakei, Polen, Slowenien und Kroatien.

### CIS

Abkürzung für „Commonwealth of Independent States“ (deutsch: Gemeinschaft unabhängiger Staaten). Der CIS gehören die ehemaligen Sowjetrepubliken Armenien, Aserbaidschan, Weißrussland, Kasachstan, Kirgisistan, Moldawien, Russland, Tadschikistan, Turkmenistan, die Ukraine und Usbekistan an. Die Gemeinschaft wurde 1991 gegründet mit dem Hintergrund, die wirtschaftliche, ökologische, soziale und kulturelle Zusammenarbeit zu stärken, einen gemeinsamen Wirtschaftsraum (wieder) herzustellen und die Koordination in der Außenpolitik zu fördern.

### COMPLIANCE-REGELN

Legen für Emittenten verbindliche Wohlverhaltensregeln fest, die sich primär auf die Vermeidung von Insidergeschäften (Insiderinformation) beziehen.

### CONVERTIBLE

Siehe Wandelschuldverschreibung.

### CORPORATE GOVERNANCE

Einhaltung der Grundsätze guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle.

### COUNTRY SPREADS

Bezeichnen den Risikoaufschlag für Anleihen eines Landes. Kann entweder in direktem Vergleich mit der Verzinsung von Staatsanleihen eines anderen Landes (aufgrund der guten Bonität und hohen Liquidität der Anleihen wird hier in der Regel Deutschland herangezogen) oder mit den Kosten für eine Versicherung gegen einen Ausfall (Credit Default Swap) bemessen werden. Je höher ein Country Spread, desto höher wird von Investoren die Ausfallwahrscheinlichkeit der betroffenen Staatsanleihen gesehen.

### CSR (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

Beschreibt den freiwilligen Beitrag eines Unternehmens zu einer nachhaltigen Entwicklung, die über die gesetzlichen Forderungen (Compliance) hinausgeht. CSR steht für verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln im Hinblick auf die eigentliche Geschäftstätigkeit, die Umwelt, Mitarbeiter und relevante Interessengruppen.

**DGNB**

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) fördert gezielt nachhaltiges Bauen durch die Etablierung und Weiterentwicklung des DGNB Zertifizierungssystems. Sie besteht aus führenden Experten und Organisationen der Bau- und Immobilienwirtschaft.

**DISKONTIERUNGSSATZ**

Wird aus Nettoanfangsrenditen von Markttransaktionen von vergleichbaren Objekten bestimmt.

**DIVERSIFIKATION**

Ist im Kontext der Vermögensveranlagung die Streuung auf verschiedene Anlageformen mit dem Ziel der Risikominimierung. Bei Immobilienveranlagungen ist das die Streuung auf verschiedene Regionen und Nutzungsarten.

**EBIT**

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings before Interest and Taxes).

**EBIT-MARGE**

EBIT im Verhältnis zum Umsatz; operative Umsatzrendite.

**EBITDA**

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation).

**EBT**

Ergebnis vor Steuern (Earnings before Taxes).

**EIGENKAPITAL**

Mittel, die der Eigentümer selbst zur Finanzierung seines Unternehmens aufgebracht hat oder die aus dem erwirtschafteten Gewinn (Thesaurierung) im Unternehmen belassen werden (Grundkapital plus Rücklagen plus Bilanzgewinn bzw. -verlust, inkl. Minderheitsanteilen).

**EPRA**

Die European Public Real Estate Association ist eine Organisation, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt.

**EPS (EARNINGS PER SHARE)**

Gewinn je Aktie; Konzernergebnis durch gewichtete Anzahl der Aktien.

**EQUIVALENT YIELD**

Zinsgegenwert; für die Kapitalisierung der Mieten zugrunde liegender Zinssatz.

**RV (ESTIMATED RENTAL VALUE)**

Mietansatz; spiegelt die im Objekt nachhaltig erzielbare Miete wieder und reflektiert dementsprechend die Einschätzung der Marktmiete für Neu- und Nachvermietungen.

**EUROSOX**

Der Begriff EUROSOX beschreibt im Wesentlichen alle Bemühungen, die Anforderungen an die Abschlussprüfung zu vereinheitlichen und somit die Qualität und Aussagekraft der Jahresberichtserstattung in allen europäischen Ländern zu stärken. Ausgelöst durch eine Reihe von internationalen Finanzskandalen reagierten das Europäische Parlament und der Rat mit der Verabschiedung zweier Richtlinien („Abschlussprüfer-RL“, „Änderungs-RL“), die in Österreich durch das Unternehmensrechts-Änderungsgesetz 2008 (URÄG 2008) in nationales Recht umgesetzt wurden.

**EV (ENTERPRISE VALUE)**

Definiert als Marktkapitalisierung plus Nettoverschuldung.

**FAIR VALUE**

Der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht oder eine Verpflichtung beglichen werden kann (Marktwert).

**GEARING**

Verhältnis der Nettoverschuldung zum Eigenkapital.

**GENEHMIGTES KAPITAL**

Aufgrund eines Beschlusses der Hauptversammlung dem Vorstand für höchstens fünf Jahre erteilte Ermächtigung, ohne weiteres Befragen der Hauptversammlung das Grundkapital durch Ausgabe junger Aktien in einem bestimmten Ausmaß zu erhöhen.

**GRI**

Steht für „Global Reporting Initiative“, eine Organisation, die die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Organisationen unterstützt.

**GRUNDKAPITAL**

Aktienkapital einer Aktiengesellschaft. Es entspricht zahlenmäßig dem Nennwert aller ausgegebenen Aktien und muss mindestens € 70.000 betragen.

**GUS**

Abkürzung für „Gemeinschaft unabhängiger Staaten“; Erklärung siehe CIS.

**HEAD OF TERMS**

Eine Art Vorvertrag auf der Basis der erfragten Interessenbedarfe.

**IAS 40**

Der IAS 40 (International Accounting Standard) ist ein Standard der Rechnungslegung für Unternehmen. Er regelt ein Teilgebiet der IFRS, die Bilanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die damit verbundenen Angabevorschriften.

**IATX**

Die bedeutendsten an der Wiener Börse notierten Immobilienwertpapiere sind im Immobilien-ATX, einem Benchmark-Index für österreichische Immobilienwerte, zusammengefasst.

**ICG**

Steht für "Initiative Corporate Governance", die zum Ziel hat, Grundsätze einer transparenten und professionellen Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft zu erarbeiten und zu etablieren.

**IFRS**

International Financial Reporting Standards (Internationale Rechnungslegungsstandards).

**IKS (INTERNES KONTROLLSYSTEM)**

Ein Internes Kontrollsystem besteht aus systematisch gestalteten organisatorischen Maßnahmen und Kontrollen im Unternehmen zur Einhaltung von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden, die durch das eigene Personal oder böswillige Dritte verursacht werden können. Die Maßnahmen beruhen auf technischen und organisatorischen Prinzipien und umfassen Aktivitäten und Einrichtungen zur unternehmensinternen Kontrolle wie z. B. schriftliche Weisungen, Berichtswesen, 4-Augen-Prinzip, Freigaberegungen etc.

**INSIDERINFORMATION**

Insiderinformationen sind Informationen über nicht öffentliche Tatsachen, die geeignet sind, den Kurs des

Wertpapiers erheblich zu beeinflussen, wenn sie der Öffentlichkeit bekannt werden. Das Ausnutzen von Insiderinformationen zum Beispiel zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren ist nach österreichischem Börsegesetz verboten und strafbar.

**ISCR (INTEREST SERVICE COVERAGE RATIO)**

Zinsendienstdeckungsgrad; Ergebnis vor Zinsen und Steuern dividiert durch den Finanzierungsaufwand.

**ISIN**

International Security Identification Number (ehem. Wertpapierkennnummer).

**KAPITALERTRAGSTEUER (KESt.)**

Zinsen und Dividenden österreichischer Wertpapiere unterliegen der 25-%-igen Kapitalertragsteuer. Mit der KESt. ist die Einkommensteuer abgegolten.

**KAPITALISIERUNGSSATZ**

Der Kapitalisierungssatz dient zur Bestimmung des Wiederverkaufswerts am Ende des Planungszeitraums und orientiert sich am objektspezifisch ermittelten Diskontierungssatz.

**KGv**

Das Kurs-Gewinn-Verhältnis gibt an, wie oft der Gewinn je Aktie im Kurs enthalten ist. Wichtige Kennzahl zur Bewertung von Aktien. Ihre Aussagekraft liegt vor allem im Vergleich (historisch, zum Wettbewerb, zum Gesamtmarkt etc.).

**KONZERNERGEBNIS**

Ergebnis nach Steuern.

**KUPON**

Ein Kupon ist der Abschnitt eines Wertpapiers, der gewöhnlich zur Einlösung eines Gewinnanteils („Dividendenschein“) oder Zinses („Zinsschein“) berechtigt. Im Börsenjargon wird dieser Begriff auch als Synonym für den Nominalzins einer Anleihe verwendet. Dabei besagt ein Kupon von 6 %, dass zum jeweiligen Zinstermin 6 % des Nominalwerts als Zins gezahlt wird.

**KURS**

Marktpreis für die an einer Börse gehandelten Wertpapiere.

**KURS-CASH-FLOW-VERHÄLTNIS**

Das Kurs-Cash-flow-Verhältnis (KCV) ist eine wesentliche Bewertungskennziffer, bei welcher der aktuelle Kurs durch den Cash-flow pro Aktie geteilt wird. Je niedriger das KCV, desto attraktiver ist das betrachtete Wertpapier.

**KURSGEWINN**

Bezeichnung für die positive Differenz zwischen dem Kurs, mit dem ein Wertpapier gekauft wurde, und dem Kurs, bei dem es aktuell notiert bzw. mit dem es verkauft wurde.

**KURS-SUBSTANZWERT-VERHÄLTNIS**

Börsenkurs der Aktie durch den Substanzwert je Aktie.

**LATENTE STEUERN**

Die IFRS orientieren sich am „Temporary Concept“ unter Anwendung der „Balance-Sheet-Liability-Methode“. Nach dieser Methode sind für alle Unterschiede zwischen den Wertansätzen der (nach IFRS erstellten) Bilanz und den steuerlichen Wertansätzen, die sich künftig ausgleichen werden, aktive bzw. passive latente Steuern anzusetzen, wobei der im Geschäftsjahr des Differenzausgleiches zur Anwendung kommende Ertragsteuersatz zu verwenden ist. Abzinsungen sind nicht vorzunehmen. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge sind grundsätzlich zwingend zu aktivieren und in der Folge hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit wie andere Vermögensgegenstände zu beurteilen.

**LEED**

Ist ein amerikanisches Zertifizierungssystem für nachhaltige Immobilien

**MARKTKAPITALISIERUNG**

Siehe Börs kapitalisierung.

**MARKTWERT**

Siehe Fair Value.

**NAV (NET ASSET VALUE)**

Eigenkapital plus stille Reserven im Immobilienvermögen.

**NNNAV**

Berechnungsmethode nach EPRA; NAV um Wertanpassungen (für Finanzinstrumente) und latente Steuern bereinigt.

**NETTOVERSCHULDUNG**

Saldo aus Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel.

**ÖGNI**

Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) beschäftigt sich mit der Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden mit einem Gütesiegel in den Qualitätsstufen Gold, Silber und Bronze. Die Gesellschaft orientiert sich am DGNB-Standard.

**PERFORMANCE**

Gesamtertrag einer Kapitalanlage. Berücksichtigt Wertveränderungen des eingesetzten Kapitals, aber auch Ausschüttungen und deren Wiederveranlagung.

**RENDITE**

Kennzahl für den Ertrag eines Wertpapiers/einer Immobilie. Gesamtertrag einer Veranlagung bezogen auf das eingesetzte Kapital, angegeben in %. Im Gegensatz zur Performance werden keine Wertberichtigungen berücksichtigt.

**RISIKOMANAGEMENT**

Systematische Vorgehensweise zur Identifizierung potenzieller Risiken und Chancen, ihrer Bewertung sowie zur Auswahl und zum Einsatz von Maßnahmen zur Risikosteuerung.

**SEE**

Abkürzung für „South Eastern Europe“ (deutsch: Südosteuropa). Dazu zählen folgende Staaten: Albanien, Bosnien-Herzegowina, Bulgarien, Griechenland, Mazedonien, Moldawien, Montenegro, Rumänien, Serbien und die Türkei.

**SHAREHOLDER VALUE**

Die Orientierung am Shareholder Value impliziert eine konsequente Ausrichtung des unternehmerischen Handelns auf die Steigerung des Unternehmenswerts.

**SOX-DOKUMENTATION**

Siehe EUROSOX.

**STAKEHOLDER VALUE**

Im Gegensatz zum Shareholder-Value-Prinzip, das Bedürfnisse und Erwartungen der Anteilseigner eines Unternehmens (z. B. die Aktionäre einer Aktiengesellschaft) in den Mittelpunkt des Interesses stellt, versucht das Prinzip der Stakeholder das Unternehmen in seinem gesamten sozialökonomischen Kontext zu erfassen und

die Bedürfnisse der unterschiedlichen Anspruchsgruppen in Einklang zu bringen.

---

#### STILLE RESERVEN

Verkehrswert abzüglich Bilanzwert des Immobilienvermögens.

---

#### STIMMRECHT

Recht des Aktionärs, in der Hauptversammlung für oder gegen gestellte Anträge zu stimmen. Eine Aktie verbrieft üblicherweise ein Stimmrecht.

---

#### SUBSTANZWERT

Eigenkapital des Konzerns zuzüglich stiller Reserven und sonstiges Vermögen.

---

#### SUBSTANZWERT JE AKTIE

Substanzwert des Unternehmens durch die Anzahl der Aktien per 31.12.

---

#### SUPERÄDIFIKAT

Bauwerk auf fremdem Grund, das vom Benutzer (im Regelfall Mieter oder Pächter) des Grundstücks errichtet wird und in dessen Eigentum steht.

---

#### SWAP

Englische Bezeichnung für Tausch. Drei Grundarten lassen sich unterscheiden: Zins-Swaps, Währungs-Swaps, kombinierte Zins- und Währungs-Swaps. Die Partner tauschen dabei Zahlungsverpflichtungen, wobei feste Zinszahlungen gegen variable oder Kredite in verschiedenen Währungen ausgetauscht werden.

---

#### THESAURIERUNG

Erwirtschaftete Gewinne werden zur Gänze reinvestiert und führen zu einer stetigen Steigerung des inneren Wertes. Der Nutzen für den Anleger resultiert nicht aus einem laufenden Ertrag aus Dividendenzahlungen, sondern aus der Kurssteigerung des Wertpapiers.

---

#### TSR (TOTAL SHAREHOLDER RETURN)

Kennzahl zur Bewertung des Anlageerfolgs (Performance) eines Aktieninvestments.

---

#### ULI

Abkürzung für „Urban Land Institute“, ist ein multidisziplinäres Forum für Topentscheider und Experten der Bau- und Immobilienwirtschaft und engagiert sich weltweit als gemeinnützige Organisation (NPO) für nachhaltige Entwicklung und Nutzung von Lebens- und Wirtschaftsräumen.

---

#### VOLATILITÄT

Maß für die durchschnittliche Schwankungsbreite eines Kurses innerhalb einer bestimmten Periode.

---

#### WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG (CONVERTIBLE)

Bei einer Wandelschuldverschreibung (engl. Convertible Bond) handelt es sich um ein Finanzprodukt mit dem Ausstattungsmerkmal, dass der Emittent am Ende der Laufzeit das Recht hat, entweder den Nominalbetrag zu 100 % zurückzuzahlen oder eine bestimmte Anzahl an (vorher festgelegten) Aktien zu liefern. Zusätzlich erhält der Anleger während der Laufzeit eine oder mehrere Kuponzahlungen.

---

#### WIRTSCHAFTLICHER VERMIETUNGSGRAD

= Mieterlöse annualisiert, dividiert durch Mieterlöse bei Vollauslastung; wird herangezogen, um eine genauere Aussage über den wirtschaftlichen Wert des Vermietungsstands zu treffen.

---

#### YIELD

Siehe Rendite.

---

#### ZIA

Der Verband „Zentraler Immobilien Ausschuss“ fördert und begleitet Maßnahmen, die geeignet sind, das wirtschaftliche, rechtliche, politische und steuerliche Umfeld der gesamten Immobilienwirtschaft zu erhalten und zu verbessern.

---

#### ZINSCAP

Vereinbarte Zinsobergrenze für Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung; Absicherung gegen steigende Zinsen; Zinsuntergrenzen werden als Zinsfloors bezeichnet.

## INDEX

**A**

Abschlussprüfer .....23, 24, 156, 166  
 Aktie....Flappe, 2, 7-12, 57, 63, 71, 72, 78,  
 83, 84, 136, 156, 173, 174  
 Aktienkennzahlen..... Flappe, 174  
 Aktionärsstruktur.....9  
 Anleihe.....10, 31, 56-59, 65, 75, 136, 138,  
 143, 150, 171  
 Aufsichtsrat... ..10, 14-27, 40, 65, 74, 136,  
 154, 155, 157  
 Aufsichtsratsbericht .....16  
 Ausblick .....31, 67  
 Ausschüsse..... 17, 21-27

**B**

Bestätigungsvermerk.....166  
 Bewertungsergebnis.....3, 4, 42, 53, 54, 65,  
 71, 89, 94, 108, 122, 125, 155  
 Bilanzkennzahlen ..... Flappe

**C**

Cash-flow.... 38, 57, 63, 65, 71, 77, 85, 87,  
 88, 95, 102, 103, 108, 122, 123, 125, 129,  
 141, 143-150, 156, 174, 179, 202  
 Compliance .....17, 19,20, 199  
 Corporate Governance Bericht.....19  
 Corporate Social Responsibility .....18

**D**

Dividendenpolitik.....8

**E**

EBITDA.....25, 61, 63, 65, 84, 112, 114, 174,  
 176, 178, 200  
 Eigenkapital....4, 5, 30, 57, 60, 62, 64-67,  
 71, 75, 77, 79, 86, 88, 89, 96, 98, 102, 108,  
 112, 114, 120, 121, 125, 129, 132, 136,  
 148-155, 171, 174, 176, 177, 199  
 Einzelabschluss.....170  
 Entwicklungsprojekte 29, 46, 55,56,59, 62,  
 67, 109

**F**

Finanzergebnis.... 3, 62, 84, 93, 107, 108,  
 123, 172  
 Finanzkalender .....11  
 Finanzverbindlichkeiten. ....55, 57, 58, 65,  
 75, 92, 94, 139, 140, 148, 151, 155, 202  
 Fonds.....28  
 Forschung und Entwicklung .....68  
 Fremdkapital. ....31, 55, 56, 77, 94, 96, 99,  
 108, 150

**G**

Geschäftsentwicklung ..... 30  
 Geschäftsfelder ..... 36  
 Geschäftsführung.....74  
 Gewinn- und Verlustrechnung. ....84, 172,  
 178  
 Grundkapital....9, 10, 65, 86, 88, 136, 171,  
 175, 200

**I**

Immobilienbewertung...52, 77, 109  
 Immobilienmarkt ..... 32-35, 67, 71, 83  
 Immobilienvermögen ....36-38, 44, 60, 64,  
 92-98, 100, 102, 103, 105, 108, 110, 112,  
 114, 116- 120, 126, 127, 132-134, 176,  
 177, 186, 194, 196  
 Interessenkonflikt .....21-22  
 Internes Kontrollsystem ..... 74  
 Investor Relations .....6-11

**K**

Kapitalerhöhung..... 88, 95, 175  
 Kapitalmarkt ..... 7, 35, 61, 63, 81, 151  
 Konzernbilanz.....64, 86, 94, 97, 105, 112,  
 116, 132, 152, 155, 157, 166, 177  
 Konzernergebnis ..... 156, 176, 178, 200  
 Konzernlagebericht.....29-80  
 Kursverlauf ..... 31

**L**

Latente Steuern.... 66, 86, 92, 96, 110, 112,  
 114, 132, 133, 178, 202  
 Leerstandsquote..... 176  
 Liquide Mittel....63-65, 86, 87, 92, 102,  
 130, 132, 135, 141, 142, 151, 179

**M**

Marktwerte....52, 92, 99, 100, 110, 125,  
 144  
 Mitarbeiter ... ..4, 5, 18-23, 25, 28, 47, 58,  
 69-72, 104, 105, 121, 137, 176, 199

**N**

Nachhaltigkeit...18, 19, 37, 40, 45, 47,  
 198-200  
 Nachtragsbericht..... 68  
 Net Asset Value..... 65, 202  
 NNNAV ..... 9, 65,66, 174, 176, 202  
 Nutzungsdauer..... 99, 100

**O**

Organigramm  
*Siehe Organisationsstruktur*  
 Organisationsstruktur..... 2, 29, 74

**P**

Pensionskasse.....26, 31, 70, 105, 154  
 Personal ..... 22, 61, 69, 96, 156, 172  
 Personalentwicklung..... 69  
 Portfoliostrategie ..... 40  
 Portfolioübersicht .....180  
 Projektentwicklung.....28, 29, 35-51, 77,  
 119, 198, 200

**R**

Risikomanagement .....73, 202  
 Rückstellungen.....78, 79., 86, 87, 90, 92,  
 104, 105, 110, 121, 132, 134, 136, 137,  
 154, 171, 172

**S**

Segmentberichterstattung.... 95, 106, 116  
 Segmentinformation.....112  
 Steuern....61-63, 65, 66, 87, 92, 94, 95, 96,  
 100, 101, 105, 110, 111, 123, 124, 132,  
 133, 139, 140, 171, 172, 178, 198  
 Strategie.....4, 19, 56, 70

**T**

Transaktionen.....22, 31, 73, 96, 116

**U**

Unternehmensstruktur  
*Siehe Organisationsstruktur*  
 Umsatzerlöse..59, 60, 84, 92, 93, 107, 108,  
 112, 114, 116, 119, 172

**V**

Value-Kennzahlen ..... 71  
 Vergütungsbericht ..... 25  
 Vermögens- und Finanzlage.....167  
 Vorstand.....2, 3, 10, 12, 13, 20-27, 69, 70,  
 74, 76, 81, 95, 103, 136, 154, 157, 165,  
 173, 198, 200

**W**

Währungsumrechnung.....88, 89, 97, 98,  
 126  
 Wandelschuldverschreibung...10, 58, 63,  
 75, 88, 121, 136, 138, 143, 149, 150, 156,  
 199, 203  
 Wirtschaftliches Umfeld ..... 30

**Z**

Zielerreichung..... 67

---

## KONTAKT

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

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

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

---

## DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.



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

---

## IMPRESSUM

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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Geschäftsberichts gendgerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterialien nicht zu gefährden.

Dieser Geschäftsbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

**INVESTOR RELATIONS**

CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Mechelgasse 1  
A-1030 Wien

Tel.: +43/1/532 59 07

Fax: +43/1/532 59 07/510

[ir@caimmo.com](mailto:ir@caimmo.com)

[www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)



CA IMMO

