
JAHRESFINANZBERICHT 2010
GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

10

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT

Beteiligungen und Fonds	7
Wirtschaftliches Umfeld	9
Immobilienmarkt Österreich	12
Immobilienmarkt Deutschland	14
Immobilienmarkt Osteuropa	17
Das Immobilienvermögen	19
Portfoliostrategie	22
Segmentbericht Österreich	23
Segmentbericht Deutschland	25
Segmentbericht Ost- und Südosteuropa	29
Immobilienbewertung	35
Ergebnisse	38
Ausblick	46
Nachtragsbericht	47
Mitarbeiter	48
Forschung und Entwicklung	50
FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	51
Risikomanagementbericht	52

KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	64
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	65
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2010	66
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	68
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	70
F.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	72
G.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2010	76
1.	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	76
2.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	101
	Anlage I zum Konzernabschluss	160
	KONSOLIDIERUNGSKREIS	160

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	165
---	-----

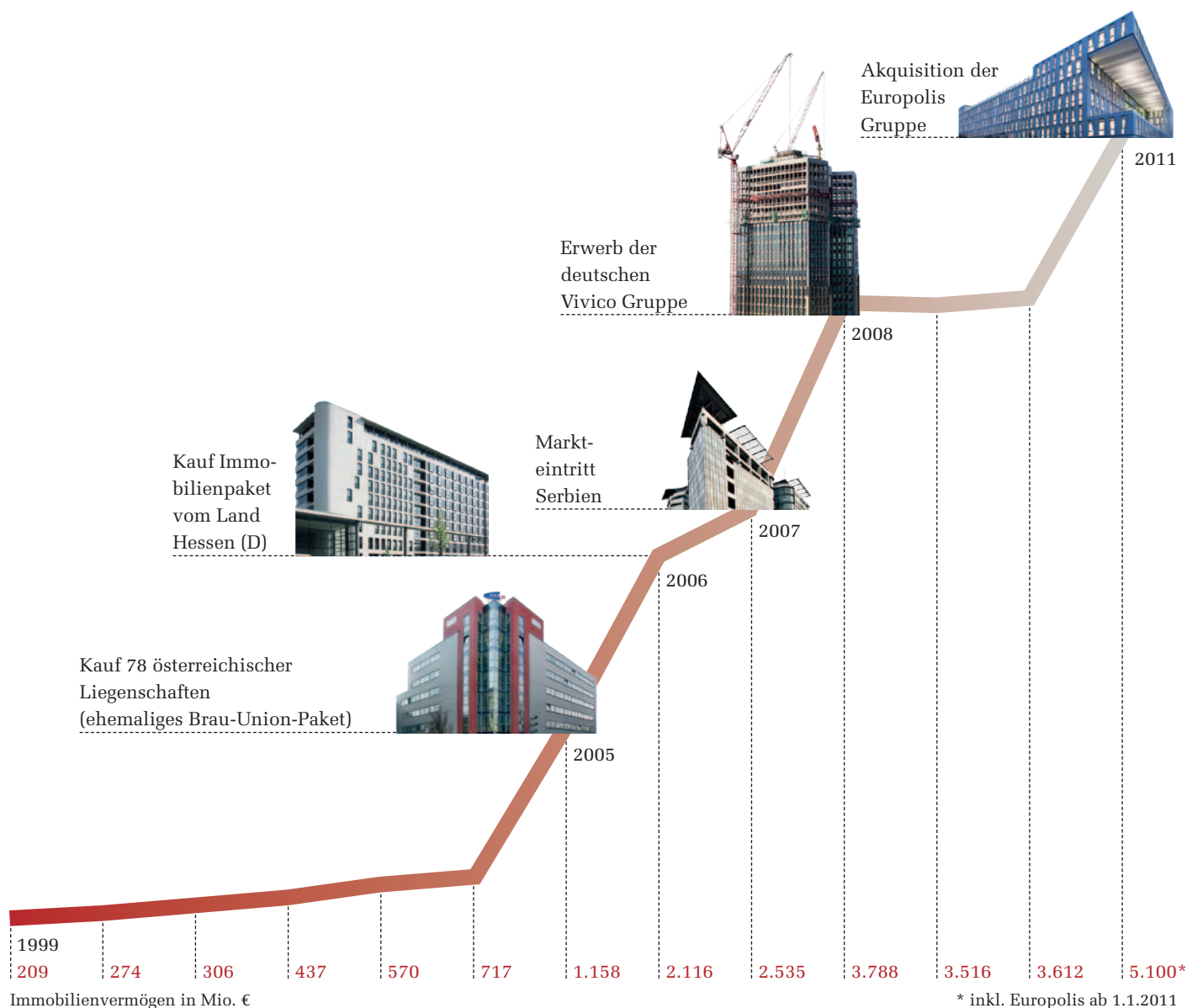
BESTÄTIGUNGSVERMERK	166
---------------------	-----

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

Bilanz zum 31.12.2010	170
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	172

Anhang für das Geschäftsjahr 2010	173
1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN	173
2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	174
3. SONSTIGE ANGABEN	184
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2010	186
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	187
LAGEBERICHT	192
BESTÄTIGUNGSVERMERK	215
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSENGESETZ	217
KONTAKT	218
DISCLAIMER	218
IMPRESSUM	218

UNTERNEHMENSGESCHICHTE



1987

- Gründung der CA Immobilien Anlagen AG

1988

- Einführung an der Wiener Börse

1999

- 1. CEE-Expansion (Ungarn)

2000

- 1. Investments in der Slowakei

2001

- Kauf Büroimmobilien in Polen
- Start Projektentwicklungen (Ungarn, Tschechien)

2003

- 1. Investments in Bulgarien und Rumänien

2005

- Kauf 78 österreichischer Liegenschaften

2006

- Begebung 1. öffentliche Unternehmensanleihe
- Börseingang CA Immo International AG
- Markteintritt Russland
- Ankauf des deutschen Immobilienpakets vom Land Hessen

2007

- Markteintritt Serbien
- Gründung des Spezialfonds CA Immo New Europe

2008

- Erwerb der deutschen Vivico Gruppe

2009

- 2. öffentliche Unternehmensanleihe
- Begebung einer Wandelschuldverschreibung

2010

- Re-Integration CA Immo International AG
- Zuschlag für den Kauf der Europolis Gruppe

BETEILIGUNGEN UND FONDS

CA Immo ist als Investor in gewerblich genutzte Immobilien mit dem regionalen Fokus „Zentraleuropa“ und den beiden Geschäftsfeldern „Bestandsimmobilien“ und „Projektentwicklung“ positioniert. Die Aktivitäten der CA Immo sind auf Österreich, Deutschland und Zentral-Osteuropa (CEE), Südosteuropa (SEE) und Russland konzentriert. Sämtliche Deutschland-Aktivitäten der CA Immo werden über die Anfang 2008 erworbene Tochtergesellschaft Vivico Real Estate abgewickelt. Die Tochtergesellschaft CA Immo International AG, in der das gesamte Osteuropageschäft seit 2006 gebündelt war, wurde im November 2010 rückwirkend zum 31.12.2009 wieder mit der Muttergesellschaft CA Immo verschmolzen. Das Geschäftsfeld Projektentwicklung wird seit 2006 im Wesentlichen über den Spezialfond CA Immo New Europe (CAINE) betreut, an dem CA Immo eine Beteiligung von 60 % hält. Da die Commitment-Periode, innerhalb der neue Projekte eingegangen werden können, bereits endete, werden neue Projekte direkt von CA Immo umgesetzt, sofern sich die Fondspartner gegen eine individuelle Umsetzung aussprechen. Durch den Erwerb der Österreichische Volksbanken-Immobilientochter Europolis AG Anfang 2011 wurde die Präsenz in den osteuropäischen Kernregionen zusätzlich intensiviert, wobei diese Akquisition erstmals zum 31.3.2011 bilanziell wirksam wird.

Vivico AG

CA Immo ist seit Herbst 2006 in Deutschland investiert. Der überwiegende Teil der in Deutschland befindlichen Bestandsimmobilien – darunter das 2006 vom Bundesland Hessen erworbene Liegenschaftspaket – wird in der Vivico AG gehalten, an der CA Immo über direkte sowie

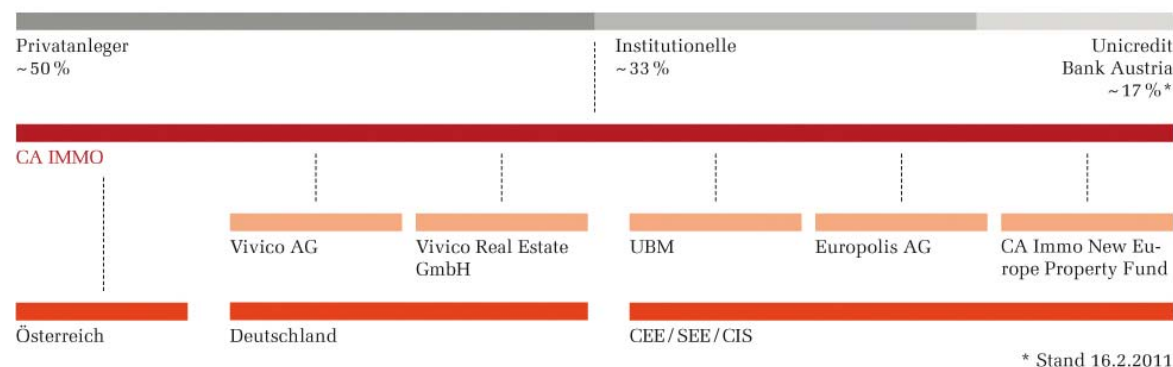
indirekte Beteiligungen 100 % hält. Die Vivico AG wird voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert. Der Bilanzwert des Immobilienvermögens beläuft sich zum Stichtag 31.12.2010 auf 879 Mio. €.

Vivico Real Estate GmbH

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

Das Immobilienvermögen der Vivico Real Estate GmbH besteht überwiegend aus in Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bestimmten bzw. zur Veräußerung gehaltenen Portfolio mit weiteren Liegenschaften (Bilanzwert 31.12.2010: 1.157 Mio. €).

ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



Die Projektentwicklungen werden nach Fertigstellung veräußert oder ins eigene Bestandsportfolio übernommen bzw. bereits als baureife Liegenschaften an Bauträger verkauft. Weitere Informationen zum Deutschlandportfolio erhalten Sie im Segmentbericht.

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

CA Immo New Europe Property Fund

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

längerungsmöglichkeiten). Die Commitment-Periode, innerhalb der neue Projekte eingegangen werden können, endete mit 31.12.2009.

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

Beteiligung UBM

CA Immo ist mit 25 % plus vier Aktien (Sperrminorität) am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler UBM Realitätenentwicklung AG beteiligt. Hauptaktionär von UBM ist – neben CA Immo – der Porr-Konzern mit rund 41 %. UBM stellt mit ihrer ausgewiesenen Entwicklungsexpertise im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für die CA Immo Gruppe dar. Das gemeinsame Projekt „Poleczki Business Park“ in Warschau wird in einem 50:50 Joint Venture des Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe und der UBM realisiert. Nach einer Bauzeit von knapp zwei Jahren wurde die Bauphase eins, bestehend aus zwei Gebäudeblöcken mit hervorragendem Vermietungsstand, Ende des zweiten Quartals 2010 fertig gestellt. Bis 2015 soll ein modernes Büroviertel mit insgesamt 200.000 m² Nutzfläche entstehen. Die Investitionen für den ersten Bauabschnitt beliefen sich auf rund 110 Mio. €, das gesamte Bauvorhaben ist mit rund 250 Mio. € kalkuliert. Die Bauphase zwei befindet sich derzeit in Vorbereitung. UBM ist auch in St. Petersburg beim Projekt „Airport City St. Petersburg“ mit Kapital, vor allem aber wegen ihres Know-how als Projektentwickler beteiligt.

Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo 2010 eine Dividende für das Jahr 2009 in Höhe von 750 Tsd. € zugeflossen, das entspricht einer Rendite auf das eingesetzte Kapital von 3 %.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTUR

Die Immobilienwirtschaft ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ihrer Märkte verwoben. Vor allem für die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist das Wirtschaftswachstum ein bestimmender Faktor. Entsprechend herausfordernd waren die vergangenen Jahre der Rezession, die nicht nur den Investmentmarkt zum Erliegen brachten, sondern auch die Expansionspolitik der Unternehmen einbremsen und somit den Flächenbedarf deutlich reduzierte. Knapp zwei Jahre nach der Finanz- und Wirtschaftskrise erreichte die Weltwirtschaft 2010 wieder eine expansive Dynamik, die sich im Jahresverlauf in Erholungs- und Wachstumseffekten niederschlug. Wachstumsmotoren auf den Weltmärkten waren besonders Schwellenländer wie China oder Indien. Die konjunkturelle Erholung verlief innerhalb der einzelnen Länder jedoch uneinheitlich.

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

ÖSTERREICH¹

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

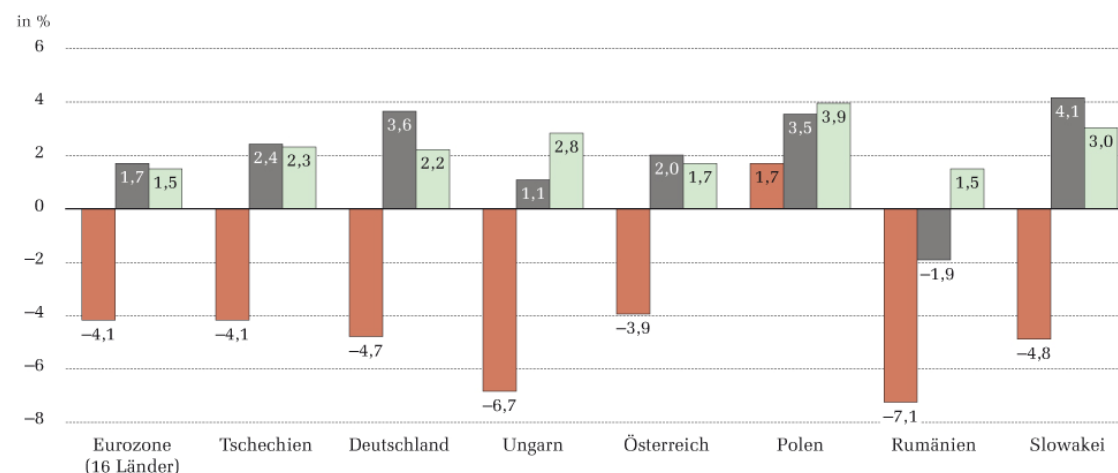
Auf den österreichischen Arbeitsmarkt hatte sich die Wirtschaftskrise seit ihrem Beginn nur geringfügig ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote, die im Vorkrisenjahr 2007 noch bei 4,3 % lag, stand im Dezember 2010 bei 5,0 % und nahm im Gesamtjahr um 0,5 % zu. Damit bleibt Österreich innerhalb der Eurozone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

¹ Quellen: Eurostat, Datenabruf 15.02.2011; OeNB

REALES BIP-WACHSTUM IN EUROPA

2009 2010 2011*

Quelle: Eurostat 2011



DEUTSCHLAND ¹

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

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

¹ Quellen: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

CEE/SEE ²

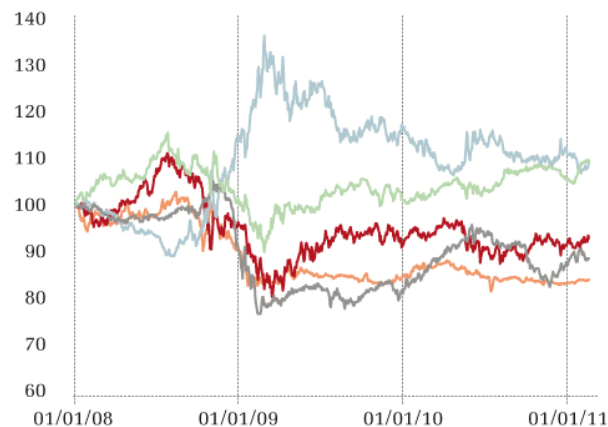
In den CEE- und SEE-Staaten verlief die wirtschaftliche Entwicklung 2010 sehr uneinheitlich. Die mittel- und osteuropäischen Staaten Polen, Tschechien und die Slowakei, für die Deutschland einer der wichtigsten Handelspartner ist, profitierten 2010 vom deutschen Wirtschaftswachstum in Form von höherem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

In der Slowakei nahm die Wirtschaftskraft insgesamt um 4,1 % zu, in Polen stieg das BIP um 3,5 % und in Tschechien um 2,4 %. In Bulgarien, Ungarn sowie in den baltischen Staaten stabilisierte sich die Konjunktur weitgehend, während sich Rumänien und Kroatien 2010 noch tief in der Rezession befanden. Gründe hierfür finden sich eher in strukturell bedingten Aspekten wie deren Handelsorientierung, aber auch in internen Ungleichgewichten (hohe Arbeitslosigkeit, fehlender Konsum, etc.) sowie in der Verschuldungs- und Refinanzierungsproblematik der öffentlichen Haushalte.

² Quellen: OeNB, Eurostat, EZB Monatsbericht, OECD

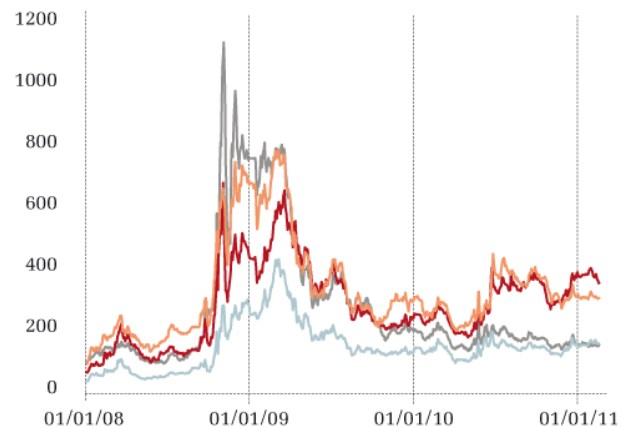
ENTWICKLUNG OSTEUROPA-WÄHRUNGEN (zu Euro)
 HUF PLN CZK RUB RON
 Quelle: Datastream

Wechselkurs (1.1.2008 = 100)



ENTWICKLUNG COUNTRY SPREADS (CDS) OSTEUROPA
 Ungarn Polen Russland Rumänien
 Quelle: Bloomberg (5J CDS)

Country Spreads (in bps)



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

GELDMARKT UND ZINSENTWICKLUNG

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

Der Euro verlor 2010 gegenüber fast allen übrigen Währungen deutlich an Wert. Entgegen des US-Dollars wurden Wertverluste von rund 9 % verzeichnet. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank lag auch im zweiten Jahr nach Krisenbeginn bei 1,0 %. Die für eine variable Refinanzierung maßgeblichen Geldmarktsätze, gemessen am 3-Monats-EURIBOR, verblieben im Jahresverlauf auf historisch niedrigem Niveau, verzeichneten jedoch im letzten Quartal des Jahres einen kontinuierlichen Anstieg auf das Niveau der Refinanzierungssätze der Europäischen Zentralbank. Die langfristigen Zinssätze, darunter der für CA Immo maßgebliche 10 Jahres-Swapzinssatz, verzeichneten im dritten Quartal 2010 ihre bisherigen Tiefststände und steigen seither kontinuierlich an.

AUSBLICK

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

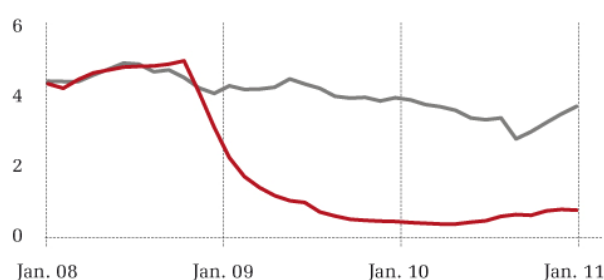
Tendenziell wird mit weiter steigenden Inflationsraten in den einzelnen Ländern zu rechnen sein. Durch die schwankenden Rohöl- und Lebensmittelpreise wird sich die Inflationsrate im Euroraum 2011 voraussichtlich im 2 %- Bereich bewegen. Die weitere Entwicklung der Zinsen in den für CA Immo maßgeblichen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

ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-Euribor ■ 10-Jahres-Pfandbriefeinstand

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinssatz in %



IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH

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

Investmentmarkt

Der österreichische Investmentmarkt ist nach wie vor stabil und wuchs auch 2010 beständig. Das Transaktions- volumen in Wien erhöhte sich bis zur Jahresmitte 2010 auf 560 Mio. € und damit fast um die Hälfte gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Bis zum Jahresende summierte sich der Gesamtumsatz auf ca. 1,6 Mrd €. Umsatzführend waren inländische Privatstiftungen und institutionelle Anleger, die Objekte in Bestlagen (CBD) kauften. Auslän- dische Investoren waren mit rund einem Drittel am Transaktionsumsatz beteiligt und achteten bei ihrem Kauf besonders auf Objekte mit Core-Qualität (langfristig abge- schlossene Mietverträge und hohe Mieterbonität). Für solche Objekte entwickelte sich im Jahresverlauf ein deut- licher Engpass, sodass deren Kaufpreise stiegen und die Spitzenrenditen entsprechend leicht zurück gingen. Zum Jahresende lag die Spitzenrendite mit 5,25 % deutlich un- ter dem Vorjahreswert (Q4 2009: 5,5 %). Auch in durch- schnittlichen Lagen sind die Renditen leicht gesunken.

Büroimmobilienmarkt ¹

Der Wiener Büromarkt kam zu Jahresbeginn zunächst sehr zögerlich in Fahrt. Im Laufe des Jahres nahmen die Flächenumsätze wieder zu, die Gesamtvermietungslei- stung 2010 betrug ca. 275.000 m² Bürofläche und ist damit im Vergleich zum Jahresende 2009 um 4 % gestiegen. Zu- züge oder Expansionen von Unternehmen spielten dabei eine eher untergeordnete Rolle, das Vermietungsvolumen wurde vielmehr durch den Umzug von Unternehmen in- nerhalb der Stadt, und zwar vornehmlich aus älteren und nicht marktkonformen in modernere, effizientere Büroflä- chen generiert. Hierbei wurden vielfach Green Buildings bzw. LEED-zertifizierte Objekte präferiert. Entsprechend setzt sich der Leerstand vornehmlich aus nicht bzw.

schwer vermietbaren Altflächen zusammen. Die Leer- standsquote nahm geringfügig von 5,8 % (Ende 2009) auf 5,5 % (Ende 2010) ab. Während zu Jahresbeginn über- wiegend Anmietungen in der Größenordnung bis 1.500 m² getätigt wurden, legten im Jahresverlauf die Großvermietungen wieder zu.

Die Büroneuflächenproduktion (inkl. Refurbishment) lag zwischen 165.000 und 185.000 m² und stellt damit das geringste Volumen seit rund neun Jahren dar. Viele geplante Büroprojekte sind wegen der Krise und dem da- mit einher gegangenen Nachfrageeinbruch zunächst auf Eis gelegt worden. Diese zum Großteil erstklassigen Pro- jekte in guten Lagen konnten bisher nicht durch bauaus- lösende Vorvermietungen wieder aktiviert werden. Spe- kulativ wurden 2010 nur wenige Projekte begonnen, was bedeutet, dass die Flächenauswahl bei kurzfristigen An- mietungswünschen derzeit deutlich eingeschränkt ist. Hierdurch wird bei wieder auflebender Nachfrage die Leerstandsrate voraussichtlich zurückgehen und die Mie- ten steigen. Deutlich wurde dies bereits im Hinblick auf die Entwicklung der Spitzenmieten. Diese nahmen im Vergleich zum Vorjahreswert zu und lagen zum Jahresen- de zwischen 21 €/m² und 23 €/m². Die Durchschnittsmie- ten blieben weitgehend unverändert und erreichten je nach Lagequalität zwischen 8,00 und 15,00 €/m². In die- sem Preissegment erfolgten auch die meisten Mietver- tragsabschlüsse.

Retail ²

Auch 2010 blieben die Mietpreise für Geschäftsflächen in sehr guten (1a-) Lagen stabil, während sie in B-Lagen rückläufig waren und der Leerstand zunahm. Internatio- nale Einzelhändler und Filialisten konzentrierten sich im Rahmen ihrer Expansion auf gut frequentierte Wiener Ge- schäftsstraßen, wo Spitzenmieten von bis zu 220 €/m² Verkaufsfläche gezahlt wurden. Auch integrierte und vom Markt gut angenommene Einkaufszentren (EKZ) haben die Wirtschaftskrise gut überstanden. Hier wurden keine gravierenden Veränderungen im Leerstand sowie bei den Mietpreisen registriert. Da der Einzelhandelsmarkt in Ös- terreich – u.a. bedingt durch eine bereits sehr hohe Cen- ter-Dichte – einen hohen Sättigungsgrad aufweist, entwi- ckelte sich in den vergangenen Jahren der Trend hin zu Sanierungen, Restrukturierungen und Erweiterungen im Bestand.

² CB Richard Ellis, Einzelhandelsmarkt Österreich Herbst 2010

¹ Quellen: EHL Büromarktbericht Herbst 2010; CB Richard Ellis, EMEA Yields and Rents Q4 2010

Wohnimmobilienmarkt ¹

2010 war in Österreich ein Jahr des Wohnungsmarktes. Im Zuge der Finanzkrise wuchs das Interesse an Investitionen in Wohnimmobilien deutlich, was zu einem Wertzuwachs insbesondere bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sowie für innerstädtisch gelegene Zinshäuser in allen Bundesländern führte. Der leichte Preisrückgang im Herbst 2008 ist damit längst mehr als ausgeglichen. Besonders in Wien übertraf die Nachfrage nach Zinshausobjekten in guten Lagen bei weitem das Angebot. Objekte in diesem Segment erzielten in der Inneren Stadt Spitzenwerte von 3200 bis 5100 €/m². Die Mietpreisentwicklung fiel hingegen nicht so dynamisch aus. In der Wiener Innenstadt lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten zwischen 14 und 16 €/m², in den übrigen Bezirken zwischen 8 und 14 €/m².

Hotelimmobilienmarkt ²

Die Bundeshauptstadt Wien erreichte 2010 einen Rekordzuwachs bei den Gästeübernachtungen. Bis Oktober

2010 wurden 9,1 Millionen Übernachtungen gezählt, Hauptreisegrund ist neben dem Freizeit- und Kulturtourismus die Teilnahme an Kongressen. Die Wiener Innenstadt ist nach wie vor der begehrteste Standort für internationale Hotelketten, die in Wien bereits gut vertreten sind. Allerdings sind auch Standorte an Haupteinfallsstraßen sowie in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten wie dem Westbahnhof und Südbahnhof, der bis 2015 als neuer Hauptbahnhof ausgebaut wird, für Investoren interessant.

Der Trend zur Preissensibilität unter den Reisenden setzte sich auch 2010 fort, wovon vornehmlich Hotelbetriebe im Budgetbereich profitierten. In Wien nahm die durchschnittliche Zimmerauslastung (ARR) gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13 % zu. Sie erreichte von Jänner bis September 2010 einen Wert von 72 %. Diese hohe Auslastung konnte allerdings nur durch Zugeständnisse bei den Zimmerpreisen erzielt werden. Der RevPar (durchschnittlicher Erlös pro Zimmer) lag im 9-Monats-Durchschnitt bei 65 €. Aufgrund des erweiterten Angebotes an Neubetrieben ist ein erhöhter Preisdruck entstanden, der auch in den kommenden Jahren zu Marktberichtigungen in allen Segmenten führen wird.

¹ Quellen: Mietpreisspiegel www.immobiliien.net; Otto Immobilien Zinshausmarktbericht 2010

² Quellen: Christie & Co, Hotelmarkt Wien, Oktober 2010; STR Global in Deko Immobilienmotor 2011; Metzger Realitäten Gruppe



WIEN, Wolfgangsgasse 58-60

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die rasante konjunkturelle Erholung der deutschen Volkswirtschaft gepaart mit dem zurückkehrenden Investorenvertrauen in die Nachhaltigkeit und Attraktivität des Investmentstandorts Deutschlands sorgten 2010 für Steigerungen des Investmentumsatzes bei gewerblich genutzten Immobilien von 83 % gegenüber dem Vorjahr. Vor allem in der starken Nachfrage nach Core-Immobilien war das begrenzte Angebot an risikominimalen Produkten der limitierende Faktor.¹ Auch der Vermietungsmarkt zeigte mit einem anziehenden Flächenumsatz und stabilen bis leicht steigenden Mieten erste Anzeichen der Erholung.

Investmentmarkt ²

Der Verkauf des Opernturms für rund 550 Millionen Euro im Frankfurter Bankenviertel war die letzte große Transaktion am deutschen Investmentmarkt des Jahres 2010 und zeigte symbolhaft den Aufschwung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Das Transaktionsvolumen erlebte vor allem im vierten Quartal einen Aufschwung (6 Mrd. € Umsatz) und lag zum Jahresende mit insgesamt 19,6 Mrd. € rund 85 % über dem Vorjahreswert. In den sechs wichtigsten deutschen Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München erreichten die Transaktionen ein wertmäßiges Volumen von 11,1 Mrd. € und damit 90 % mehr als 2009. Vor allem ausländische Investoren (37 % Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen) setzten 2010 wieder verstärkt auf den deutschen Markt. Das niedrige Zinsniveau und damit günstige Investitionskonditionen sowie das enorme Wirtschaftswachstum machten deutsche Immobilien 2010 besonders lukrativ, hauptsächlich für Pensionskassen, offene sowie geschlossene Fonds sowie private Equities.

Alle Assetklassen konnten 2010 deutliche Umsatzsteigerungen verzeichnen. Mit 7,8 Milliarden Euro Umsatz (Anteil von 40 % am Gesamtumsatz) wurden überwiegend Einzelhandelsobjekte gehandelt, gefolgt von Büroimmobilien (Anteil von 37 % und 7,3 Milliarden Euro Umsatz). Dabei wurden nahezu vollvermietete Gebäude in besten Lagen mit einer nachhaltigen und bonitätsstarken Mieterstruktur (Core) nachgefragt. Das begrenzte Angebot an Core Immobilien für Investoren wirkte sich dämpfend auf die Objektrenditen aus, die in den Spitzenlagen der Bürohochburgen deutlich, teilweise unter die 5-%-Marke, fielen. Die Spitzenrenditen lagen zwischen 4,85 % (München und Hamburg) und 5,3 % in Köln, Frankfurt verzeichnete Spitzenrenditen von 4,9 %.

Büroimmobilienmarkt ³

Da die Vermietungsmärkte im Bürosegment immer zeitversetzt auf einen konjunkturellen Aufschwung reagieren, blieb die Flächennachfrage 2010 noch verhalten. Eine steigende Nachfrage wird erst im Laufe des aktuellen Jahres erwartet, denn durch die anziehende Konjunktur stellen Unternehmen wieder mehr Mitarbeiter ein und benötigen deshalb weitere Büroflächen. Nichtsdestotrotz lagen die Flächenumsätze 2010 bereits deutlich über dem Vorjahresniveau. An den CA Immo Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln und München wurden zusammen über 2,2 Mio. m² Bürofläche vermietet. Berlin und München waren mit rund 541.000 m² bzw. 505.000 m² vermieteter Bürofläche umsatzführend, gefolgt von Frankfurt (plus 34,3 %).

Die Flächen im Bau haben sich im Jahresverlauf 2010 deutlich reduziert. An den fünf CA Immo Standorten befinden sich rund 1.331.000 m² Büroflächen im Bau, von diesen sind noch rund 60 % verfügbar. Parallel hierzu haben sich die Leerstände von markadäquaten Flächen deutlich reduziert, während sich der strukturelle Leerstand nur sehr zögerlich abbaut. Im Zusammenhang mit einem abnehmenden Fertigstellungsvolumen in den kommenden Jahren wird demnach das Angebot an modernen Büroflächen in den deutschen Bürohochburgen knapper werden. Auch die Mieten sollten 2010 ihren Tiefpunkt durchschritten haben. Vor allem wegen des verknüpften Angebots an modernen Flächen ist ein Ansteigen der Spitzenmieten in den nächsten Monaten zu erwarten. Zum Jahresende lagen diese zwischen 20,90 €/m² (Berlin) und 38,50 €/m² (Frankfurt).

Retail ⁴

Der sich am deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt schon in den vergangenen Jahren abzeichnende Trend hin zu qualitativ hochwertigen innerstädtischen Lagen setzte sich 2010 fort. Entsprechend stiegen die Ladenmieten in den 1a-Lagen geringfügig an und erreichten in den 20 deutschen Top-Einzelhandelsstandorten durchschnittlich 125 €/m². Die höchsten Einzelhandelsmieten wurden mit 290 €/m² Verkaufsfläche in Münchens 1a-Lagen erzielt. Anleger investierten vermehrt in Einzelhandelsimmobilien, so dass im Jahresverlauf 2010 die Spitzenrenditen in den 1a-Lagen sanken. Für Shopping-Center lag die durchschnittliche Spitzenrendite der Big-7-Standorte Ende 2010 bei 5,3 %. CA Immo entwickelt im Rahmen einer Joint-Venture-Beteiligung ein integriertes Shopping Cen-

¹ CB Richard Ellis, Deutschland Investment Quarterly Q4 2010

² Quelle: BNP Paribas Real Estate 2011

³ Quellen: BNP Paribas Real Estate 2011; gif e.V. Ergebnisse der Jahreserhebung 2010

⁴ Quellen: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2010/2011; Jones Lang LaSalle 2011

ter in Frankfurt am Main, wo die Mietpreise bei Neuvermietungen um rund 8 % anzogen. Folglich bestehen in

Frankfurt nach wie vor deutliche Marktpotenziale in diesem Segment.

BÜROMARKTENTWICKLUNG INNERHALB DER CA IMMO A-STANDORTE 2010

	2010	2009	Veränd. in %
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	541.000	444.000	21,8%
Leerstand in m ²	1.500.000	1.500.000	0,0%
Leerstandsrate in %	8,3	8,4	-1,2%
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	20,9	20,1	4,0%
Durchschnittsmieten in €/m ² netto kalt	12,2	10,7	14,0%
Düsseldorf			
Büroflächenumsatz in m ²	336.600	243.100	38,5%
Leerstand in m ²	829.200	760.000	9,1%
Leerstandsrate in %	11,1	10,4	6,9%
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	23,5	22,8	3,1%
Durchschnittsmieten in €/m ² netto kalt	14,3	13,7	4,4%
Frankfurt			
Büroflächenumsatz in m ²	470.000	350.000	34,3%
Leerstand in m ²	1.752.000	1.690.000	3,7%
Leerstandsrate in %	14,7	14,3	2,4%
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	38,5	35,0	10,0%
Durchschnittsmieten in €/m ² netto kalt	20,0	20,0	0,0%
Köln			
Büroflächenumsatz in m ²	218.000	250.000	-12,8%
Leerstand in m ²	625.000	665.000	-6,0%
Leerstandsrate in %	8,4	9,0	-6,9%
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	21,6	21,4	0,9%
Durchschnittsmieten in €/m ² netto kalt	11,3	11,5	-1,7%
München			
Büroflächenumsatz in m ²	504.900	453.800	11,3%
Leerstand in m ²	1.178.400	1.020.000	15,5%
Leerstandsrate in %	8,5	7,7	10,4%
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	33,9	33,9	0,0%
Durchschnittsmieten in €/m ² netto kalt	17,5	16,9	3,5%

Anmerkung: alle Flächenangaben sind in Mietfläche gif angegeben, Umrechnungsfaktor BGF x 0,85, der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein. Quelle: gif e.V., Jahreserhebung der Büromärkte 2009 und 2010 des Arbeitskreis Marktanalysen und Bedarfsprognosen; Stand Jänner 2011.

Wohnimmobilienmarkt ¹

Die Nachfrage und damit auch die Preissituation am deutschen Wohnungsmarkt sind durch eine klare geographische Streuung gekennzeichnet, die sich auch 2010 wieder deutlich herausbildete: je größer und wirtschaftstärker die Stadt und je besser die Mikrolage innerhalb der Stadt, umso deutlicher fällt die Preissteigerung aus. Damit zogen die Wohnungsmarktpreise vornehmlich in den Zentren deutscher Agglomerationsräume an.

Die Mieten für Neubauwohnungen im mittleren Wohnsegment nahmen um durchschnittlich 2,4 % zu (auf 6,41 €/m²). Neubauwohnungen mit gutem Wohnwert verteuerten sich um 2,3 %, Bestandswohnungen um 1,4 % bis 2,2 %. Ähnliche Steigerungsraten waren auch im Eigentumssegment zu beobachten. Preisführend bei den Großstädten ist mit Wohnungspreisen bis zu 3.900 €/m² nach wie vor München. Die Preisentwicklung ist auf die Verknappung des Wohnungsangebotes in zentralen Lagen, auf die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten und die geringe Neubauquote zurückzuführen. Die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, dass auch in den nächsten Jahren keine gesteigerte Wohnungsbautätigkeit zu erwarten ist. Dies könnte in den deutschen Wachstumsregionen weiterhin zu einer angespannten Wohnungsmarktlage führen und die Preise für Wohnraum noch weiter nach oben treiben.

¹ Quellen: IVD-Wohn- Preisspiegel 2010/2011; BBSR 2010

Hotelimmobilienmarkt ²

Am deutschen Hotelmarkt spiegelte sich 2010 die konjunkturelle Erholung nur bedingt wider. Zwar nahmen die Übernachtungen wieder zu, doch viele Unternehmen und Privatreisende agierten immer noch kostenbewusst, sodass speziell Hotelbetriebe aus dem Budget-Segment vom Aufschwung profitierten. Entsprechend ihrer Umsatzerfolge waren Budgethotels an deutschen Standorten auch beliebte Investmentobjekte für institutionelle Anleger. Mit Hilfe einer aggressiveren Preispolitik und optimierter Wirtschaftlichkeit schöpften auch Betriebe aus dem Fünf- und Vier-Sterne-Segment Marktanteile aus dem mittleren Segment ab.

In Berlin stiegen die Übernachtungszahlungen deutlich, die durchschn. Auslastung nahm um 2,7 % zu und lag im September 2010 bei 68,9 %. Der durchschnittliche Erlös pro Zimmer (RevPar) steigerte sich um 11,8 % auf 60,1 €. Daher ist Berlin für internationale Hotelbetreiber nach wie vor erste Wahl für einen Eintritt in den deutschen Markt und konnte eine Zunahme international geführter Häuser verzeichnen. Auch Frankfurt und München profitierten von steigenden Übernachtungszahlen. In Frankfurt nahm die durchschnittliche Auslastung bis Ende des dritten Quartals 2010 um 13,4 % (auf 64,8 %) zu. Dies kann als deutliches Anzeichen der konjunkturellen Erholung gedeutet werden, denn das Reiseaufkommen in Frankfurt ist stark vom Geschäftsreiseverkehr geprägt.

² Quelle: STR Global in DekaBank Immobilienmotor 2011



FRANKFURT, Einkaufszentrum Skyline Plaza, Visualisierung

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA

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

Investmentmarkt ¹

2010 wurden am Investmentmarkt Mittel- und Osteuropas (CEE) rund 5 Mrd. € umgesetzt, das bedeutet ein Umsatzplus von 90 % im Vergleich zum Vorjahr. Das Transaktionsgeschehen fand vornehmlich in Russland und Polen statt, die zusammen mit 74 % am Gesamtumsatz beteiligt waren. Am russischen Investmentmarkt waren die Preiserhöhungen am stärksten zu spüren, sowohl in Moskau als auch in St. Petersburg. Dort gab die Top-Rendite im Jahresvergleich um 150 bzw. um 400 Basispunkte nach und erreichte ein Niveau von 10,50 % bzw. 12,0 %. In Warschau und Budapest gingen die Spitzenrenditen für Büroobjekte um 50 Basispunkte zurück und liegen nun bei 6,25 % bzw. 7,50 %. Auch Prag und Bratislava verzeichneten sinkende Renditen, die zum Jahresende Werte

von 6,75 % respektive 7,25 % erreichten. In den kleineren SEE-Märkten wie Bulgarien, Kroatien und Serbien lag das Investmentgeschehen dagegen annähernd brach. Entsprechend blieben die Spitzenrenditen in Belgrad und Sofia auf Vorjahresniveau (10,0 %). In Zagreb ging die Spitzenrendite um 20 Basispunkte zurück. Einzig Rumänien verzeichnete einen Rückgang von 50 Basispunkten mit einer Spitzenrendite von 9,0 %.

Büroimmobilienmarkt ²

So unterschiedlich sich die Konjunktur in den osteuropäischen Ländern 2010 entwickelte, so inhomogen zeigten sich auch die Büromärkte. Die Vermietungsleistung – und damit auch die Mietpreise – zogen in den etablierten CEE-Märkten, allen voran in Warschau und Prag, im Lauf des Jahres 2010 wieder an, wenn auch von niedrigem Niveau. Währenddessen blieben die Vermietungsmärkte in Südosteuropa weiterhin verhalten. Die konjunkturelle Erholung in Polen spiegelte sich auf dem Warschauer Büromarkt wider. Dort stieg die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 9 % auf 25 €/m² an. Ähnliche Wachstumstendenzen waren auch in den russischen Märkten Moskau und St. Petersburg zu beobachten. In Moskau stieg die Top-Miete um 6 % auf rund 40 €/m² (673 US \$/m² p.a.). Auch in St. Petersburg kam im zweiten Halbjahr der Büromarkt in Fahrt, sodass die Mieten um rund 7 % auf ca. 37 €/m² (598 \$/m² p.a.) anstiegen.

¹ Quellen: CB Richard Ellis (CEE Property Investment; EMEA Rents and Yields Q4 2010)

² Quelle: CB Richard Ellis, EMEA Rents and Yields Q4 2010

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPÄISCHEN MÄRKTEN DER CA IMMO GRUPPE

Stand: 4. Quartal 2010

	Spitzenmiete in €/m	Leerstand	Spitzenrendite Dezember 2010	Entwicklung Renditen Trend
Moskau	40	19%	10,50%	sinkend
St. Petersburg	37	23%	12,00%	sinkend
Warschau	25	7%	6,25%	sinkend
Prag	21	13%	6,75%	sinkend
Budapest	20	21%	7,50%	sinkend
Bukarest	19,5	18%	9,00%	sinkend
Sofia	14	24%	10,00%	stabil
Belgrad	16,5	25%	10,00%	stabil
Bratislava	17	11%	7,25%	sinkend

Quellen: Jones LangLaSalle European Office Property Clock, CA Immo, CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields Q4 2010

In Prag bewegten sich die Spitzenmieten mit 21 €/m², in Bratislava mit 17 €/m² und Budapest mit 20 €/m² konstant auf Vorjahresniveau, während Zagreb, Sofia und Belgrad sinkende Spitzenmieten aufwiesen

Retail ¹

Das Neubauvolumen von Shopping-Centern hat sich seit 2009 vor allem in den CEE- und SEE-Staaten deutlich erhöht. Die Center-Dichte ist jedoch in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich und deutlich vom Wohlstand des jeweiligen Landes abhängig. In Polen und Tschechien kommt es durch weitere Neuprojektentwicklungen zu einer deutlichen Verdichtung, während Russland, Rumänien und Bulgarien im gesamteuropäischen Vergleich noch unterversorgt sind. 2010 gingen in fast allen ost- und mitteleuropäischen Märkten die Einzelhandelsmieten wegen fehlender Kaufkraftdynamik zurück. Besonders betroffen war einmal mehr Ungarn. Aber auch in Ländern mit insgesamt positiver gesamtwirtschaftlicher Entwicklung wie Tschechien und Polen waren die Chancen auf einen deutlichen Anstieg der Mieten im Retailbereich aufgrund der hohen Center-Dichte gering. Hier lagen die

Spitzenmieten zum Ende des dritten Quartals 2010 bei ca. 55 €/m² (Polen) bzw. bei 50 €/m² (Tschechien).

Hotellimmobilienmarkt ²

Rund 90 Millionen Menschen reisen pro Jahr in die CEE-Region – ein Wachstum, das durch Billigflieger und Investitionen der Regierungen in die Infrastruktur angekurbelt wurde. Auch 2010 blieben vornehmlich Geschäftsreisende das wichtigste Kundensegment in der CEE-Region. Obwohl diese nach wie vor deutlich kostenbewusster vereisten als vor Einbruch der Krise, zeigen die Indikatoren der Hotelperformance 2010 für die Region wieder einen leichten Aufwärtstrend. So konnte am CA Immo Standort Prag von Januar bis September 2010 eine Steigerung der Auslastungszahlungen um 9,3 % auf 62,2 % und im geringen Umfang auch ein erhöhter durchschnittlicher Erlös pro Zimmer (RevPar) um 2 % auf 65 € registriert werden. In Moskau nahmen die Werte im gleichen Zeitraum ebenso wieder zu (um 10 % auf 62 %; RevPar um 9 % auf 87 €). In Budapest stieg zwar die durchschnittliche Belegung um 10,5 % auf 59 % an, der durchschnittliche Zimmererlös steigerte sich lediglich geringfügig (RevPar: 37 €).

¹ Quelle: Dekabank Immobilien Monitor 2011

² Quelle: STR Global in Dekabank Immobilien Monitor 2011



BELGRAD, Sava Business Center

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

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

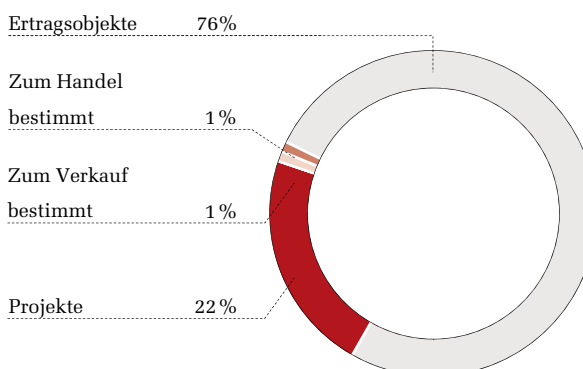
Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2010 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,5 Mio. m², wovon rund 62 % auf Büro- und 24 % auf Gewerbe- und Lagerflächen entfallen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 7 % auf Geschäfts-, 5 % Hotelflächen und 2 % auf Wohnflächen. Nach Bilanzwert liegen ca. 49 % der Bestandsimmobilien in Deutschland, 26 % entfallen auf Österreich und 25 % der Ertragsimmobilien liegen in Ländern der CEE und SEE-Region.

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

plant ist, sowie 460 Mio. € auf längerfristige Liegenschaftsreserven.

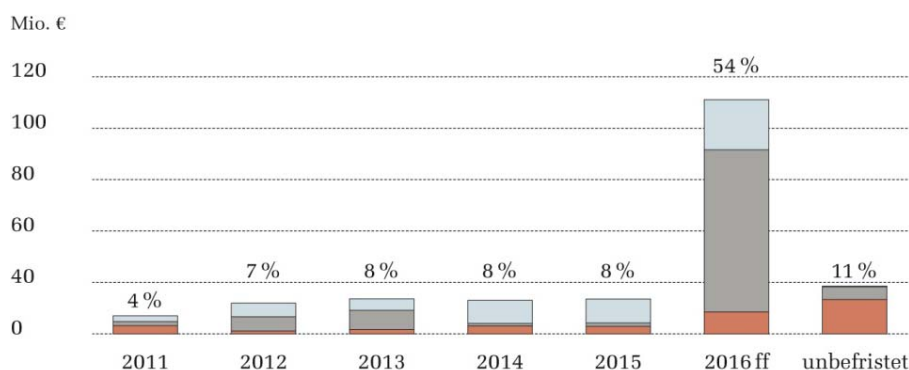
Die Gruppe erwirtschaftete 2010 Mieterlöse in Höhe von 164,4 Mio. € (2009: 177,0 Mio. €). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 5,8 % (2009: 6,5 %). Der Leerstand nach Fläche betrug zum 31.12.2010 11,5 %, der wirtschaftliche Vermietungsgrad liegt bei 88 % (31.12.2009: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

BILANZWERT
NACH BILANZPOSITIONEN



AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE auf Basis der Vertragsmieten

Österreich Deutschland Ost/Südosteuropa

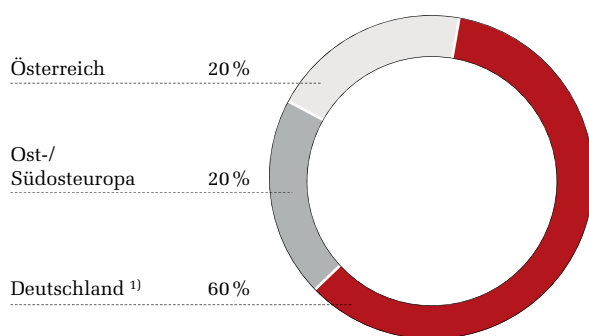


PORTFOLIOENTWICKLUNG

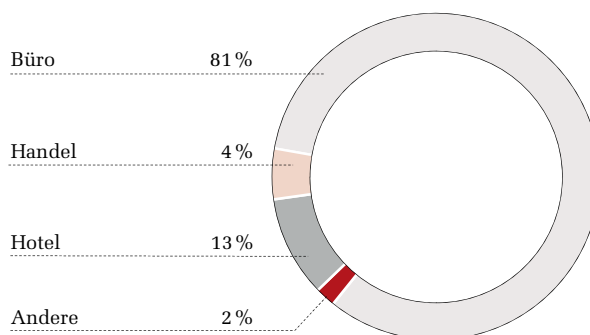
		Österreich	Deutschland	Ost-/ Südosteuropa	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2009	Mio. €	739,1	2.102,7	674,0	3.515,8
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	7,0	34,4	41,5
Investitionen in laufende Projekte	Mio. €	0,6	239,5	18,2	258,4
Investitionen in den Bestand	Mio. €	14,4	7,1	4,4	25,9
Neubewertung/Wertminderung	Mio. €	17,9	39,3	-12,3	44,8
Abgänge	Mio. €	-36,0	-229,8	-8,4	-274,2
Immobilienvermögen 31.12.2010	Mio. €	736,0	2.165,9	710,3	3.612,2
Jahresmieterlös ¹⁾	Mio. €	39,0	79,8	45,5	164,3
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	36,1	78,9	50,2	165,2
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	18,2	1,8	18,8	11,8
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,1	5,3	7,4	5,8

¹⁾ inkl. Jahresmieterlös aus 2010 verkaufter Objekte (8,1 Mio. €)

BILANZWERT
NACH SEGMENTEN



BILANZWERT NACH HAUPTNUTZUNGSART
SEGMENT OSTEUROPA



¹⁾ Das Segment Deutschland inkludiert eine Liegenschaft in der Schweiz.

SEGMENTIERUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS NACH BILANZPOSITIONEN

		Österreich	Deutschland	Ost- /Südosteuropa	Gesamt
Bestandsimmobilien					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	m ²	363.789	751.130	337.377	1.452.296
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	4.234	8.191	5.922	18.346
Bilanzwert	Mio. €	703,7	1.334,9	677,6	2.716,2
Jahresmieterlös	Mio. €	38,9	63,2	45,5	147,6
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	36,1	70,8	50,2	157,1
Wirtschaftliche Leerstandsrate	%	18,2	1,8	18,8	11,8
Bruttorendite	%	5,1	5,3	7,4	5,8
Nettorendite	%	4,7	4,1	5,4	4,6
Immobilienvermögen in Entwicklung					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	m ²	5.047	105.049	38.912	149.008
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	20	639	761	1.420
Bilanzwert	Mio. €	21,6	741,3	27,7	790,6
Jahresmieterlös	Mio. €	0,0	8,5	0,0	8,6
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	0,0	7,2	0,0	7,2
Zum Handel bestimmte Immobilien					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	m ²	0	20.807	0	20.807
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	0	200	0	200
Bilanzwert	Mio. €	0,0	45,3	0,0	45,3
Jahresmieterlös	Mio. €	0,0	7,9	0,0	7,9
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	0,0	0,9	0,0	0,9
Immobilienvermögen selbstgenutzt					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	m ²	2.879	820	0	3.699
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	40	3	0	43
Bilanzwert	Mio. €	10,4	3,2	0,0	13,6
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	m ²	0	0	0	0
Bilanzwert	Mio. €	0,3	41,2	5,0	46,5
Jahresmieterlös	Mio. €	0,1	0,2	0,0	0,3
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0
GESAMT					
Nutzfläche (exklusive Kfz-Plätze)	m ²	371.715	877.806	376.289	1.625.809
Anzahl Kfz-Plätze	Stück	4.294	9.032	6.683	20.009
Bilanzwert	Mio. €	736,1	2.165,9	710,3	3.612,2
Jahresmieterlös	Mio. €	39,0	79,8	45,5	164,4
Mieterlöse (annualisiert)	Mio. €	36,1	78,9	50,2	165,2
Wirtschaftliche Leerstandsrate	%	18,2	1,8	18,8	11,8
Bruttorendite	%	5,1	5,3	7,4	5,8
Nettorendite	%	4,7	4,1	5,4	4,6

PORTFOLIOSTRATEGIE

CA Immo ist als Investor in gewerblich genutzte Immobilien mit dem regionalen Fokus „Zentraleuropa“ und den beiden Geschäftsfeldern „Bestandsimmobilien“ und „Projektentwicklung“ positioniert. Die Portfoliostrategie der Gruppe ist auf die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Märkte sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugeschnitten. Wichtigste Ziele über alle Regionen und Assetklassen hinweg sind die Sicherung der Ertragskraft der Bestandsimmobilien und die möglichst effiziente Umsetzung der Entwicklungsprojekte.

Fokussiertes Portfolio mit hoher Qualität

Die Aktivitäten der CA Immo sind auf die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn, der Slowakei und Rumänien konzentriert. In diesen Ländern (ausgenommen der Slowakei) verfügt die Gesellschaft über eigene Mannschaften, welche die Abwicklung der Projektentwicklungen und die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien vor Ort betreuen. Durch den Erwerb der Österreichischen Volksbanken-Immobilientochter Europol AG Anfang 2011 wurde die Präsenz in den osteuropäischen Kernregionen zusätzlich intensiviert. Mittel- und langfristiges Ziel ist eine weitere regionale Konzentration des Portfolios, langfristiges Halten hochwertiger Immobilien im Bestand sowie organischer Vermögensaufbau in den definierten Kernmärkten der Gruppe. Insbesondere im Hinblick auf den hohen Stellenwert, den die CA Immo Gruppe dem Thema Nachhaltigkeit einräumt, gilt es, die durchschnittliche Qualität des Portfolios vor allem durch die Übernahme von Projektfertigstellungen in den Bestand zu steigern.

In den Sekundärmärkten gibt es über die Pflege des Bestands und die Fortführung bereits laufender Projektentwicklungen hinaus keine unmittelbaren Expansionsüberlegungen, gegebenenfalls können Exit-Chancen genutzt werden. Laufende Entwicklungsprojekte in der GUS-Region, insbesondere in Russland, werden fortgeführt, neue Projekte aber kurz- bis mittelfristig nicht in Angriff genommen.

Wichtigste Assetklasse: Büroimmobilien

CA Immo war seit jeher als Bürospezialist positioniert und kann in diesem Segment auf umfassendes Know-how und langjährige Erfahrung zurückgreifen. Somit liegt der operative Schwerpunkt in beiden Geschäftsfeldern klar auf hochwertigen Büroimmobilien mit starker Orientierung an Spitzenlagen. Der für die kommenden Jahre geplante organische Vermögensaufbau im Bestand wird hauptsächlich im Bürosegment erfolgen, mittelfristig wird

ein Büroanteil am Gesamtportfolio von mindestens 70 % angestrebt. Durch die Übernahme der Europol AG ist unter anderem der Logistik-Anteil am Gesamtvermögen auf 14 % angestiegen. Dieser soll zusammen mit anderen Nutzungsarten wie Hotel- oder Wohnimmobilien mittelfristig unter 30 % liegen.

Bestandshalter mit ausgeprägter Entwicklungskompetenz

Um die Volatilität des Projektentwicklungsgeschäfts weitgehend auszugleichen, wird ein Business-Mix von 80 % Bestandsimmobilien zur Sicherung eines stabilen Cash-flows und 20 % Developments (auf Basis der Gesamtinvestitionskosten) zur Generierung höherer Renditen angestrebt. Diese Kombination bietet Vorteile für beide Geschäftsfelder: Das Bestandsimmobiliengeschäft erhält Zugang zu neuen, qualitativ hochwertigen Immobilien, während das Projektgeschäft auf einem stabilen Fundament aufbaut. Um zusätzliche Eigenmittel für die Umsetzung der Projektpipeline freizumachen, werden bis zu 10 % der bestehenden Ertragsobjekte bzw. fertig gestellte Developments pro Jahr veräußert, abhängig von den Marktkonditionen und der Aufnahmefähigkeit des Investmentmarktes.



Märkte der CA Immo Gruppe

SEGMENTBERICHT ÖSTERREICH

GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 363.789 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 703,7 Mio. €. Im vergangenen Geschäftsjahr erbrachte dieses Portfolio (inkl. der 2010 verkauften Objekte) Mieterlöse in Höhe von 38,9 Mio. € (2009: 46,0 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 5,1 % entspricht. Die Vermietungsleistung wurde 2010 vor allem durch die Großvermietung am Wiener Areal Lände 3 an die Post AG angekurbelt. Gesamt wurden 2010 rund 38.700 m² Fläche neu vermietet und die Verträge für zusätzliche 11.370 m² durch verlängerten Kündigungsverzicht prolongiert. Im Gegenzug wurden 67.600 m² aufgrund auslaufender Mietverträge zurückgestellt, davon entfallen 61.500 m² auf die Flächenrückgabe von Siemens Österreich am Areal Lände 3. Die wirtschaftliche Leerstandsquote im Bestandsportfolio (gemessen am Jahresollmietertrag) betrug 2010 18,2 % (2009: 8,2 %). Der Leerstand in m² zum Stichtag 31.12.2010 lag bei 23,7 % (2009: 8,8 %). Diese erhöhte Leerstandsrate begründet sich in der wie geplant 2010 erfolgten Flächenrückgabe der Firma Siemens am Areal Erdberger Lände in Wien und wird sich mit dem vertraglich fixierten schrittweisen Einzug der Post AG ab Anfang August 2011 wieder deutlich reduzieren.

CA Immo investierte im Jahr 2010 rund 15,4 Mio. € (2009: 8,2 Mio. €) in ihr Österreich-Portfolio, davon entfielen 9,2 Mio. € auf die Revitalisierung des Einkaufszentrums Galleria Landstraße. Zur Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie der Qualität der Mieteinheiten wurden zusätzlich rund 2,4 Mio. € (2009: 3,3 Mio. €) an Instandhaltungskosten aufgewendet.

Das Wiener Einkaufszentrum **Galleria** in der Landstraßer Hauptstraße wurde seit Mitte 2009 umfassend technisch und architektonisch modernisiert. Das Investitionsvolumen betrug rund 15 Mio. €. Gleichzeitig mit der baulichen Veränderung wurde auch der Branchenmix erweitert. Im Oktober 2010 erfolgte wie geplant die Neueröffnung des Einkaufszentrums, das über eine vermietbare Centerfläche von rund 15.500 m² auf drei Verkaufsebenen verfügt. Zusätzlich sind rund 13.500 m² Bürofläche und eine Parkgarage mit 388 Stellplätzen vorhanden. Das Einkaufszentrum ist zu rund 97 % vermietet und fasst 43 Shops, darunter namhafte Marken wie Müller, Spar, Swarovski und Intersport.



WIEN, Einkaufszentrum Galleria

Verkäufe 2010

2010 wurden strategisch bedingte Portfoliobereinigungen gezielt analysiert und umgesetzt. Vor allem kleine und mittlere Zinshäuser in Wien und den Landeshauptstädten konnten gewinnbringend am Markt platziert werden. In Summe wurden 2010 13 einzelne Liegenschaften verkauft, diese brachten Verkaufserlöse im Ausmaß von rund 37,5 Mio. € (2009: 77,1 Mio. €) ein.

BESTANDSIMMOBILIEN ÖSTERREICH: KENNZAHLEN

	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
Bilanzwert (Mio. €)	703,7	702,0	0,2%
Annualisierte Mieterlöse (Mio. €)	36,1	44,4	-18,6%
Brutto-Anfangsrendite	5,1%	6,3%	-1,2 pp
Leerstand	18,2%	8,2%	+10,0 pp

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Unter dem Projektnamen **Lände 3** wurde Anfang 2010 ein großflächiges Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt auf der Liegenschaft in Wien 3, Erdberger Lände, gestartet. Das derzeit bestehende Areal umfasst mehrere Bauteile mit einer Bestandsfläche von insgesamt rund 82.000 m², die bis Februar 2010 vollständig an Siemens Österreich vermietet waren. Seit März 2010 übersiedelte Siemens wie geplant in mehreren Etappen an einen eigenen, neu entwickelten Standort. Bis zum Stichtag 31.12. wurden rund 61.500 m² Fläche zurückgestellt, die restlichen rund 20.500 m² sind bis 2014 an Siemens bzw. langfristig an einen Tankstellenbetreiber vermietet.

Von den zurückgestellten Bestandsflächen wird ein Bauteil mit rund 18.500 m² im Rahmen eines Revitalisierungsprojekts beginnend mit März 2011 umfassend saniert. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, Gespräche zur Vermietung des Gebäudes nach Fertigstellung sind am Laufen.

Die restlichen zurückgestellten Flächen wurden sofort zur Nachvermietung freigegeben. Wichtige Vermietungserfolge wurden hierbei bereits erzielt, allen voran konnte im Dezember 2010 die österreichische Post AG als Großmieter gewonnen werden. Beginnend mit 1.8.2011 wird das Unternehmen auf der für fünf Jahre angemieteten, rund 32.000 m² fassenden Bestandsfläche am Standort Lände 3 ihre wesentlichen Büroeinheiten zusammenfassen. Darüber hinaus mietete sich auf dem Gelände ab

1.3.2010 ein Siemens Spin-off-Unternehmen auf rund 6.800 m² ein. Durch die großflächigen Neuvermietungen wurde ein wichtiger Auftakt für die Neupositionierung bzw. Neugestaltung des Standortes Lände 3 geschaffen. Aktuell sind rechtliche und organisatorische Maßnahmen für die Teilung des Gesamtstandorts sowie intensive Aktivitäten zur Revitalisierung der 2010 zurückgestellten Bestandsflächen im Gange. Die Gestaltung der Infrastruktur und sonstiger Außenbereiche des Areals wird aktuell gemeinsam mit dem Bezirk und dem Magistrat Wien bearbeitet und soll bis Herbst 2011 umgesetzt sein. In Zukunft sind weitere nachhaltige Investitionen an dem Gesamtstandort geplant. Die jährlichen Mieteinnahmen für den gesamten Komplex beliefen sich 2010 auf 5,2 Mio. € (2009: 9,7 Mio. €), für 2011 werden Einnahmen in Höhe von 3 bis 4 Mio. € erwartet.

Auf zwei CA Immo-Liegenschaften entstehen bis 2011 **Hotels der MEININGER-Kette**: In der Salzburger Fürbergstraße, angeschlossen an das städtische Einkaufszentrum „Zentrum im Berg“, sowie in der Wiener Rembrandtstraße in unmittelbarer Nähe zum Augarten. Der Spatenstich erfolgte sowohl in Wien als auch in Salzburg im Oktober 2010. Im Salzburger Hotel entstehen 101 Zimmer, im Wiener Hotel 132. Das Investitionsvolumen in beide Liegenschaften beträgt seitens CA Immo rund 16 Mio. €. Das Hotel in Salzburg wird CA Immo im März 2011 fertig stellen und an den Betreiber, die Budget-Hotelkette MEININGER, übergeben. In Wien ist die Fertigstellung für Oktober 2011 geplant. MEININGER pachtet beide Häuser auf eine Laufzeit von 20 Jahren.



WIEN, Lände 3, Visualisierung Bauteil A

SEGMENTBERICHT DEUTSCHLAND

CA Immo ist seit Herbst 2006 in Deutschland investiert und baute in den Folgejahren das Portfolio weiter aus. So erwarb sie zum Jahreswechsel 2007/2008 von der Bundesrepublik Deutschland die Projektentwicklungsgesellschaft Vivico Real Estate GmbH, die 2001 aus der Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnmobilien hervorging. Mit dieser Akquisition übernahm CA Immo sowohl zentral gelegenen Liegenschaftsbesitz in den großen deutschen Städten im Gesamtwert von rund 1,3 Mrd. € als auch eine schlagkräftige Plattform zur Entwicklung dieser Areale. Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 verfügt CA Immo in Deutschland über ein Immobilienvermögen von insgesamt 2,2 Mrd. €. Dies entspricht rund 60 % des Gesamtimmobilienvermögens und macht Deutschland zum wichtigsten Markt der CA Immo Gruppe.

Fokus auf Quartiersentwicklungen in Metropolen

Strategisch konzentrierte sich die CA Immo Gruppe 2010 bei ihren Investmentaktivitäten auf die großen westdeutschen Städte wie München, Frankfurt und Berlin und hier auf die forcierte Fortführung von teilweise großflächigen, gemischt genutzten Stadtentwicklungsprojekten. Alle Aktivitäten von CA Immo werden über deutsche Tochtergesellschaften abgewickelt: Der überwiegende Teil der deutschen Bestandsimmobilien wird in der Vivico AG gehalten, während das Projektentwicklungsgeschäft in der Vivico Real Estate gebündelt ist. Details zu den Beteiligungen der CA Immo Gruppe in Deutschland finden Sie im Kapitel „Beteiligungen und Fonds“.

GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

Das Bestandsimmobilienvermögen in Deutschland umfasst neben Landmark Buildings wie der Königlichen Direktion in Berlin ein Liegenschaftspaket im Wert von 788 Mio. € im Bundesland Hessen. Diese Immobilien

sind langfristig – mit einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von noch 26 Jahren – an das Land Hessen vermietet. Das Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 751.130 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 1.335 Mio. € (2009: 1.103 Mio. €). 2010 wurden Mieterlöse (inkl. 2010 verkaufter Objekte) in Höhe von 63,2 Mio. € (2009: 69,2 Mio. €) erwirtschaftet. Der Vermietungsgrad der Objekte betrug 2010 durchschnittlich 98,2 % (2009: 97,8 %), die Rendite des Portfolios lag per 31.12.2010 bei 5,3 % (2009: 5,8 %). CA Immo investierte 2010 rund 5,3 Mio. € in die Instandhaltung ihres deutschen Portfolios.

Ankäufe

Im Juni erwarb CA Immo ein Bürohaus in Berlin für ca. 6,7 Mio. €. Das Objekt in der Lietzenburger Straße, südlich des Kurfürstendamms, verfügt über eine Bruttogrundfläche von 3.750 m² sowie 34 Stellplätze und Lagerflächen. Hauptmieter des Gebäudes ist die Generali Versicherungs AG, im Erdgeschoss befinden sich vermietete Einzelhandelsflächen.

Verkäufe

2010 wurden plangemäß Verkäufe deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 285 Mio. € getätigt, wovon ein wesentlicher Teil aus der Bilanzposition Immobilienvermögen in Entwicklung erfolgt ist. Aus diesen Verkäufen wurde ein Ergebnis in Höhe von 32,4 Mio. € lukriert, was zur Stärkung der Eigenmittelreserven und der Ertragsposition des Portfolios beiträgt. Verkauft wurden unter anderem großflächige Grundstücksreserven in Berlin, Frankfurt und Basel, nachdem entsprechende wertsteigernde Widmungen erzielt werden konnten. Die Verkäufe erfolgten im Zuge der langfristigen Entwicklung der weitläufigen, großteils innerstädtischen Areale im Besitz von CA Immo.

BESTANDSIMMOBILIEN DEUTSCHLAND: KENNZAHLEN

	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
Bilanzwert (Mio. €)	1.334,9	1.103,1	21,0%
Annualisierte Mieterlöse (Mio. €)	70,8	63,9	10,7%
Brutto-Anfangsrendite	5,3%	5,8%	–0,5 pp
Leerstand	1,8%	2,2%	–0,4 pp

Im ersten Quartal 2010 verkaufte CA Immo ein rund 1.600 m² großes Grundstück im **Frankfurter Europaviertel**. Die Käuferin STRABAG Real Estate GmbH wird auf dem an der Europa-Allee gelegenen Baufeld ein 3-Sterne-Hotel errichten. Ein weiteres Grundstück im Ausmaß von rund 30.000 m² wurde im Herbst an die Bouwfonds Immobilienentwicklung Frankfurt veräußert. Das Wohnbauunternehmen plant dort die Errichtung von rd. 730 Wohnungen. Ende 2010 wurde auch der bereits vor Baubeginn fixierte Verkauf des an der **Europa-Allee 12-22** gelegenen Bürogebäudes **Nord 1** vollzogen. Das Gebäude, das unter anderem der internationalen Bank BNP Paribas als Deutschlandzentrale dienen wird, wurde am Wege eines Forward Purchase an den Offenen Immobilienfonds der Union Investment Real Estate veräußert und nun nach Fertigstellung an den Käufer übergeben.

Im Südosten des **Berliner Gleisdreiecks** wurde ein rund 30.000 m² großes Baufeld verkauft. Erwerber ist die Baugenossenschaft Initiative Möckernkiez, die in den kommenden Jahren ein nachhaltig konzipiertes Wohnquartier mit insgesamt 385 Wohnungen errichten wird. Im neuen **Berliner Stadtquartier Europacity**, unmittelbar gegenüber dem Berliner Hauptbahnhof, verkaufte CA Immo Ende 2010 ein rund 3.100 m² großes Grundstück. Entstehen soll dort eine Kombination aus Hotel, Büro und Gastronomie. Ein weiteres rd. 2.800 m² großes Grundstück in der Europacity, wurde Ende des Jahres verkauft. Geplant ist die Errichtung eines Bürogebäudes.

Im **Münchner Schlossviertel Nymphenburg** wurde ein rund 1.300 m² großes Grundstück veräußert. Hier besteht Baurecht für ein gemischt genutztes Gebäude mit einer BGF von ca. 4.200 m², davon rund 2.200 m² für Wohnungen und 2.000 m² für Büroflächen und hochwertiges Gewerbe. Im November veräußerte CA Immo zwei Grund-

stücke mit einer Fläche von insgesamt rd. 27.000 m² im **Münchener Stadtteil Aubing**. Der Käufer plant dort die Errichtung von ca. 46 Einfamilienhäusern.

Für die Entwicklung des **Basler Stadtquartiers Erlentmatt** konnten 2010 mehrere Investoren gewonnen werden. In Summe wurden 2010 mehrere Baufelder im Ausmaß von insgesamt rund 68.000 m² Grundfläche verkauft. Auf dem Areal ist die Realisierung unterschiedlicher Nutzungen, vor allem Wohnbau, geplant. Für alle Baufelder ist ein Bebauungsplan vorhanden.

Im Oktober wurde die ehemalige **Bahndirektion in Hamburg-Altona** verkauft. Der historische Gebäudekomplex aus dem Jahr 1894 wurde im Jahr 2002 aufwändig saniert und verfügt heute über ca. 31.900 m² moderne Büronutzfläche, die an die Deutsche Bahn AG vermietet sind.

Vermietungen

Im ersten Quartal konnte in der Berliner **Königlichen Direktion** der Vertrag mit dem Hauptmieter, dem Transportunternehmen Bombardier Transportation, um sechs Jahre verlängert und von 15.000 m² auf rund 16.530 m² erweitert werden. Seit dem Jahr 2005 hat der Weltmarktführer in der Schienenverkehrsindustrie seinen Hauptsitz in der Königlichen Direktion.

Im Mai wurde ein neuer Mietvertrag für das in Bau befindliche Frankfurter Hochhaus **Tower 185** abgeschlossen. PricewaterhouseCoopers (PwC) mietet 5.500 m² und damit vier Etagen zusätzlich an. Insgesamt kommt die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf rund 66.000 m² Bürofläche im Tower 185, das entspricht einer Vorvermietungsquote von rund 68 %.



FRANKFURT, Europa-Allee 12-22

GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNGEN

Die CA Immo Gruppe hat in Deutschland per 31.12.2010 rund 147.000 m² vermietbare Nutzfläche mit einem budgetierten Gesamtprojektvolumen von rund 708 Mio. € in Bau. Rund 27 % der Investitionskosten wurden bereits eingebracht, die verbleibenden Baukosten im Ausmaß von rund 515 Mio. € sind durch Kreditzusagen und Eigenmittel zu 100 % gedeckt. Weitere Projekte mit einem Volumen von rd. 570 Mio. € sind in Planung, wobei diese teilweise mit Joint Venture Partnern realisiert werden. Der Anteil der CA Immo an diesem Projektvolumen wird bei ca. 200-250 Mio. € liegen. Mit dieser umfangreichen Projektpipeline sowie zusätzlichen Grundstücksreserven und Baurechtschaffungsprojekten im Wert von rund 460 Mio. € ist vor allem Deutschland Triebfeder für den geplanten, organischen Vermögensaufbau der kommenden Jahre und die CA Immo Gruppe der größte Projektentwickler in Deutschland. Auf den deutschen Liegenschaftsreserven der Gruppe wird bis 2014 Baurecht für ein Flächenvolumen im Ausmaß von rund 1,5 Mio. m² Bruttogrundfläche (BGF) angestrebt, wovon aus heutiger Sicht zwischen 30 und 40 % auf Wohnwidmungen entfallen werden. Nach Erlangung der Baureife werden diese Liegenschaften entweder an Bauträger verkauft, für einen Endinvestor selbst bebaut oder nach Fertigstellung ins eigene Bestandsportfolio aufgenommen. Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland sind unter anderem:

Frankfurt, Europaviertel

Das Europaviertel, ein neuer Stadtteil mit insgesamt rund 90 ha Fläche – davon 18 ha von CA Immo entwickelt – ist eine der größten Projektentwicklungen der CA Immo Gruppe. Hier entsteht unmittelbar neben der Frankfurter Messe und dem Bankenviertel ein modernes Quartier, das Wohnen, Büro, Gastronomie, Kongresszentrum und Einzelhandel miteinander verbindet. Namhafte Unternehmen wie BNP Paribas, PricewaterhouseCoopers, Realgrund oder Meininger wurden bereits als Mieter bzw. Investoren für dieses Quartier gewonnen.

Im Europaviertel wurde im Berichtsjahr das Ensemble **CITY COLOURS** in Kooperation mit der Realgrund AG entwickelt und fertig gestellt. Das Gebäude umfasst 112 Miet- und 51 Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen wurden zur Gänze an die deutsche Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) veräußert, die Eigentumswohnungen sind zu 100 % verkauft.

Das **Meininger Hotel** im Europaviertel eröffnete im April nach nur 15 Monaten Bauzeit. CA Immo hat für das Low-Budget-Hotel mit der Meininger-Gruppe einen 20-jährigen Pachtvertrag abgeschlossen. Das Hotel liegt verkehrsgünstig direkt an der Europa-Allee und profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Frankfurter Messe.

Der unter Nachhaltigkeitsaspekten entwickelte Frankfurter Büroturm **Tower 185** hat im Februar 2011 mit 200 Metern seine endgültige Höhe erreicht und ist damit das vierthöchste Gebäude der Mainmetropole. Ende 2010 sind die Mitarbeiter des Hauptmieters PwC in das Sockelgebäude des Turmes eingezogen. Als eines der ersten Hochhäuser in Europa wird der Tower 185 nach seiner Fertigstellung (Ende 2011) ein LEED-Gold-Zertifikat des U.S. Green Building Council erhalten. Ein DGNB-Vorzertifikat bekam das Bürohochhaus schon vor Baubeginn.

Der Bauantrag für das Einkaufszentrum **Skyline Plaza** im Frankfurter Europaviertel wurde im Dezember eingereicht. Noch vor Baubeginn erhielt das im Joint Venture mit ECE geplante Projekt für seine nachhaltige Planung das Vorzertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die Shopping-Destination gegenüber dem Bürohochhaus Tower 185 wird über ca. 38.000 m² Einzelhandelsfläche für rund 170 Shops, ein rund. 8.500 m² großes Wellness- und Fitnessareal sowie ca. 4.500 m² Gastronomiefläche verfügen. Während der Planungs- und Bauphase werden Recyclingsysteme sowie ausschließlich schadstoffarme und umweltverträgliche Baustoffe verwendet. Bezüglich der geplanten Kongressflächen im Skyline Plaza laufen Gespräche mit potenziellen Betreibern.



FRANKFURT, Tower 185

München

CA Immo besitzt in der bayerischen Landeshauptstadt große Entwicklungsflächen in infrastrukturell sehr gut erschlossenen Lagen. Das **Stadtquartier Arnulfpark®** ist das erste Quartier der CA Immo in Deutschland, dessen Entwicklung sich dem Abschluss nähert. Hier entstehen nahe dem Münchener Hauptbahnhof auf ca. 18 ha Fläche rd. 1.000 Wohnungen und ca. 4.500 Arbeitsplätze, ergänzt durch Hotels, Restaurants, Nahversorger und kulturelle Einrichtungen. Im Frühjahr 2010 wurde für das Bürogebäude **SKYGARDEN** im Arnulfpark Richtfest gefeiert. Das gemeinsam von CA Immo und der OFB Projektentwicklung realisierte Gebäude verfügt über rd. 33.000 m² oberirdische Bruttogrundfläche. Noch vor Baubeginn hatte PricewaterhouseCoopers einen Vertrag über rd. 17.500 m² Mietfläche geschlossen. Das Unternehmen wird 2011 mit seiner rund 900 Mitarbeiter zählenden Münchener Dependence in den SKYGARDEN einziehen.

Im hochwertigen Wohn- und Büroquartier **Schlossviertel Nymphenburg** hat der Bau des Büro-, Geschäfts- und Ärztehauses **AMBIGON** begonnen. Das Gebäude vereint auf insgesamt ca. 16.400 m² BGF verschiedene Nutzungen unter einem Dach: Büros, Einzelhandel, ein Ärztehaus sowie einen Reha- und Fitnessbereich. Bereits vor Baubeginn konnte CA Immo für rund 47 % der Mietflächen Verträge abschließen, darunter die Münchner asecuram Therapieleistungen GmbH, ein REWE-Markt sowie Aldi.

In Kooperation mit der Landeshauptstadt München hat Vivico einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb „Leben in urbaner Natur“ für ein neues Stadtquartier im Münchner Bezirk **Laim am Berg** durchgeführt. Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse wird die Stadt München das weitere Bebauungsverfahren für das rund 135.000 m² große Gebiet durchführen.

Berlin

In der deutschen Bundeshauptstadt sind ebenfalls mehrere Projekte in Planung, die für die Stadt Berlin große Bedeutung haben. Dazu zählt das Stadtquartier **Europacity** nördlich des Hauptbahnhofs. Das Gesamtgebiet ist mit 40 ha etwa doppelt so groß wie der Potsdamer Platz. CA Immo entwickelt davon ca. 20 ha. Den Auftakt bildet ein 17-geschoßiges Bürohochhaus am Europaplatz, das künftig als Deutschlandzentrale für den Mineralölkonzern TOTAL dienen wird. Das Unternehmen mietet den gesamten, als Green Building konzipierten Turm mit rund 14.000 m² an. Das rund 69 m hohe Gebäude soll in der zweiten Jahreshälfte 2012 bezogen werden. Für den **TOUR TOTAL** wird eine DGNB-Zertifizierung angestrebt.

Um der Entwicklung des gesamten Areals zusätzliche Impulse zu geben, initiierte Vivico 2010 eine **Nachhaltigkeitswerkstatt**. Über einen Zeitraum von sechs Monaten trafen sich rd. 25 Experten aus Politik, Wirtschaft und Forschung und entwickelten einen Katalog mit Vorschlägen zu den Themen Abfall, Baustoffe, Energie, Freiraum, Soziales, Verkehr und Wasser. Die Ergebnisse stellten Senat, Bezirk sowie die Grundstückseigentümer Deutsche Bahn und Vivico interessierten Bürgern und Medienvertretern auf einer Standortkonferenz vor.

Düsseldorf

Im Düsseldorfer Stadtquartier **BelsenPark** finden seit Jänner 2011 die Rückbauarbeiten statt. Das Gelände wird für die anschließende Bebauung vorbereitet; die Vermarktung läuft seit 2010. Für den Bebauungsplan des Düsseldorfer Projektes wurde im Sommer 2010 der Satzungsbeschluss gefasst und damit Baurecht geschaffen. Der BelsenPark ist als gemischt genutztes Stadtquartier konzipiert. Rund um einen etwa 2 ha großen Park entstehen in den nächsten Jahren insgesamt rund 450 Wohnungen sowie eine Fußgängerzone mit Geschäften und Büros.

Mainz

Anfang 2010 wurde ein langfristiges 50:50 Joint Venture zwischen Vivico und den Stadtwerken Mainz geschlossen. Die Projektgesellschaft **Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG** hat die Arbeiten zur Erschließung und Vermarktung des neuen Mainzer Quartiers aufgenommen. Auf ca. 30 ha des heutigen Mainzer Zollhafen-Geländes wird in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein gemischt genutztes Stadtquartier entstehen, das Investitionsvolumen seitens CA Immo (inkl. Grundstück) wird rd. 53 Mio. € betragen.

Köln

Das Parkhaus **RheinTriadem** im Kölner Kunibertsviertel wurde von 200 auf 600 Plätze erweitert und umfasst nun sieben Etagen, die überwiegend öffentliche Stellplätze bereit halten.

SEGMENTBERICHT OST- UND SÜDOSTEUROPA

Die CA Immo Gruppe investiert seit 1999 in Osteuropa und ist heute in neun Ländern Zentral-Osteuropas (CEE), Südosteuropas (SEE) sowie in Russland mit Bestandsimmobilien bzw. Projektentwicklungen präsent. Die Tochtergesellschaft CA Immo International AG, in der das gesamte Osteuropageschäft seit 2006 gebündelt war, wurde im November 2010 rückwirkend zum 31.12.2009 wieder mit der Muttergesellschaft verschmolzen. Das Geschäftsfeld Projektentwicklung wird seit 2006 im Wesentlichen über den Spezialfond CA Immo New Europe (CAINE) betreut, an dem CA Immo eine Beteiligung von 60 % hält. Projekte, die davor gestartet wurden bzw. welche die Fondsvoraussetzungen nicht erfüllen, werden direkt von CA Immo umgesetzt.

Mit Übernahme der Immobiliengesellschaft Europolis AG per 1.1.2011 baute CA Immo ihre Präsenz in den osteuropäischen Märkten von 20 % auf rund 44 %¹ am Gesamtportfolio deutlich aus, wobei diese Akquisition erstmals zum 31.3.2011 bilanziell wirksam wird. Folglich beziehen sich die nachstehenden Kennzahlen ausschließlich auf das CA Immo-Portfolio exklusive Europolis.

GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

Das Bestandsportfolio der CA Immo besteht zum Großteil aus hochwertigen Büroimmobilien in zentralen Lagen in ost- und südosteuropäischen Hauptstädten. Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 repräsentieren die Bestandsimmobilien einen Bilanzwert von rund 678 Mio. € (31.12.2009: 605 Mio. €). Die Gesellschaft ist in Polen, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Slowenien und Serbien mit Bestandsimmobilien präsent, wobei auf die CEE-Staaten 62 % und die Länder der SEE-Region 38 % entfallen.

Das osteuropäische Bestandsportfolio umfasst 337.377 m² vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2010 Mieterlöse in Höhe von 45,5 Mio. € (2009: 40,3 Mio. €). In Polen, Ungarn, Rumänien und Serbien verfügt CA Immo über lokale Managementgesellschaften. Diese lokale Präsenz ermöglicht eine optimale Bewirtschaftung der Immobilien und gewährleistet den direkten Kontakt zu den Mietern und zum Markt. Die lokalen Teams sind – abhängig von den regionalen Anforderungen – mit Aufgaben des Assetmanagements, der Vermietung, Verwaltung, Buchhaltung und Projektmanagements betraut.

Die gesamte Vermietungsleistung 2010 lag bei 78.136 m² vermietbarer Nutzfläche, davon wurden 37.883 m² nach- bzw. erstmals neu vermietet, auf Vertragsverlängerungen entfallen 33.746 m² und 6.507 m² auf Flächenexpansionen bestehender Mieter. Das Bestandsportfolio weist per 31.12.2010 einen Vermietungsgrad nach Fläche von 80 % (2009: 81 %) auf, die wirtschaftliche Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag) betrug 2010 81 % (2009: 82 %). Der gesamte Bestand weist eine Rendite von 7,4 % (2009: 7,4 %) auf, wobei die Objekte in SEE bei einer Rendite von 7,6 % (2009: 8,2 %) und jene in CEE bei 7,3 % (2009: 7,0 %) liegen. Details zu den Bewertungsergebnissen finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Zentral-Osteuropa (CEE)

CA Immo ist mit knapp zwei Drittel ihres osteuropäischen Immobilienvermögens traditionell stark in den CEE-Ländern vertreten. Zum Bestandsportfolio im Kernmarkt **Polen** zählen zwei hochwertige Büroobjekte in Warschau: das Warschau Financial Center (WFC, zu 50 % im Besitz der CA Immo) und das Bürogebäude Wspólna im zentralen Business-Stadtteil der Hauptstadt. Beide Häuser erzielen gemessen an aktuellen Marktstandards ein ausgezeichnetes Mietniveau. Nach dem Auslauf von zwei großen Mietverträgen im WFC konnte eine rasche Neuvermietung mit guten Preisniveaus erreicht werden. Zum Stichtag beträgt der Leerstand im Warschau Financial Center 8 %, wobei zum Stichtag bereits unterschriebene Mietverträge die Auslastung des Gebäudes per Anfang des zweiten Quartals 2011 wieder auf 93 % erhöhen werden. Das Bürogebäude Wspólna ist zu 97 % vermietet. Beide Liegenschaften verfügen insgesamt über eine vermietbare Nutzfläche von 32.015 m² und haben gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 115,5 Mio. € (2009: 101,5 Mio. €).

In **Tschechien** besitzt die Gesellschaft die Business Hotels Europort am Prager Flughafen und das Diplomat Center in Pilsen – beides Marriott Courtyard Hotels – sowie ein Gebäude in Prag, das die English International School beherbergt. Zusammen verfügen diese drei Objekte über eine vermietbare Nutzfläche von 38.696 m² und sind wirtschaftlich voll ausgelastet (wirtsch. Leerstandsquote 2010: 2 %, 2009: 1,6 %). Gemäß aktueller Bewertung weisen die Gebäude einen Bilanzwert von rund 57,9 Mio. € (2009: 76,1 Mio. €) auf. Die im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Bewertung reflektiert die wirtschaftlich angespannte Situation sowohl der Hotellerie in Prag im Allgemeinen als auch unseres Pachtvertragspartners im Besonderen.

¹ Schätzwert per 1.1.2011

In der **Slowakei** hält CA Immo mit dem 1999 erworbenen Bratislava Business Center 1 eine Immobilie im Bestand. Das Objekt wurde 2010 revitalisiert und die leerstehenden Flächen für kleinteiligere Vermietung adaptiert. Der größte Mietabschluss konnte 2010 im Ausmaß von 2.100 m² mit einer der größten Schweizer Versicherungsgesellschaften erzielt werden. Per 31.12.2010 ist das Gebäude zu 86 % vermietet. Das Bratislava Business Center 1 (BBC 1) umfasst 9.486 m² vermietbare Nutzfläche und hat einen Bilanzwert von 9,5 Mio. € (2009: 9,5 Mio. €). Zur Stärkung dieses Bürostandorts ist auf einer benachbarten Grundreserve der CA Immo eine Erweiterung des Objekts, das BBC 1 plus, in Entwicklung (siehe „Geschäftsfeld Projektentwicklungen“).

In **Ungarn** verfügt CA Immo insgesamt über sieben Bestandsimmobilien, womit das Land den größten regionalen Markt der CA Immo in Osteuropa darstellt. Die unga-

rischen Bestandsimmobilien weisen laut aktueller Bewertung einen Bilanzwert von insgesamt rund 192,1 Mio. € (2009: 190,5 Mio. €) und einen wirtschaftlichen Leerstand von 23 % (2009: 31 %) auf.

Das Bürogebäude **Capital Square** liegt im Zentrum Budapests und wurde von Hochtief Development Hungary errichtet. Das Gebäude wurde im Rahmen eines Forward Purchase erworben und Mitte 2009 ins Bestandsportfolio der CA Immo übernommen. Es verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 31.767 m² und zählt auf Grund seiner hochwertigen Architektur, niedrigen Energieverbrauchs und sehr guter infrastruktureller Lage zu den besten Bürogebäuden am Budapester Markt. Per 31.12.2010 ist das Gebäude zu rund 72 % hauptsächlich an internationale Mieter (z. B. Ferrero, Spedition Maersk, Bridgestone) vermietet.

LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2009 IM BESTAND WAREN

Mio. €	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös		Bruttorendite		Wirtsch. Vermietungsgrad	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Polen	115,5	101,5	7,9	6,7	6,8%	6,6%	93%	85%
Slowakei	9,5	9,5	0,9	0,8	9,4%	8,6%	86%	76%
Ungarn	192,1	190,5	12,9	11,8	6,7%	6,2%	77%	69%
Tschechien	57,9	76,1	6,8	7,1	11,8%	9,3%	98%	98%
CEE	375,0	377,6	28,4	26,4	7,6%	7,0%	86%	79%
Rumänien	90,3	89,9	8,9	8,9	9,8%	9,9%	97%	99%
Bulgarien	19,7	22,1	2,4	2,4	12,1%	10,7%	100%	100%
Serbien	92,6	91,3	5,7	5,2	6,1%	5,7%	71%	65%
Slowenien	19,9	24,1	1,5	2,2	7,7%	9,2%	90%	100%
SEE	222,5	227,4	18,5	18,7	8,3%	8,2%	87%	87%
Portfolio - Like for Like¹⁾	597,5	605,0	46,9	45,1	7,8%	7,4%	86%	82%
Fertigstellungen Bulgarien	26,0		0,3		1,3%		13%	
Fertigstellungen Polen	45,5		2,3		5,0%		56%	
Fertigstellungen Rumänien	8,5		0,7		8,2%		100%	
Neu fertig gestellte Projekte	80,1		3,3		4,2%		45%	
Gesamt	677,6		50,2		7,4%		81%	

¹⁾ Like for Like: Gegenüberstellung jener Objekte, die bereits zum 31.12.2009 im stabilisierten Portfolio enthalten waren

Das Fachmarktzentrum **Dunacenter** wurde in einem 50:50 Joint Venture zwischen dem CA Immo New Europe Property Funds (CAINE) und einer privaten Investorengruppe errichtet und im Oktober 2009 in den Bestand des CAINE übernommen. Auf der 42.500 m² großen Grundstücksfläche stehen 16.375 m² vermietbare Fläche für internationale und nationale Retailer zur Verfügung. Der von 2009 (51 %) auf 2010 (63 %) nur wenig erhöhte Auslastungsgrad spiegelt die schwierige Situation am ungarischen Retailmarkt wieder, wenngleich mit Deichmann, einer ungarischen Elektrohändelskette und einem Bekleidungsunternehmen im Diskont-Bereich im zweiten Halbjahr 2010 drei neue Mieter gewonnen werden konnten.

Südosteuropa (SEE)

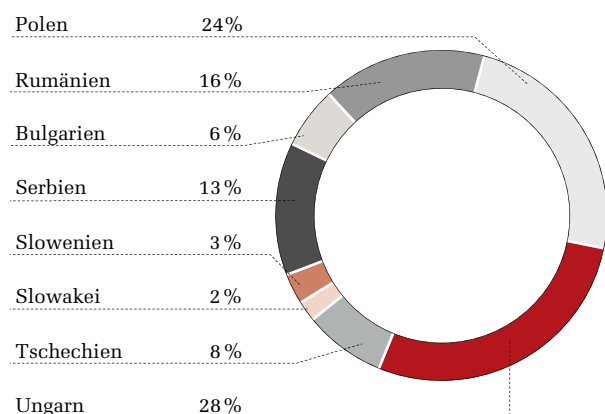
In SEE ist CA Immo in Rumänien, Bulgarien, Slowenien und Serbien investiert, wobei **Rumänien** in der SEE-Region den wichtigsten Zielmarkt darstellt. Mit drei hochwertigen Büroimmobilien (Bukarest Business Park, Opera Center 1 und 2) in guter Lage ist die Gesellschaft in Bukarest investiert. Die Objekte sind überwiegend an internationale Unternehmen mit guter Bonität vermietet. 2010 wurden in den drei Gebäuden Vermietungserfolge im Ausmaß von 21.031 m² erzielt. Im Bukarest Business Park konnte die durchschnittliche Mietvertragsdauer aller Mietverträge (100 %) im Jahr 2010 auf über vier Jahre angehoben werden. Im Opera Center 1 wurde nach Auszug eines Großmieters im Sommer 2010 der dadurch entstandene Leerstand durch diverse Neuvermietungen bis zum Jahresende wieder reduziert. Insgesamt verfügen die drei Gebäude über eine vermietbare Nutzfläche von

40.712 m², haben gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 90,3 Mio. € (2009: 89,9 Mio. €) und einen wirtschaftlichen Vermietungsgrad von 97%.

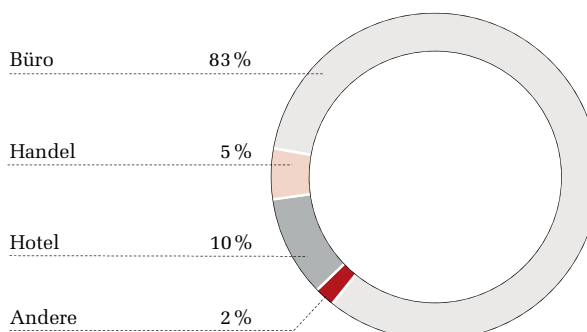
Zum Bestandsportfolio in **Bulgarien** zählen drei Büroobjekte in Sofia: das Europark Office Building, das International Business Center (IBC) und Büroobjekt Megapark, an dem CA Immo im dritten Quartal 2010 35 % der Anteile erworben hat. Das Europark Office Building und das IBC sind zu 100 % vermietet und verfügen zusammen über eine vermietbare Nutzfläche von 11.197 m². Im Europark Office Building konnte mit dem größten Mieter, einem Automobilzulieferer, eine signifikante Mietvertragsverlängerung bis zum Jahr 2016 abgeschlossen werden.

Neu erworben wurde wie oben erwähnt das Bürogebäude **Megapark**, an dem CA Immo über die Objektbesitzgesellschaft mit 35 % beteiligt ist. Das Gebäude befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen dem Flughafen und dem Zentrum Sofias. Neben CA Immo (35 % der Anteile) sind auch Soravia, CEE Realty Beteiligungs GmbH und der Bank Austria Real Invest als Joint Venture-Partner an dem Objekt beteiligt. Von den rund 44.000 m² Büro- und 2.700 m² Retailflächen sind aktuell 13 % vermietet. Derzeit laufen Gespräche mit weiteren potenziellen internationalen Mietern. Auf Basis der jüngsten Bewertung beträgt der Bilanzwert der beiden Gebäude IBC und Europark insgesamt rund 19,7 Mio. € (2009: 22,1 Mio. €), der Beteiligungsanteil für die Objektgesellschaft Megapark liegt bei 26,2 Mio. €.

BILANZWERT NACH LÄNDERN
SEGMENT OSTEUROPA



BILANZWERT NACH HAUPTNUTZUNGSART
SEGMENT OSTEUROPA





BUDAPEST, Capital Square

In **Slowenien** besitzt die Gesellschaft ein Hotel in Laibach mit einer Nutzfläche von 17.931 m² und einem Bilanzwert von rund 19,9 Mio. € (2009: 24,1 Mio. €).

In **Serbien** hält der CA Immo New Europe Property Funds seit der Fertigstellung im Juli 2009 die Büroimmobilie Sava Business Center im Bestand. Das achtstöckige Bürogebäude liegt im Büroviertel Neu Belgrad, verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 18.500 m² und 363 Parkplätzen und ist zum Stichtag zu 62 % u. a. an die Bankengruppe Credit Agricole, Piraeus Bank, Ericsson und Boehringer Ingelheim vermietet. Trotz der zu Beginn des Jahres vorherrschenden kritischen Markteinschätzung konnten die bestehenden Vertragsmieten auf überdurchschnittlich hohem Niveau gehalten sowie zusätzliche Flächen neu vermietet werden. Inklusive dem Belgrad Office Park, der direkt im Bestand von CA Immo gehalten wird (Vermietungsquote zum 31.12.2010: 71 %) verfügt die Gruppe über zwei hochwertige Büroimmobilien in der serbischen Hauptstadt. Die insgesamt 39.772 m² vermietbare Nutzfläche der Gebäude weisen in Summe gemäß der aktuellen Bewertung einen Bilanzwert von 92,6 Mio. € auf (2009: 91,3 Mio. €).

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Die in unterschiedlichem Tempo verlaufende wirtschaftliche Erholung der einzelnen osteuropäischen Länder im Jahr 2010 hat das Projektentwicklungsgeschäft in den Regionen nach wie vor beeinflusst. Die in den meisten Märkten deutlich reduzierte Flächennachfrage sowie Entscheidungsverzögerungen bei potenziellen Mietern haben neben Bauzeitverzögerungen eine Neu-Evaluierung einiger Entwicklungsprojekte erfordert.

Vor diesem Hintergrund konnte CA Immo 2010 einige wesentliche operative Fortschritte erzielen, sowohl hinsichtlich erforderlicher Genehmigungen und Bauabwicklungen als auch Projektfertigstellungen. Ende Juni wurde die Bauphase eins des Poleczki Business Park in Warschau fertig gestellt, im August folgte der Abschluss der ersten Bauphase des Retail Park Sibiu in Rumänien. Beide Gebäude wurden in das Bestandsportfolio des Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe Property Funds übernommen. Beim Projekt Airport City St. Petersburg konnte ein wesentlicher Fortschritt hinsichtlich der Finanzierung erzielt werden.

Sämtliche Projekte, welche die CA Immo Gruppe entweder im Projektentwicklungsfonds oder direkt entwickelt, sind voll finanziert und können somit auf einer gesicherten finanziellen Basis umgesetzt werden. Folgende Projektentwicklungen aus der CA Immo Gruppe werden über den Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe Property Funds (CAINE) abgewickelt:

Polen

Poleczki Business Park: Auf insgesamt rund 146.000 m² Grundstücksfläche nahe dem Flughafen wie auch dem Warschauer Zentrum entsteht ein gemischt genutzter Immobilienkomplex mit Büro-, Gewerbe- und Lagernutzung. Das Projekt wird in einem 50:50 Joint Venture vom Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe und der UBM Realitätenentwicklung AG realisiert und ist derzeit die größte Immobilienentwicklung in Polen.

Die Bauphase eins – bestehend aus zwei Gebäudeblöcken mit einer vermietbaren Nutzfläche von 43.000 m² (37.000 m² Büro- und 5.600 m² Geschäfts- und Servicefläche) – konnte nach knapp zwei Jahren Bauzeit Ende Juni 2010 fertig gestellt und in das Bestandsportfolio des CA Immo New Europe Property Funds übernommen werden. Im dritten Quartal 2010 haben die ersten Mieter ihre Flächen bezogen, darunter auch ein Großteil der Mitarbeiter des Hauptmieters ARiMR, eine Agentur des polnischen Landwirtschaftsministeriums. Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 ist die Bauphase eins zu rund 59 % vermietet, über Restflächen laufen derzeit konkrete Gespräche mit potenziellen Mietern.

Die Bauphase zwei wurde noch im Dezember 2010 gestartet und umfasst zwei Gebäude mit einer vermietbaren Nutzfläche von insgesamt 20.835 m². Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts ist Anfang 2012 geplant. Bis 2015 soll ein modernes Büroviertel mit insgesamt 200.000 m² Nutzfläche entstehen. Insgesamt wurden in den ersten Bauabschnitt rund 110 Mio. € investiert, das gesamte Bauvorhaben ist mit rund 250 Mio. € kalkuliert.

Rumänien

Fachmarktzentrum Arad: In Arad ist mit einem österreichischen Joint-Venture-Partner die Errichtung eines Fachmarktzentrums in Planung. Im Endausbau wird die Nutzfläche ca. 16.700 m² betragen. Die Finanzierung für dieses Projekt ist gesichert, der tatsächliche Baubeginn wurde jedoch aufgrund der schwierigen Situation am rumänischen Retailsektor vorerst verschoben, da eine Realisierung nur bei Vorliegen eines ausreichenden Grades an Vorvermietungen wirtschaftlich sinnvoll ist.

Retail Park Sibiu: Gemeinsam mit einem Joint Venture Partner hat der Projektentwicklungsfonds von CA Immo im August 2010 die Bauphase eins des Retail Park Sibiu fertig gestellt und in den Bestand übernommen. Das rund 9.700 m² fassende Gebäude wurde in einer Bauzeit von rund neun Monaten errichtet und vollständig an die Baumarktkette OBI vermietet, welche dort Ende August eine neue Filiale eröffnet hat. Die Umsetzung der weiteren Ausbauphasen ist derzeit in Vorbereitung, Gespräche mit diversen Einzelhändlern werden aktuell geführt. Die gesamten Investitionskosten sind mit rund 100 Mio. € kalkuliert.



WARSCHAU, Poleczki Business Park

Russland

Airport City St. Petersburg: In St. Petersburg werden derzeit in einem Joint Venture mit Warimpex und UBM ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza und drei moderne Bürogebäude mit einer Fläche von insgesamt 39.000 m² direkt neben dem Flughafen Pulkovo errichtet (Bauphase 1). CA Immo ist über ihren Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe mit 25 % an dem Projekt beteiligt. Mitte Oktober 2010 konnte mit der Unterzeichnung eines Kreditvertrags von einem polnischen Bankenkonsortium in der Höhe von 60 Mio. € die weitere Finanzierung des Projekts gesichert werden. Die Fertigstellung des Hotels sowie die Eröffnung der Bürogebäude im Ausmaß von 21.000 m² soll bis Ende 2011 erfolgen. Die Errichtung der restlichen 18.000 m² Bürofläche wird voraussichtlich bis 2012 abgeschlossen sein. Für eine spätere, derzeit nicht entscheidungsreife Bauphase zwei stehen weitere Grundstücksreserven im Ausmaß von rund 20.000 m² zur Verfügung.

Soweit Projekte bereits vor Gründung des CA Immo New Europe gestartet wurden bzw. den Kriterien des Fonds nicht entsprechen, werden diese von CA Immo direkt durchgeführt. Zu diesen zählen:

Russland

Maslov Tower: Im zweiten Quartal 2010 wurde gegen die Projektgesellschaft, die das Moskauer Projekt **Maslov** betreibt, ein Konkursantrag eingebracht. Aus diesem Grund wurden mit Stichtag 30.6.2010 die mit diesem Projekt in Zusammenhang stehenden Konzerngesellschaften entkonsolidiert. Die CA Immo Gruppe ist weiterhin um eine wirtschaftliche Lösung für dieses Projekt bemüht.

Slowakei

BBC 1 Plus: Anfang Dezember 2010 wurde der Bau des Bürokomplexes Bratislava Business Center 1 Plus (BBC 1 Plus) gestartet. In sehr guter infrastruktureller Lage im Business District Bratislavas wird das Gebäude 13 Stockwerke mit einer vermietbaren Nutzfläche von rund 15.900 m² sowie eine Parkgarage mit 313 Parkplätzen umfassen. Konzipiert ist der Bau als Erweiterung des bestehenden Bratislava Business Center 1, zu dem eine direkte Verbindung geschaffen wird. Die Finanzierung des Projekts ist durch eine österreichische Bank gesichert, Bilfinger Berger konnte als Generalunternehmer gewonnen werden. BBC 1 Plus wird als nachhaltiger Bau mit entsprechenden ökologischen Standards errichtet, eine LEED-Zertifizierung für das Objekt wird angestrebt. Hinsichtlich der Vermietung haben vor allem Mieter aus BBC 1 ihr Interesse an zusätzlichen Flächen oder an einem

Umzug angemeldet. Erste Vorvermietungen im Ausmaß von 1.000 m² konnten bereits fixiert werden. Gespräche mit weiteren potenziellen Mietern werden derzeit geführt.

Weitere Projekte von CA Immo im Frühstadium:

Tschechien

CITY Deco: Das Projekt CITY Deco steht für eine Prager Liegenschaftsentwicklung im Joint Venture mit ECM Projektentwicklung. Das Objekt weist eine Mischnutzung aus Büros, Wellness-Center und Parkgarage mit einer BGF von insgesamt rund 18.000 m² auf. Ende 2010 erklärte CA Immo den Rücktritt aus dem Projekt auf Grund der nicht vertragsgemäßen Fertigstellung und Übergabe des Objekts, der bereits eingebrachte Mezzaninkredit wurde fällig gestellt.

Estland

Tallinn: In der estnischen Hauptstadt ist ein Bürogebäude mit einem kleinen Anteil an Retailflächen und einer Bruttogeschoßfläche von rund 22.000 m² geplant. Zur Umsetzung des Projekts wurde ein Joint Venture geschlossen, CA Immo ist mit 40 % an dem Projekt beteiligt. 2008 wurde die Fremdfinanzierung für den Liegenschaftserwerb gesichert. Nachdem sich CA Immo zukünftig verstärkt auf Projektentwicklungen in ihren Kernmärkten konzentriert, werden aktuell die Bedingungen für einen Ausstieg aus dem Projekt verhandelt.



BRATISLAVA, BBC 1 Plus Visualisierung

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Bewertung der Liegenschaften ist die substanzielle 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 drei Jahren erhöhten Schwankungen, wovon auch die CA Immo Gruppe direkt betroffen war. Spätestens zu Mitte des Jahres 2010 machte sich jedoch in allen unseren Märkten eine weitgehende Stabilisierung bemerkbar, so dass für das Gesamtjahr 2010 erstmals seit Beginn der Finanzkrise wieder ein positives Neubewertungsergebnis von 46.716,1 T€ (im Jahr 2009: – 129.086,5 T€) erzielt werden konnte.

Dieses Bewertungsergebnis ist, wie im Folgenden im Detail dargestellt, in erster Linie Resultat konkreter immobilienpezifischer Ereignisse wie der Fertigstellung von Projektentwicklungen bzw. dem Verkauf von Liegenschaften. Im Gegensatz dazu beruhten die großen Abwertungen in den Vorjahren weitgehend auf pauschalen

Änderungen der von Gutachtern getroffenen Annahmen zu wertbestimmenden Parametern wie Immobilienrenditen oder erwartete Mieterlöse.

Österreich

Mit rund 30 % entfiel ein wesentlicher Teil an den Aufwertungen bei den Bestandsimmobilien in Österreich auf Objekte, die unterjährig verkauft wurden. Das restliche Neubewertungsergebnis verteilte sich auf eine Vielzahl von Objekten.

Der dargestellte Rückgang der Bruttoanfangsrendite auf 5,1 % hängt in erster Linie mit der im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunkenen annualisierten Miete in Folge des planmäßigen Auszugs des Hauptmieters der Liegenschaft Erdberger Lände (Lände 3), welche mit einem Buchwert von rd. 104,6 Mio. € die wertmäßig größte Immobilie im österreichischen Portfolio ist, zusammen. Ohne diese Liegenschaft hätte die Bruttoanfangsrendite 5,6 % gegenüber 5,8 % zum Jahresende 2009 betragen.

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH

	Anschaffungskosten (in Mio.€) 31.12.2010	Bilanzwert (in Mio. €) 31.12.2010	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung in Mio. €	Bruttoanfangsrendite	
				31.12.2009	31.12.2010
Bestandsimmobilien ¹⁾	773	704	19,6	6,3%	5,1%
Immobilien in Entwicklung	41	22	–1,8		
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	1	0	0,6		
Gesamt	814	726	18,4		

¹⁾ exkl. selbst genutzte Immobilien

Deutschland

Das Bewertungsergebnis bei den deutschen Bestandsimmobilien ist im Wesentlichen auf zwei gegenläufige Effekte zurückzuführen: Einerseits konnte hinsichtlich des langfristig an das Land Hessen vermieteten Immobilienportfolios („Hessen-Paket“) eine Wertsteigerung festgestellt werden. Dem stand insbesondere eine Abwertung bei dem Objekt Spreebogen in Berlin um rd. 11,2 Mio. € aufgrund von unterjährig vorgenommenen Investitionen gegenüber, die in der Jahresendbewertung keine Deckung fanden.

Der wesentliche Faktor für den Rückgang der Anfangsrendite auf 5,3 % ist die Aufnahme des 2010 fertig gestellten ersten Bauteils des Tower 185 in das Bestandsportfolio. Dieser Bauteil ist zwar fast zur Gänze vermietet, aufgrund einer Staffelmiete liegt die annualisierte Miete zum Stichtag jedoch unter der kalkulatorischen Sollmiete, so dass die Anfangsrendite zum Stichtag 31.12.2010 für dieses Objekt mit 3,8 % deutlich unter dem Durchschnitt des restlichen Portfolios liegt. Angesichts eines Immobilienwerts von 200,2 Mio. € ergibt sich somit eine deutliche Verwässerung der Gesamt-Anfangsrendite.

Einen entscheidenden Beitrag zu den ausgewiesenen Wertsteigerung sowohl bei den zur Veräußerung bestimmten Immobilien als auch bei den Immobilien in Entwicklung lieferten Verkäufe, die vor dem Bilanzstichtag vereinbart, aber noch nicht vollzogen waren, so dass der im Vertrag vorgesehene Verkaufspreis für die Bewertung herangezogen wurde.

Bei den Immobilien in Entwicklung entfielen auf solche Vorgänge mehr als die Hälfte der Aufwertungen, wozu insbesondere Liegenschaften in Düsseldorf sowie in Basel beitrugen. Zweiter wesentlicher Faktor für die Aufwertungen bei den Immobilien in Entwicklung war eine festgestellte Wertsteigerung des Tower 185 in Folge der Fertigstellung des ersten Bauteiles.

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND

	Anschaffungskosten (in Mio. €) 31.12.2010	Bilanzwert (in Mio. €) 31.12.2010	Neubewertung/Wertminderung/Wertaufholung in Mio. €	Bruttoanfangsrendite	
				31.12.2009	31.12.2010
Bestandsimmobilien ¹⁾	1.375,0	1.334,9	-2,3	5,8%	5,3%
Immobilien in Entwicklung	723,1	741,3	38,0		
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	38,5	41,2	4,9		
Zum Handel bestimmte Immobilien	52,7	45,3	-1,2		
Gesamt	2.189,2	2.162,7	39,4		

¹⁾ 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. Im Jahr 2010 konnte jedoch eindeutig eine Bodenbildung hinsichtlich der Bewertungsparameter festgestellt werden, bzw. kam es in einigen Märkten bereits zu einer teilweisen Aufholung der Rückgänge der vergangenen zwei Jahre. Besonders positiv entwickelte sich in dieser Hinsicht Polen – für unsere dort gelegenen Objekte konnten 2010 Aufwertungen im Ausmaß von insgesamt 17,7 Mio. € vorgenommen werden, die insbesondere auf das Warschau Financial Center entfielen.

Dass es trotz dieser Stabilisierung wieder zu einem negativen Neubewertungsergebnis kam, ist insbesondere auf zwei Faktoren zurückzuführen: Einerseits wurden die Werte der im Portfolio enthaltenen Hotels in Tschechien und Slowenien nochmals deutlich nach unten korrigiert, wodurch insgesamt Abwertungen im Ausmaß von 22,6 Mio. € entstanden. Andererseits wurde eine im Jahr 2010 neu eingegangene Beteiligung an einem Büroobjekt in Sofia (Megapark), die quotal konsolidiert wird, um 8,4 Mio. € wertberechtigt.

Wie in der nebenstehenden Tabelle ersichtlich, kam es für jene Objekte, die bereits zum Stichtag 31.12.2009 im Portfolio waren, zu einem Anstieg der Brutto-Anfangsrendite von 7,4 % auf 7,8 %. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf eine Steigerung der annualisierten Mieten um rd. 4,0 % in Folge einer reduzierten Leerstandsrate und nur zu einem geringeren Teil auf die durchgeführten Abwertungen zurückzuführen.

BEWERTUNGSERGEBNIS OST- UND SÜDOSTEUROPA

	Anschaffungskosten (in Mio.€) 31.12.2010	Bilanzwert (in Mio. €) 31.12.2010	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung in Mio. €
Bestandsimmobilien	774,7	677,6	– 12,0
Immobilien in Entwicklung	44,8	27,7	– 0,4
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	10,8	5,0	0,0
Gesamt	830,3	710,3	– 12,4

DETAILÜBERSICHT BEWERTUNGSERGEBNIS BESTANDSIMMOBILIEN OST- UND SÜDOSTEUROPA

Region	Anschaffungs- kosten (in Mio.€) 31.12.2010 in Mio. €	Fair Value (in Mio. €) 31.12.2010 in Mio. €	Neubewertung 2010		Brutto-Anfangsrendite	
			in Mio. €	in %	31.12.2009 in %	31.12.2010 in %
Polen	92,9	115,5	13,1	12,8%	6,6%	6,8%
Slowakei	20,0	9,5	0,3	3,3%	8,6%	9,4%
Ungarn	217,1	192,1	1,3	0,7%	6,2%	6,7%
Tschechien	87,4	57,9	–18,2	–23,9%	9,3%	11,8%
CEE	417,4	375,0	–3,5	–0,9%	7,0%	7,6%
Rumänien	91,5	90,3	0,5	0,6%	9,9%	9,8%
Bulgarien	25,8	19,7	–2,5	–11,4%	10,7%	12,1%
Serbien	113,5	92,6	2,7	3,0%	5,7%	6,1%
Slowenien	46,1	19,9	–4,2	–17,3%	9,2%	7,7%
SEE	276,9	222,5	–3,5	–1,6%	8,2%	8,3%
Portfolio - Like for Like¹⁾	694,3	597,5	–7,0	–1,2%	7,4%	7,8%
Bulgarien	26,1	26,0	–8,4	–24,3%		1,3%
Polen	40,8	45,5	4,6	11,4%		5,0%
Rumänien	13,6	8,5	–1,2	–12,5%		8,2%
Fertig gestellte Projekte	80,5	80,1	–5,0	–5,8%		4,2%
Gesamt	774,7	677,6	–12,0	–1,7%	7,4%	7,4%

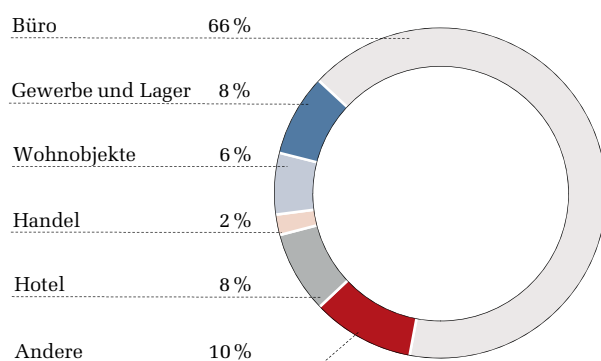
¹⁾ Like for Like: Gegenüberstellung jener Objekte, die bereits zum 31.12.2009 im stabilisierten Portfolio enthalten waren

ERGEBNISSE

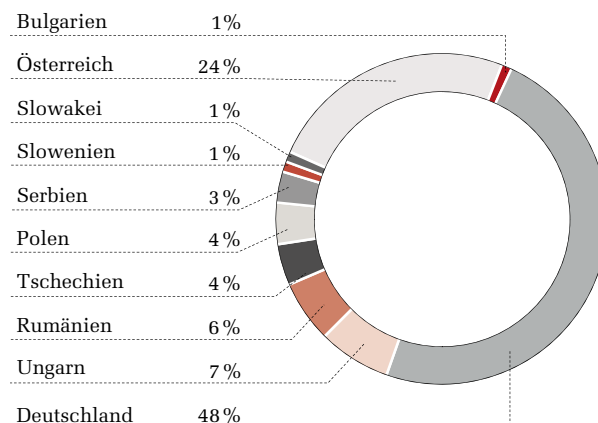
Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse verzeichneten beliefen sich 2010 auf 164.333,9 T€. Hinsichtlich der Aufteilung nach Nutzungsarten bzw. regionaler Zusammensetzung (siehe Grafik) kam es im Vergleich zum Vorjahr nur zu unwesentlichen Verschiebungen. Wie in der untenstehenden Tabelle ersichtlich, erklärt sich der Rückgang der Mieterlöse um – 7,1 % im Vergleich zu 2009 in erster Linie aus dem Wegfall von Mieten infolge von Verkäufen. Der Rückgang der Mieterlöse in Österreich ist darüber hinaus weitestgehend auf den Auszug des bisherigen Hauptmieters der Liegenschaft Erdberger Lände im Laufe des Jahres 2010 zurückzuführen.

MIETERLÖSE
NACH NUTZUNGSARTEN



MIETERLÖSE
NACH LÄNDERN



Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettoergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten ging von 151.396,2 T€ auf 132.794,0 T€ zurück. Ursache für diesen im Vergleich zu der Entwicklung der Mieterlöse überproportionalen Rückgang sind in erster Linie gestiegene Aufwendungen für Forderungsausfälle und Wertberichtigungen, höhere Immobiliensteuern sowie höhere Vermittlungshonorare, wodurch die den Bestandsimmobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen, von – 19.696,1 T€ auf – 26.196,7 T€ anstiegen.

ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2009 AUF 2010

Mio. €	Österreich	Deutschland	Ost-/ Südosteuropa	Gesamt
2009	46,2	90,5	40,3	177,0
Veränderung				
aus Wertsicherung	0,8	0,5	1,2	2,4
aus Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	0,0
aus Änderung der Leerstandsrate o. Mietpreisreduktionen	–5,7	–3,2	–1,0	–9,9
aus Neuzugängen	0,0	0,1	0,0	0,1
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,0	0,0	4,6	4,6
aus fertig gestellten Projekten	0,0	1,3	0,5	1,7
durch Objektverkauf	–2,2	–9,4	0,0	–11,5
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	–7,1	–10,8	5,3	–12,6
2010	39,0	79,8	45,5	164,3

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften in Deutschland konnten 2010 Verkaufserlöse (Trading Income) von 115.657,2 T€ (2009: 78.025,5 T€) erzielt werden. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge in Höhe von – 84.766,7 T€ sowie sonstiger Development-, bzw. Materialaufwand in Höhe von – 309,7 T€ gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio belief sich somit auf 30.016,8 T€ (2009: 9.864,3 T€) und damit auf rd. 26 % der Verkaufserlöse, was einer Verdoppelung gegenüber der Vorjahresmarge darstellt. Rund zwei Drittel der Trading-Umsätze entfielen auf unbebaute Liegenschaften, womit ein wesentlicher Beitrag zur angekündigten Reduktion des in Entwicklungsliegenschaften gebundenen Kapitals geleistet werden konnte.

Die Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen für Dritte (die in erster Linie von der Konzerntochter omniCon erbracht werden) beliefen sich auf 2.763,8 T€, gegenüber 4.518,9 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis aus den Development-Dienstleistungen für Dritte betrug 2.138,6 T€ und lag damit knapp unter dem Vorjahresergebnis (2.762,9 T€).

Als Ergebnis dieser Entwicklungen stieg das Nettoergebnis (NOI) gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf 164.949,4 T€.

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens wurden 2010 Erlöse in Höhe von 206.745,7 T€ erzielt. Diesen standen abgehende Buchwerte von – 203.330,4 T€ gegenüber, der direkte Ergebnisbeitrag aus Immobilienverkauf betrug 2010 somit 3.415,3 T€ (2009: 9.217,7 T€), wovon rd. 70 % auf Verkäufe in Deutschland und rd. 30 % auf Verkäufe in Österreich entfielen.

Da in jenen Fällen, in denen die Vereinbarung über einen Verkauf und der dazugehörige Nutzen-Lasten-Übergang nicht im selben Quartal stattfinden, zum jeweiligen Quartalsstichtag eine Neubewertung auf den vereinbarten Verkaufspreis vorgenommen wird, ergab sich im Zusammenhang mit den Verkäufen ein positives Neubewertungsergebnis in Höhe von 14.664,0 T€. Das gesamte wirtschaftliche Ergebnis aus dem Verkauf von Liegenschaften des Anlagevermögens unter Berücksichtigung dieser Neubewertungen belief sich somit auf 18.079,3 T€ (2009: 17.706,2 T€). Relativ zu den Verkaufserlösen betrug die Marge somit 8,7 %, was eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr (5,0 %) darstellt.

Indirekte Aufwendungen

Bei den indirekten Aufwendungen kam es zu einem deutlichen Rückgang um – 8,4 % von – 51.712,1 T€ auf – 47.354,5 T€. Zu diesem Rückgang kam es einerseits durch eine Reduktion des internen Aufwandes (Personal, Büromiete, etc.) um rd. – 3,4 % auf – 32.502,9 T€, andererseits waren die sonstigen indirekten Verwaltungsaufwendungen 2009 durch einmalige Aufwendungen belastet, die sich 2010 nicht wiederholten.

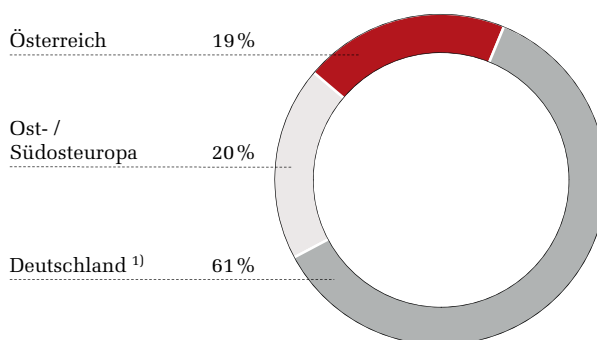
Die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ in Höhe von 11.856,5 T€ ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die jenen Teil des internen Vivico-Aufwandes neutralisiert, der direkt einzelnen Projektentwicklungen zurechenbar und somit aktivierbar ist.

Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Insbesondere aufgrund des Rückgangs der Mieteinnahmen kam es zu einem Rückgang des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um – 1,8 %: Der Wert betrug 139.414,6 T€ gegenüber 141.941,2 T€ im Vorjahr. Zu diesem Ergebnis trug das erste Quartal mit einem Wert von 28.705,5 T€ bei, das zweite Quartal mit 40.954,0 T€, das dritte Quartal mit 30.730,1 T€ sowie das vierte Quartal mit 39.025,0 T€. Die Schwankungen zwischen den Quartalen erklären sich in erster Linie aus der ungleichen Verteilung der angefallenen Veräußerungsgewinne.

Nach Segmenten betrachtet entfiel wie bereits im Vorjahr der überwiegende Teil auf das Segment Deutschland. Aufgrund von 2009 in Österreich angefallenen Verkaufsgewinnen kam es zu einer Umkehr der relativen Gewichtungen zwischen den Segmenten Österreich und Ost-/Südosteuropa:

EBITDA



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

Neubewertungsergebnis

Das Neubewertungsergebnis betrug 2010 46.716,1 T€ (2009: – 129.086,5 T€). Von diesem Ergebnis entfällt mit 14.664,0 T€ (Vorjahr: 8.488,5 T€) ein signifikanter Anteil auf Aufwertungen in Folge von Verkäufen, die zum Bilanzstichtag oder einem unterjährigen Quartalsstichtag rechtlich (z.B. aufgrund ausstehender aufschiebender Bedingungen) noch nicht vollzogen waren.

In diesen Fällen wird der im Vertrag vorgesehene Verkaufspreis für die Bewertung herangezogen. Wirtschaftlich gesehen handelt es sich dabei um eine Verschiebung von Verkaufsgewinnen in das Bewertungsergebnis. Bei Vollzug des Verkaufs in der Folgeperiode kommt es somit definitionsgemäß zu einem neutralen Verkaufsergebnis.

Nach Regionen betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Abwertungen im Segment Ost- und Südosteuropa in Höhe von insgesamt – 12.377,9 T€ sowie positiven Ergebnissen von 18.419,4 T€ in Österreich bzw. 40.674,6 T€ in Deutschland zusammen. Letzteres ist insbesondere auf Wertsteigerungen bei in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten zurückzuführen, wovon der größte Anteil auf eine Aufwertung des Tower 185 infolge der Fertigstellung des ersten Bauteiles entfällt.

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 3.006,4 T€ im Jahr 2009 auf 183.334,3 T€ im Jahr 2010. Wesentlichen Anteil an diesem Umschwung trägt das Segment Ost- und Südosteuropa, welches aufgrund des deutlich geringeren Neubewertungsverlustes eine Verbesserung des EBIT von – 127.112,3 T€ auf 14.916,4 T€ verzeichnete. Auch in den übrigen Segmenten konnte eine Steigerung des EBIT erzielt werden: Österreich erzielte 44.097,4 T€ (2009: 21.213,1 T€), Deutschland 124.320,5 T€ (2009: 108.905,7 T€).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis zeigte 2010 mit – 107.574,9 T€ eine Verbesserung gegenüber der Vorjahresperiode (– 137.528,3 T€). Diese Gesamtveränderung ist das Ergebnis verschiedener zum Teil gegenläufiger Effekte:

Der Finanzierungsaufwand verzeichnete infolge der im Laufe des vierten Quartals 2009 ausgegebenen Anleihen einen Anstieg um 8,3 % auf – 117.446,3 T€.

Dem stand ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeres negatives Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungen gegenüber (2010: – 4.445,9 T€, 2009: – 30.123,2 T€). Insgesamt handelt es sich bei dem Ergebnis aus diesen Derivatgeschäften zum Großteil um ein nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis.

Weiters konnte im Gegensatz zum Vorjahr ein fast ausgeglichener Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen erzielt werden (2010: – 328,3 T€, 2009: – 7.315,7 T€).

Einen deutlichen Anstieg gab es weiter im Ergebnis aus Finanzinvestitionen, das sich auf 14.417,9 T€ beläuft (2009: 8.821,7 T€). Hierzu trug unter anderem eine deutliche Kurserholung der Wertpapiere des Umlaufvermögens bei.

Neben dem in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden Zinsen in Höhe von 6.851,3 T€ auf Entwicklungsprojekte, die sich in Bau befinden, aktiviert.

Steuern vom Einkommen

Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für 2010 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 75.759,4 T€ gegenüber – 134.521,9 T€ 2009. Von den Steuern vom Einkommen in Höhe von – 31.940,7 T€ (2009: – 198,0 T€) entfielen – 25.896,4 T€ auf tatsächliche Steuern, die in erster Linie im Zusammenhang mit dem Verkauf von Liegenschaften in Deutschland stehen.

Periodenergebnis

Mit 43.818,7 T€ konnte ein positives Periodenergebnis erzielt werden (2009: – 134.719,9 T€). Der Ergebnisanteil Minderheitsgesellschaft lag bei – 1.596,6 T€ gegenüber – 57.804,9 T€ 2009. Der wesentliche Faktor für diesen deutlichen Rückgang der Minderheitsanteile liegt im Wegfall der Minderheitsanteile an der CA Immo International AG infolge der 2010 durchgeführten Anteilserhöhung bzw. der darauf folgenden Verschmelzung.

Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft betrug 2010 45.415,3 T€, gegenüber – 76.915,0 T€ im Jahr 2009.

Cash-flow

Der operative Cash-flow belief sich 2010 auf 120.948,8 T€ (2009: 120.519,1 T€). Die Veränderung reflektiert weitgehend die Veränderung des EBITDA zwischen den Perioden. Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit zeigte gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg von 130.758,3 T€ auf 172.032,9 T€.

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit betrug 2010 – 343.726,3 T€ gegenüber 72.767,3 T€ 2009. Diese Veränderung reflektiert neben höheren Investitionen in die Entwicklungsprojekte auch die im dritten Quartal 2010 geleistete Anzahlung für den Erwerb der Europolis AG (136.000,0 T€) sowie den Mittelabfluss für den Erwerb von Anteilen an der CA Immo International AG (99.044,9 T€). Weiters wurden im Vorjahr höhere Erlöse aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen erzielt.

Dementsprechend erhöhte sich auch die Neuaufnahme von Finanzierungen deutlich, so dass sich nach Berücksichtigung der gezahlten Zinsen der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 2010 auf 29.102,1 T€ belief (2009: – 26.501,6 T€).

CASH-FLOW-STATEMENT - KURZFASSUNG

Mio. €	2010	2009	Veränderung
Cash-flow aus			
- Geschäftstätigkeit	172,0	130,8	32%
- Investitionstätigkeit	-343,7	72,8	>100%
- Finanzierungstätigkeit	29,1	-26,5	>100%
Veränderung der liquiden Mittel	-142,6	177,0	>100%
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	497,2	321,4	55%
- Fremdwährungskursänderung	0,2	-1,2	>100%
- Ende des Geschäftsjahres	354,8	497,2	-29%

FFO – Funds from Operations

Die Funds from Operations vor Steuern (FFO) beliefen sich 2010 auf 51.008,0 T€. Der Rückgang um rd. 7,0 % gegenüber dem Vorjahr erklärt sich insbesondere aus dem oben dargestellten Rückgang des den Vermietungsaktivitäten zuzurechnenden Nettoergebnisses.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	31.12.2010	31.12.2009
Ergebnis vor Steuern vor Minderheitenbeteiligungen ¹⁾	75,8	-134,5
Abschreibungen	3,7	10,4
Neubewertungsergebnisse	-46,7	129,1
davon auf Verkäufe entfallenes Neubewertungsergebnis	14,7	8,5
Kursdifferenzen	-0,7	-2,6
Korr. At-Equity-Ertrag	1,2	8,3
Bewertung Finanzinstrumente	3,1	28,5
Funds from Operations vor Steuern	51,0	47,7
Gezahlte Steuern	-44,6	-12,2
Funds from Operations	6,4	35,5

¹⁾ vor Minderheitenbeteiligungen

Infolge eines Anstiegs der gezahlten Steuern von – 12.219,7 T€ auf – 44.605,0 T€ kam es zu einem Rückgang des FFO nach Steuern auf 6.403,0 T€. Der Anstieg der gezahlten Steuern steht im Zusammenhang mit der Steuerbelastung aus Verkäufen in Deutschland. In den vergangenen zwei Jahren wurde eine Reihe von Liegenschaften veräußert, deren auf historischen Werten basierende steuerliche Buchwerte deutlich unter den Fair Values bzw. den erzielten Verkaufserlösen lagen. Folglich kam es beim Verkauf dieser Liegenschaften zu einer Realisierung dieser Steuerlatenzen. In den nächsten Jahren wird mit einem Rückgang dieser Problematik gerechnet, da insbesondere bei neuen Development-Projekten eine höhere Kongruenz zwischen den steuerlichen Buchwerten und den für die Bilanzierung maßgeblichen Fair Values besteht.

KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

	2010		2009		Veränderung
	Mio. €	in %	Mio. €	in %	in %
Immobilienvermögen	3.520,4	80	3.386,3	79	4
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	0,0	0	0,5	0	– 100
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	136,2	3	0,2	0	>100
Immaterielles Vermögen	31,5	1	39,5	1	– 20
Finanzanlagen und Sonstiges	79,8	2	77,1	2	4
Steuerabgrenzung	14,1	0	24,6	1	– 43
Langfristiges Vermögen	3.782,0	86	3.528,3	82	7
Forderungen	147,0	3	149,3	3	– 2
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	46,5	1	6,0	0	>100
Zum Handel bestimmte Immobilien	45,3	1	122,9	3	– 63
Liquide Mittel und Wertpapiere	358,6	8	504,1	12	– 29
Kurzfristiges Vermögen	597,4	14	782,4	18	– 24
Summe Aktiva	4.379,4	100	4.310,6	100	2
Eigenkapital	1.659,9	38	1.729,2	40	– 4
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	38%		40%		
Verbindlichkeiten aus Anleihe	475,6	11	472,5	11	1
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.412,7	32	1.379,7	32	2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	236,9	5	124,3	3	91
Übrige Verbindlichkeiten	478,1	11	475,2	11	1
Steuerabgrenzung	116,2	3	129,8	3	– 10
Summe Passiva	4.379,4	100	4.310,6	100	2

Bilanz – Aktivseite

Auf der Aktivseite kam es 2010 gegenüber der Situation zum 31.12.2009 nur zu geringen Änderungen. Das gesamte Immobilienvermögen – also Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien – lag zum Jahresende bei 3.612.215,8 T€, dies entspricht einem Anstieg von rd. 2,7 %. Bei den Bestandsimmobilien wurden die Buchwertabgänge infolge der Verkäufe einerseits durch Aufwertungen, andererseits durch die Umgliederung von Immobilien aus der Position Immobilienvermögen in Entwicklung infolge von Fertigstellungen überkompensiert. Die wesentlichen Umgliederungen bzw. Zugänge betrafen dabei die erste Bauphase des Tower 185 in

Frankfurt (200.180,00 T€), die erste Bauphase des Poleczki Business Park in Warschau (40.870,0 T€) sowie den Pro-rata-Anteil an dem Objekt Megapark in Sofia (34.430,0 T€).

2010 wurden 250.975,7 T€ in das Immobilienvermögen in Entwicklung investiert bzw. konnten Aufwertungen im Ausmaß von 49.864,8 T€ vorgenommen werden. Aufgrund der oben beschriebenen Umgliederungen infolge von Fertigstellungen bzw. infolge des zum Jahreswechsel vollzogenen Verkaufs des Projekts Nord 1 in Frankfurt kam es insgesamt jedoch zu einem Rückgang in dieser Bilanzposition von 962.459,0 T€ auf 790.582,0 T€. Dies entspricht dem erklärten strategischen Ziel, den relativen

Anteil der Entwicklungsliegenschaften am Gesamtportfolio zu reduzieren.

Die Position „Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen“ in Höhe von 136.200,0 T€ betrifft fast zur Gänze den ersten Teil des Kaufpreises für den Erwerb der Europolis AG.

Die liquiden Mittel zum 31.12.2010 betrugen 354.763,8 T€ und lagen damit um rd. 142.435,5 T€ unter dem Wert zu Beginn des Jahres. Wesentlicher Faktor für diesen Rückgang ist einerseits die oben beschriebene erste Europolis-Kaufpreisrate sowie der Mittelabfluss im Zusammenhang mit der Erhöhung des Anteils an der CA Immo International AG. Die Bilanzsumme stieg leicht auf 4.379.462,8 T€.

Bilanz – Passivseite Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich infolge der Verschmelzung mit der CA Immo International AG von 634.370,0 T€ auf nunmehr 638.713,6 T€. Im Rahmen dieser Verschmelzung wurden 597.460 neue Aktien ausgegeben, die Zahl der ausstehenden Stammaktien erhöhte sich somit auf 87.856.060.

Zum Stichtag 31.12.2010 befanden sich nach Information der Gesellschaft rund 88 % der Aktien im Streubesitz, die restlichen rund 12 % sowie vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsratsberechtigten, werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten. Infolge eines zu Beginn des Jahres 2011 durchgeführten freiwilligen Teil-Übernahmeangebots erhöhte sich dieser Anteil per 18.2.2011 auf rd. 16,9 %.

Zum Stichtag 31.12.2010 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 2010 keine eigenen Aktien.

Das Eigenkapital (inklusive der nicht beherrschenden Anteile) ging im Jahr 2010 um – 4,0 % von 1.729.160,1 T€ auf 1.659.938,5 T€ zurück. Neben dem Jahresergebnis trugen zu dieser Entwicklung insbesondere zwei Sachverhalte bei:

Erhöhung des Anteils an und folgende Verschmelzung mit der CA Immo International AG

Im Laufe des Jahres 2010 erhöhte die CA Immobilien Anlagen AG ihren Anteil an der CA Immo International AG im Rahmen eines öffentlichen Angebots von rd. 63 % zu Jahresbeginn auf rd. 97 % per September 2010. Da der Kurs, zu dem diese Anteilserhöhung durchgeführt wurde, unter dem Buchwert je Aktie der CA Immo International AG lag, ergab sich aus dieser Anteilserhöhung ein Anstieg der Kapitalrücklagen in Höhe von 41.428,90 T€. Die im vierten Quartal 2010 im Firmenbuch eingetragene Verschmelzung der CA Immo International AG auf die CA Immobilien Anlagen AG hatte in weiterer Folge nur mehr geringe bilanzielle Auswirkungen. Aufgrund des Wegfalls der Minderheitsgesellschafter bei der CA Immo International AG kam es auch zu einem deutlichen Rückgang der in der Bilanz ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile von 170.155,1 T€ auf 18.170,6 T€.

Hedging-Ergebnis

Dem positiven Effekt aus der Anteilserhöhung bei der CA Immo International AG stand ein deutlicher Rückgang der Bewertung der als Cash-flow Hedges bilanzierten Zinsabsicherungen (Swaps) gegenüber. Per 31.12.2010 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis dieser Cash-flow Hedges bei – 72.716,40 T€, was einer Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr um – 14.424,80 T€ entspricht.

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich um 7,5 % auf 2.125.216,4 T€. Die Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stieg gegenüber dem Vorjahr von 1.472.322,5 T€ auf 1.766.599,1 T€; das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stieg von 85,1 % zum 31.12.2009 auf 106,4 % zum 31.12.2010.

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.

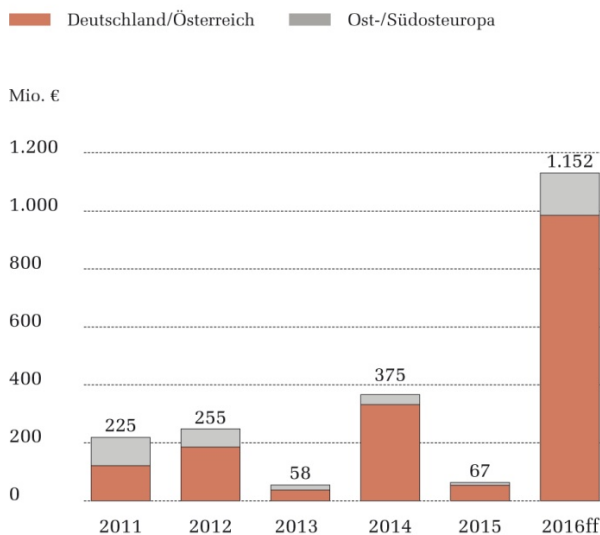
Rund 99 % der Finanzverbindlichkeiten lauten auf EUR. Die Zinssicherungsstrategie der CA Immo sieht eine umfassende Absicherung des Zinsänderungsrisikos vor. Daher werden langfristige Kreditfinanzierungen mit Zinssicherungsabreden in Form von Zins-Swap-Geschäften oder Festzinsabsprachen abgeschlossen. Zum 31.12.2010 waren 23,8 % der Finanzverbindlichkeiten durch Fixzin-

sen gesichert (dies betrifft insbesondere die begebenen Anleihen). Zum Bilanzstichtag bestanden weiters Zins-Absicherungen mit einem Nominale von 1.909.316,9 T€. Insgesamt lag das durch Fixzins-, Swap- oder Zins-Cap-Kontrakte abgesicherte Netto-Nominale bei 104,3 % des Nominales der Finanzverbindlichkeiten. Dieser Überhang ergibt sich aus Swap-Verträgen, bei denen die ursprünglich zugrunde liegende Finanzverbindlichkeit vorzeitig getilgt wurde.

Aufgrund des Rückgangs der Zinskurve in den letzten zwei Jahren ist der Barwert der abgeschlossenen Swap-Kontrakte negativ. Insgesamt betrug der Netto-Barwert der Zins Swaps zum 31.12.2010 – 136.942,0 T€ (2009: – 114.958,1 T€). Der Ausweis in der Bilanz erfolgt in den sonstigen Verbindlichkeiten (bei negativem Barwert) bzw. den sonstigen Forderungen (bei positivem Barwert).

Die durchschnittliche Verzinsung der Bank- bzw. Anleiheverbindlichkeiten lag (nach Berücksichtigung der jeweiligen direkt zurechenbaren Zinsabsicherungen) zu Ende des Geschäftsjahrs 2010 bei 4,71 % (2009 4,74 %). Zum 31.12.2010 stellte sich das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten gegliedert nach Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



KENNZAHLEN ZUR FINANZIERUNG

Mio. €	2010	2009
Eigenkapital	1.659,9	1.729,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	236,9	124,3
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	1.888,3	1.852,2
Liquide Mittel (inkl. Kurzfr. Wertpapiere)	– 358,6	– 504,1
Nettoverschuldung	1.766,6	1.472,3
Gearing	106%	85%
EBITDA/Zinsergebnis (Faktor)	1,4	1,4

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 31.12.2010 bei 1.641,8 Mio € (18,7 € je Aktie), was einer Steigerung um 4,6 % 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 NNNAV gemäß der Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt.

Da der Kurs der CA Immo Aktie zum Bilanzstichtag erstmals über dem Wandlungspreis der im vierten Quartal 2009 begebenen Wandelschuldverschreibung lag, wird bei der Berechnung des EPRA-NAV in einem ersten Schritt der Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandlungsoption berücksichtigt. Der so berechnete verwässerte NAV betrug 1.772,3 T€ bzw. 17,8 € je Aktie.

Der (verwässerte) NNNAV je Aktie lag zum 31.12.2010 bei 18,1 € je Aktie. Ohne Berücksichtigung der Verwässerungseffekte erreichte der NNNAV per 31.12.2010 den Wert von 1.664,9 T€ bzw. € 19,0 je Aktie und lag somit rd. 2,6 % über dem Stand zum 31.12.2009 (18,5 €).

Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum 31.12.2010 auf 87.856.060 (31.12.2009: 87.258.600). Die Erhöhung der Zahl der Aktien ergibt sich aus der oben beschriebenen Verschmelzung mit der CA Immo International AG. Nach Berücksichtigung der Verwässerungseffekte aus einer fiktiven vollständigen Ausübung der Wandelschuldverschreibung beträgt die Aktienzahl 99.513.889.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

Mio. €	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
	unverwässert	verwässert	verwässert = unverwässert
Eigenkapital (NAV)	1.641,8	1.641,8	1.559,0
NAV/Aktie in €	18,69	18,69	17,87
Überleitung zu NNNAV			
Optionsausübungen	0,0	130,5	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.641,8	1.772,3	1.559,0
Wertanpassung für			
- Selbst genutzte Immobilien	1,7	1,7	0,6
- Immobilien im Umlaufvermögen	8,6	8,6	23,4
- Finanzinstrumente	72,7	72,7	58,3
Latente Steuern	70,6	71,2	65,7
EPRA NAV nach Anpassungen	1.795,4	1.926,6	1.707,0
Wertanpassung für			
Finanzinstrumente	-72,7	-72,7	-58,3
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-15,4	-7,3	-0,2
Latente Steuern	-42,4	-42,4	-36,4
EPRA NNNAV	1.664,9	1.804,2	1.612,1
EPRA NNNAV je Aktie in €	19,0	18,1	18,5
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	2,6%	n.a	-9,9%
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1 in €	-37,15	-34,31	-57,24
Anzahl der Aktien	87.856.060	99.513.889	87.258.600

AUSBLICK

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

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

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

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

Kapitalmarktausblick

Zu Beginn des Jahres 2011 zeigte sich der notierte Immobiliensektor deutlich robuster, als dies in den von hoher Volatilität gekennzeichneten vorangegangenen drei Jahren der Fall war. Wenn dieses optimistischere Sentiment gegenüber dem Sektor weiterhin anhält, sind auch weitere positive Impulse für die CA Immo Aktie zu erwarten.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten zum Ausblick 2011

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

Als wesentlichste den geplanten Geschäftsverlauf 2011 beeinflussende Parameter sehen wir:

- Die weitere Entwicklung auf den internationalen Kapitalmärkten und deren Auswirkung auf die Konjunktur in den Regionen, in denen wir tätig sind.
- Ausmaß der Auswirkungen der Konjunkturentwicklung auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveaus in den einzelnen Regionen.
- Die Entwicklung der Verfügbarkeit sowie der Kosten der Fremdfinanzierung.
- 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 laufenden Geschäftsjahres 2011 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

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

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

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

DEUTSCHLAND

Im Jänner 2011 wurde der Verkauf von vier Baufeldern im Ausmaß von insgesamt 17.500 m² im **Düsseldorfer Stadtquartier BelsenPark** fixiert. Die Investoren PANDION AG und PATRIZIA Immobilien AG werden im BelsenPark bis zu 350 Wohnungen entwickeln.

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

Neben dem Berliner Hauptbahnhof wird CA Immo am Areal der **Europacity** für die Steigenberger Hotelgruppe ein InterCity-Hotel bauen, ein Pachtvertrag über 20 Jahre wurde im Februar abgeschlossen. Das 8-geschoßige und 30 m hohe Hotel ist als Haus der gehobenen Mittelklasse konzipiert und wird über rund 410 Zimmer und eine Bruttogrundfläche von 19.800 m² verfügen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 54,6 Mio. €, der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2011 geplant.

Im Februar fand in der Europacity die Grundsteinlegung für das Green Building TOUR TOTAL statt. Das 69 m hohe Gebäude wird die neue Deutschlandzentrale des französischen Mineralölkonzerns TOTAL, die Fertigstellung des Turms ist für das dritte Quartal 2012 geplant.

SERBIEN

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

SLOWAKEI

In Bratislava war mit dem Development-Unternehmen Sekyra (50:50 Joint Venture) die Errichtung eines mehrgeschoßigen "Mixed Use"-Gebäudes, bestehend aus insgesamt rd 34.000 m² Büro-, Retail- und Wohnungsnettonutzflächen geplant. Die Projektgesellschaft war im Besitz eines Grundstücks mit rd. 7.410 m² im Zentrum von Bratislava. Nachdem die vertraglich in Aussicht gestellte Projektwidmung nicht erreicht werden konnte, wurde der Anteil von CA Immo an der Projektbesitzgesellschaft am 25.1.2011 an Sekyra rückübertragen. Die Liegenschaft wurde bereits 2009 aufgrund der Marktsituation wertberichtigt.

POLEN

In der 2010 fertig gestellten Bauphase 1 des Warschauer Immobilienkomplexes Poleczki Business Park wurden im Jänner zusätzliche Mietverträge im Ausmaß von rund 3.000 m² mit der Firma Kapsch abgeschlossen. Die Immobilie ist somit zu 74 % vermietet.

MITARBEITER

Die CA Immo Gruppe hat ihren Hauptsitz in Wien und ist in Deutschland über die Tochtergesellschaft Vivico Real Estate GmbH in Frankfurt, Berlin, München und Köln sowie in Osteuropa über regionale Niederlassungen in Budapest, Warschau, Belgrad und Bukarest präsent. Per 31.12.2010 beschäftigte der Konzern insgesamt 318¹ Mitarbeiter (31.12.2009: 332).

Re-Integration CA Immo International

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

¹ Davon 5 % Teilzeitarbeitskräfte

Integration Vivico: Funktionaler Merger abgeschlossen

Die Integrationsprozess der deutschen Tochtergesellschaft Vivico Real Estate in den CA Immo-Konzern im Zuge eines funktionalen Mergers wurde 2010 abgeschlossen. Das Hauptaugenmerk galt dabei der Identifikation und Realisierung von Synergien sowohl auf CA Immo- als auch auf Vivico-Ebene, um einerseits die Effizienz zu steigern und andererseits Kosten aufgrund von Doppelstrukturen zu senken. Im Zuge dieser strukturellen Änderungen wurde der Mitarbeiterstand der CA Immo in Österreich und Deutschland like-for-like um rund 10 % reduziert, wobei teilweise individuelle Lösungen zur Unterstützung des weiteren Berufswegs der betroffenen Personen zum Einsatz kamen. Details zu Vivico finden Sie im Kapitel „Beteiligungen und Fonds“ sowie im „Segmentbericht Deutschland“.

Unternehmerisches Denken fördern

Die Löhne und Gehälter von CA Immo entsprechen der Branche und dem Markt. Zusätzlich zum Fixgehalt gibt es eine variable Vergütung, wobei die Höchstprämie bei 10 % des Jahresgehalts je Mitarbeiter liegt. Voraussetzung für diese variable Vergütung ist allen voran ein positives Konzernergebnis (nach Minderheiten). Für die Führungsebene gibt es erfolgsabhängige Prämienvereinbarungen, die mit dem Vorstand in Form von operativen Jahreszielen festgelegt werden. Darüber hinaus hat die Führungsebene (der Vorstand und die erste Managementebene) ab dem Geschäftsjahr 2010 die Möglichkeit, bei entsprechendem Eigeninvestment an einem LTI-Programm (Long Term Incentive) teilzunehmen und damit an der mittel- und langfristigen Entwicklung der Unternehmensgruppe zu partizipieren. Details hierzu sowie zur Vergütung des Vorstands finden Sie im Vergütungsbericht.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN

	Angestellte	Arbeiter	Männer	Frauen	2010 gesamt	Angestellte	Arbeiter	2009 gesamt	Veränderung absolut	in %
Österreich	41	5	20	26	46	46	6	52	-6	-12%
Deutschland	175	0	96	79	175	193	0	193	-18	-9%
Osteuropa	57	40	61	36	97	59	28	87	10	11%

In Summe betrug der Personalaufwand der CA Immo Gruppe im Jahr 2010 für Angestellte 25,3 Mio. €, weitere und 1,5 Mio. € wurden für Arbeiter aufgewendet. Die gesamten Weiterbildungskosten lagen 2010 bei 57.100 €.

Vorsorge und Sicherheit am Arbeitsplatz

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

Wesentliche berufsbedingte Verletzungen und Ausfalltage wurden konzernweit nicht verzeichnet. Auf den Baustellen wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt und regelmäßige Sicherheitsunterweisungen abgehalten. Ein Betriebsarzt bietet Mitarbeitern der Konzerntochter Vivico regelmäßig entsprechende Vorsorgeuntersuchungen an, in der CA Immo-Konzernzentrale werden jedes Jahr Grippeimpfungen angeboten.

Frauen stark vertreten

Für den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens ist eine vertrauensvolle und gleichberechtigte Zusammenarbeit aller weiblichen und männlichen Beschäftigten erforderlich. Dies setzt voraus, dass alle Mitarbeiter nach den gleichen Grundsätzen handeln und hinsichtlich Aufstiegschancen und Vergütung gleich behandelt werden. Ziel unserer aktiven Personalpolitik ist es, den Frauenanteil qualitativ, quantitativ und strukturell zu erhöhen, und zwar an der Belegschaft insgesamt, in qualifizierten Tätigkeiten sowie auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Der Frauenanteil in der CA Immo Gruppe beträgt zum 31.12.2010 rd. 44 %. Obwohl sich der Vorstand ausschließlich in männlicher Besetzung befindet, beträgt der Anteil an weiblichen Führungskräften in der zweiten Managementebene (Konzernleiterebene) immerhin 36 %, was der vieldiskutierten Forderung der Europäischen Union, für Führungspositionen eine Frauenquote von 40 % einzuführen, nahezu entspricht.

In Wissen investieren

Eine nachhaltige und dynamische Mitarbeiterentwicklung ist für die gewinnbringende Bewirtschaftung unserer Immobilien sowie die effiziente Umsetzung unserer Entwicklungsprojekte in einem sich rasant ändernden Marktumfeld von enormer Bedeutung. CA Immo investiert im Rahmen ihres bedarfsorientierten Personalmanagements gezielt in die Aus- und Weiterbildung ihres internationalen Mitarbeiter-Teams. Personalentwicklungsrunden, in denen geschäftsbereichsübergreifend

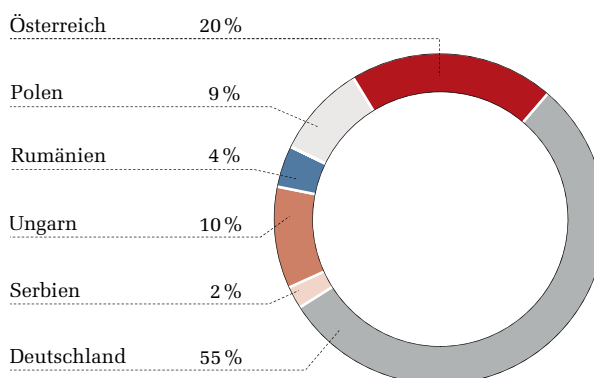
Leistung, Potenzial und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Mitarbeiter erörtert werden, werden einmal jährlich konzernweit durchgeführt.

Zusätzlich zu herkömmlichen Weiterbildungsaktivitäten fördert CA Immo auch die aktive Zusammenarbeit und den internationalen Austausch ihrer Mitarbeiter mit Forschungseinrichtungen, Interessenvertretungen und Verbänden, um an neuen Entwicklungen im Immobiliensektor federführend teilzuhaben. Details zu diesem Thema im Kapitel „Corporate Social Responsibility“.

Weiterentwicklung der internen Unternehmenskultur als Auftrag

Der in der Strategie verankerte Nachhaltigkeitsansatz schlägt sich auch in der Personalpolitik von CA Immo nieder. In diesem Sinne wird interne Kommunikation und Transparenz über alle hierarchischen und regionalen Ebenen des Unternehmens hinweg gefördert und gefordert, sowohl von den Führungskräften als auch von jedem einzelnen Mitarbeiter. Im Zuge der Integration der Europolis Gruppe sind im Jahr 2011 eine Reihe von Maßnahmen geplant, um die Identifikation der neu integrierten Mitarbeiter mit den gemeinsamen Werten und Zielen von CA Immo zu fördern und die Kulturen beider Unternehmen in Einklang zu bringen.

MITARBEITERVERTEILUNG
NACH FIRMENSITZ



FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

Um das nachhaltige Wirken in den Prozessen der Unternehmensgruppe sichtbar zu verankern, beschloss der Vorstand daher, die Finanzberichterstattung ab 2010 nach den **Standards der Global Reporting Initiative (GRI)**¹ zu gestalten, deren Philosophie auf qualitative Maßnahmen zu Nachhaltigkeit durch Transparenz setzt. Die Nutzung der in den GRI-Standards eingebetteten Systematik ermöglicht jeder Abteilung, die eigenen Maßnahmen zu Nachhaltigkeitsaspekten mittels Leistungsindikatoren zu bündeln und deren Wirkungsweise zu verstärken. Dem entsprechend sind auch die Informationen zu verschiedenen Aspekten der Nachhaltigkeit in den einzelnen Kapiteln dieses Berichts integriert.

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

- Minimierung der Lebenszykluskosten von Gebäuden
- Minimierung der Erhaltungsinvestitionen im Vergleich zum Neubau
- Ressourcenschonende und möglichst emissionsarme CO₂-Herstellung und Bewirtschaftung von Immobilien
- Weitgehende Vermeidung von Schadstoffen bei Neubau, Umbau und Nutzung von Immobilien sowie Schließung des Stoffkreislaufs bei Baumaterialien
- Schaffung eines geeigneten Wohn- und Arbeitsumfelds, soziale Integration, Vermeidung von Ghettos
- Vernetzung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit in der Siedlungsstruktur und damit Schaffung eines langfristig stabilen Umfelds
- Minimierung von Pionier Risiken in der Quartiersentwicklung

Handlungsfelder auf Ebene der Geschäftsbereiche:

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

Bei Projektentwicklungen setzt CA Immo auf Zertifizierung. Dadurch wird die Werthaltigkeit des Gebäudes sowohl für Investoren als auch für Mieter optimiert. Zertifizierte Objekte zeichnen sich unter anderem durch niedrigere Verbrauchswerte und höhere Behaglichkeit aus und sind darüber hinaus nur in sehr begrenztem Umfang am Markt verfügbar. Sämtliche Projektentwicklungen müssen somit konzernweit für eine Zertifizierungsfähigkeit angelegt sein. Zwei Zertifizierungsmethoden kommen in der CA Immo Gruppe vorrangig zur Anwendung: Die amerikanische Zertifizierung Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) sowie das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

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

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

CAST - Tool zur Bestandsbewertung 2010 in der Testphase

In der Bewirtschaftung von Immobilien kommen in den verschiedenen Märkten der CA Immo unterschiedliche Bewertungssysteme zum Einsatz. Diese sind, wie beispielsweise der Energieausweis, nicht länderübergreifend vergleichbar. Im Jahr 2010 beschloss das Unternehmen daher, hausintern ein Instrument zur Analyse und Bewertung der Nachhaltigkeit von Bestandsgebäuden zu entwickeln. Das Ergebnis ist CAST (CA Immo Sustainability Tool). Bereits im Berichtsjahr fand ein Praktikabilitätstest des Tools statt, mit dem insgesamt 15 Liegenschaften aus 7 Ländern auf die 62 in CAST hinterlegten Nachhaltigkeitskriterien ausgewertet wurden. Im Jahr 2011 ist die konzernweite Einführung von CAST zur Überprüfung des gesamten internationalen Immobilienportfolios der Gruppe geplant. Im geplanten Roll-out über das Gesamtportfolio kann man sich zukünftig schnell und kostengünstig einen Überblick über den Zustand der untersuchten Immobilien verschaffen. Gruppenweit sollen 75 % der Büroimmobilien im Jahr 2011 durch CAST bewertet werden, im Jahr 2012 soll die Quote dann bei 100 % liegen.

Weitere Informationen zum nachhaltigen Engagement von CA Immo finden Sie im Kapitel „Corporate Social Responsibility“.

¹ Ausführliche Informationen zu GRI finden sich auf der Webseite www.globalreporting.org

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 rd. 7,0 % annehmen) zu erzielen und damit Shareholder Value zu generieren. Der Return on Equity des Jahres 2010 liegt mit rd. 2,8 % unter dem Zielwert – das Ziel konnte somit in diesem Jahr nicht erreicht werden. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die in unserer Strategie enthaltenen Maßnahmen dazu führen werden, dass wir mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity erzielen.

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

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

Leerstandsrate und Durchschnittsmiete

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

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

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

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

³⁾ EVA (Economic Value added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital employed * (ROCE – WACC); WACC 2010 = 5,0

RISIKOMANAGEMENTBERICHT

Das abgelaufene Geschäftsjahr war durchwegs von einer leichten Entspannung an den Immobilienmärkten gekennzeichnet. Markt- und immobiliespezifische Risikofaktoren haben sich gegenüber den Vorjahren deutlich stabilisiert. Sowohl Immobilienrenditen als auch die Performance der CA Immo Aktie, die in den vergangenen beiden Jahren stark unter Druck geraten waren, verzeichneten vor allem in der zweiten Jahreshälfte einen leichten Aufschwung. Obwohl CA Immo von Mieterinsolvenzen weitgehend verschont blieb, verzeichnete das Portfolio einen Anstieg des Leerstands. Grund hierfür war vorrangig der Auszug von Siemens aus dem Objekt Erdberger Lände aber auch der geringere Flächenbedarf von Mietern aufgrund von Stellenabbau. Die aktuellen Leerstände sind bereits in die Bewertungen eingeflossen. Gleiches gilt für künftig auslaufende Mietverträge. Insgesamt verzeichnete CA Immo trotz eines teilweise gedämpften Marktumfelds positive Vermietungserfolge. Die Vermietungsleistung lag 2010 bei rund 175.000 m² und wurde vor allem durch signifikante Neu- und Vorvermietungen in Deutschland (rund 57.000 m²) sowie die Großvermietung an die Post AG am Wiener Areal Lände 3 (rd. 32.500 m²) angekurbelt.

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. Als international agierender Immobilienbestandhalter sowie Projektentwickler ist die CA Immo Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die das laufende operative Geschäftsergebnis oder das Erreichen der strategischen Unternehmensziele beeinflussen können. Aufgabe des Risikomanagements der CA Immo ist daher die Früherkennung gefährdender Entwicklungen aber auch potenzieller Chancen bzw. deren laufende Überwachung, um so rechtzeitig adäquate Maßnahmen setzen zu können. Um die aktuelle Risikolage des Unternehmens entsprechend einschätzen zu können, führt CA Immo im Rahmen von regelmäßigen Reportings unter Berücksichtigung der aktuellen Unternehmens- und Marktsituation eine laufende Risikoevaluierung durch. Die Risiken werden hierbei auf Einzelobjekt bzw. –projektebene erfasst. Ergänzende Bestandteile der Risikoberichterstattung sind Simulationen bzw. Szenariodarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung einzelner Immobilien, Exitstrategien und Finanzplanung. In regelmäßigen Abständen wird zusätzlich eine Einzelrisikoein-

schätzung unter Hinzuziehung von externen Beratern vorgenommen. Dabei werden neue bisher im Risikoinventar noch nicht aufgenommene Risikobereiche identifiziert und aufgenommen, andere wiederum als nicht mehr wesentlich eingestuft oder gänzlich aus dem Risikoinventar gestrichen. Eine solche Risikoinventarisierung erfolgte zuletzt im Geschäftsjahr 2008. Die damalige Katalogisierung der Risiken hat bis heute Geltung.

Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen

CA Immo bewertet alle Risiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Darauf basierend wird das Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen umgesetzt und ist somit für alle Organisationseinheiten bindend. Strategisch umfasst Risikomanagement unter anderem die Erstellung verbindlicher Leitlinien für die Investitionspolitik.

Das operative Risikomanagement befasst sich mit der Bewältigung immobiliespezifischer sowie allgemeiner Geschäftsrisiken. Durch Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen und eine kontinuierliche Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten beugt die Gesellschaft unerwarteten Risiken vor. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt hierfür auch die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Prozessebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Klare interne Richtlinien und Strategien, Business- und Investitionspläne und die Einführung von kontinuierlichen Reportingsystemen ermöglichen insbesondere die Überwachung und Steuerung der wirtschaftlichen Risiken des laufenden Geschäfts. Alle Maßnahmen erstrecken sich auf sämtliche Tochtergesellschaften innerhalb der Gruppe. Darüber hinaus unterliegen Investitionsvorhaben der Prüfung durch den Aufsichtsrat bzw. seinem Investitionsausschuss. Das Risikomanagement wird in seiner Funktion vom Controlling mit strukturierten Informationen und Daten unterstützt. Darüber hinaus werden stichprobenartig einzelne Sachverhalte von der Internen Revision geprüft, wobei 2010 zum Thema „Korruption“ auch potenzielle Gefährdungsbereiche untersucht wurden. Die Prüfung ergab keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Vergehen.

Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements der CA Immo wird jährlich durch den Abschlussprüfer beurteilt, der darüber an Prüfungsausschuss, Aufsichtsrat und Vorstand berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Finanzmarkt stellt für CA Immo eine wichtige Maßnahme dar. Allerdings haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass die Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts vom regelkonformen Verhalten seiner Teilnehmer abhängt und Regelverstöße zum Verlust des Anlegervertrauens und somit zu einer deutlichen Erschwerung der Kapitalbeschaffung führen – sowohl hinsichtlich Eigenkapital als auch Fremdkapital. Dem Kapitalmarktrisiko begegnet CA Immo auf mehreren Ebenen: zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, zum anderen sichert sich CA Immo als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Generell ist für CA Immo die Kapitalmarkt-Compliance ein klarer Bestandteil des unternehmerischen Risikomanagements. Dies beinhaltet nicht nur die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, sondern auch eine effi-

ziente, nach Investoren- und Analysteninteressen ausgerichtete Kommunikation mit dem Ziel, das Investorenvertrauen durch dauerhafte Transparenz zu fördern. Das Compliance-Programm der CA Immo beinhaltet neben internen Richtlinien (z.B. Compliance-Richtlinie) und Wohlverhaltensregeln für Mitarbeiter, Schulungen und bedarfsgerechte interne Einzelberatungen aber auch die (arbeitsrechtliche) Sanktionierung von Verstößen.

Latent vorhanden dürfte auch in den kommenden Jahren das Risiko auf der (Re-)Finanzierungsseite bleiben. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt CA Immo daher neben ihrer Hausbank UniCredit Bank Austria AG verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Die Finanzplanung für die Folgejahre wurde entsprechend detailliert erstellt, und dabei wurden vor allem auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe – mitberücksichtigt.

RISIKOMANAGEMENT DER CA IMMO GRUPPE

RISIKOMANAGEMENT UNTERNEHMENSEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
1. Kapitalmarkt-/Finanzierungsrisiko 2. Wachstumsrisiko	1. Marktrisiko 2. Ertragsschwankungsrisiko 3. Asset-Management-Risiko	1. Finanzrisiko 2. Rechtliches Risiko 3. Steueränderungsrisiko

RISIKOMANAGEMENT IMMOBILIENEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN	IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN	ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN
3. Größen-/Konzentrationsrisiko 4. Politisches Risiko	4. Lagerisiko 5. Leerstandsrisiko 6. Bewirtschaftungsrisiko 7. Mieter-/Partnerrisiko 8. Nachvermietungsrisiko 9. Rentabilitätsrisiko 10. Technisches Risiko 11. Projektentwicklungs- und Investitionskostenrisiko	4. Umweltrisiko 5. Vertrags-/Dokumentationsrisiko

Das Auslaufprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe zeigt ein angemessen stabiles Bild für die kommenden zwei Jahre. Bis zum Geschäftsjahr 2014 bewegen sich die anstehenden Refinanzierungsvolumina unter 150 Mio. € jährlich (exklusive Europolis bzw. unter 300 Mio. € inklusive Europolis). Dabei handelt es sich ausschließlich um Finanzierungen auf Objekt- oder Projektebene. 2014 steht die Refinanzierung der 6,125 % CA Immo-Anleihe 09-14 (ISIN: AT0000A0EXE6) sowie der Wandelschuldverschreibung an, sofern das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wird.

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

Wachstumsrisiko

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

Ressourcen. Zur Vermeidung von organisatorischen Engpässen wurden Serviceprozesse erarbeitet und laufend adaptiert, und im Hinblick auf die Personalentwicklung auf ein aktives Personalmanagement gesetzt.

Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

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

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

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Markt- und Verwertungsrisiko

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

CA Immo setzt auf den Schwerpunkt Büroimmobilien. Da jedoch gute Objekte Mangelware sind, werden auch die Preise für riskantere Value-added Investments deutlich steigen. Die westeuropäischen Länder bieten mit stabilen Wachstumsraten, steigenden Unternehmensgewinnen und anziehendem Konsum ein stabiles Wachstumspotenzial bei geringerem Risiko. Feri Finance, eine Unternehmensgruppe für Finanz- und Vermögensberatung, Wirtschaftsforschung und Rating, geht für 2011 von einem Mietpreiswachstum von 3,2 % beziehungsweise 4,2 % in 2012 aus. An deutschen Top-Standorten kann das Mietpreiswachstum durchaus unterdurchschnittlich ausfallen, dafür bieten die deutschen Metropolen mit geringen Volatilitäten bei Mieten und Renditen ein hohes Maß an Sicherheit. Die Mieten haben 2010 ihren Tiefpunkt durchschritten und sollten 2011 weiter anziehen. Insgesamt werden die europäischen Standorte 2011 die besten Investitionschancen aufweisen. Allerdings bleibt das Angebot weiterhin begrenzt, da sich die Nachfrage wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Gebäude in besten Lagen und mit langfristigen Mietverträgen („Core“-Objekte) konzentriert. Diese machten nach gängigen Schätzungen in 2010 jedoch nur 5 bis 15 % des Gesamtmarktes aus. Das selektive Vorgehen der Investoren wird sich daher im Preisniveau niederschlagen. Vor diesem

Hintergrund setzt CA Immo im Vorfeld einer Investitionsentscheidung, aber auch laufend im Rahmen des Portfoliomanagements, auf eigene, tief gehende Marktanalysen, ergänzt durch den ständigen Kontakt mit renommierten Branchenexperten. Zur Minimierung regionaler Risiken wird im Zuge einer regelmäßigen Auseinandersetzung hinsichtlich Standort- und Objektqualität und Marktveränderungen der optimale Wiederveräußerungszeitpunkt für die größten Immobilien im Portfolio diskutiert. CA Immo senkt damit das Risiko, Objekte nicht oder nur mit Abschlägen veräußern zu können. Mit dieser Vorgehensweise finden wichtige Indikatoren zur Früherkennung von Marktrisiken systematisch Einfluss in die Beurteilung der Investitions- und Projektplanung und damit in die mittelfristige Unternehmensplanung.

Je nach Marktentwicklung ist CA Immo einem gewissen Ertragsschwankungsrisiko ausgesetzt, das zum einen mit dem Wiederveräußerungsrisiko und zum anderen mit dem Leerstandsrisiko einhergeht, denn Flächen, die nicht vermietet sind, verursachen neben dem Entfall von Erlösen auch Kosten für den Leerstand und mindern so Wert eines Objekts. Bei CA Immo stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr in Österreich die Leerstände massiv durch den Auszug von Siemens aus dem Objekt an der Erdberger Lände. Mit der Post AG konnte jedoch ein hochwertiger Mieter gefunden werden, der beginnend mit 1.8.2011 rund 32.500 m² in diesem Areal anmieten wird. Marktbedingt fällt auch der Leerstand in Ost-/Südosteuropa – und hier insbesondere in Ungarn und Serbien – sehr hoch aus. Im kommenden Geschäftsjahr liegt daher der Schwerpunkt wiederum auf der Konzentration der Vermietungsaktivitäten in diesen Regionen sowie auf den im Bau befindlichen Objekten in Deutschland. Weiters besteht die Gefahr eines allfälligen Mietausfalls, denn es ist nach wie vor nicht auszuschließen, dass einzelne Mieter trotz spürbaren konjunkturellen Aufschwungs die Krise der Vergangenheit nicht unversehrt überstanden haben. Ein derartiges Risiko ist für die Gesellschaft vor allem in ihren Hotelobjekten in Pilsen und Prag vakant. Dem Risikopotenzial wurde weitgehend durch die Forderung von Sicherheitsleistungen (Bankgarantien) begegnet, um allfällige Mietrückstände ausgleichen zu können. Ebenso wurde das Ausfallsrisiko im Wertansatz der betreffenden Immobilien ausreichend berücksichtigt. Damit Leerstände, aber auch Mietausfälle nur in einem möglichst geringen Ausmaß auftreten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird laufend nach seinem Ist- und Sollertrag überprüft und strukturierter Qualitätskontrollen unterzogen. Insgesamt weisen die Mietverträge ein ausgewogenes Mietauslaufprofil auf,

jedoch besteht im Zuge von Mietvertragsverlängerungen nach wie vor die Gefahr von Mietreduktionen. Bei der Ansprache neuer Mieter setzt die Gesellschaft auf die Kooperation mit bewährten Maklern.

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

Projektentwicklungs- und Investitionskostenrisiko

Bereits seit 2006 hat die CA Immo Gruppe den Anteil an Projektentwicklungen deutlich erhöht und durch den Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Deutschland weiter ausgebaut. In Osteuropa sind diese Aktivitäten vor allem im Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe gebündelt. Ziel ist es, durch die mit der Projektentwicklung einhergehende erhöhte Wertschöpfung zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Mit dem Projektentwicklungsgeschäft sind allerdings auch erhöhte Risiken verbunden, die sich aus Unwägbarkeiten wie Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln und vielem mehr ergeben können. Diese Risiken können trotz sorgfältiger Planung und Kontrolle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor allem in den vergangenen Jahren ist das Projektentwicklungsrisiko durch das erhöhte Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko sowie erhöhte geopolitische Risiken und die damit veränderten Rahmenbedingungen erheblich gestiegen. Dies erforderte im Ost-/Südosteuropa-Portfolio teils erhebliche Anpassungen der ursprünglichen Projektkalkulationen. CA Immo trägt der geänderten Situation mit entsprechenden Anpassungen der Bilanzwerte in erkennbarem Ausmaß voll Rechnung. Allgemein begegnet CA Immo dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes wie externes Controlling. Im Rahmen des Controllings erfolgen regelmäßig Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen und eine darauf aufbauende Berichterstattung. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch den Anfall nicht aktivierbarer Kosten. In der Lebenszyklusbetrachtung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Projekte werden daher nur nach einer detaillierten Mehrjahres-

Liquiditätsplanung gestartet. Grundsätzlich strebt CA Immo für den konkreten Projektstart eine Vorvermietung an (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60 %). Allerdings ist dies insbesondere in Ost-/Südosteuropa aufgrund der speziellen Marktsituation nicht oder nur teilweise möglich, da Mietverträge in diesen Regionen zumeist erst abgeschlossen werden können, sobald die Sicherheit der Projektfertigstellung in ausreichendem Maß absehbar ist. Daher werden hier Projekte teils auch ohne wesentliche Vorvermietungen gestartet.

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

Einen weiteren Kostenfaktor bildet die Bausubstanz der Immobilien. Denn diese hat erhebliche Auswirkungen auf die Kosten der Bewirtschaftung. Entspricht das Objekt nicht den marktüblichen Standards, kann dies zu erhöhten Investitionskosten für Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen oder zum Ausbleiben von Mietern führen, was sich wiederum negativ auf die Ertragskraft der Immobilie auswirkt. Um diesen Aspekten vorzubeugen, prüft CA Immo im Rahmen einer technischen Due Diligence bereits vor dem Erwerb die Qualität sowie Ausstattungskriterien der Immobilien (CO₂-Kriterien, Energieausweis etc.) und steht in engem Kontakt mit ihren Mietern und Hausverwaltern, um allfällige verdeckte Baumängel rasch und kosteneffizient beseitigen zu können.

CA Immo besitzt ein international aufgestelltes Immobilienportfolio unterschiedlichen Erstellungsdatums und Zustands, das laufend überprüft und in Teilen revitalisiert wird. 2010 wurde ein Analyse- und Bewertungsinstrument zur Nachhaltigkeit von Bestandsgebäuden entwickelt und getestet. Im Fokus standen dabei Büroimmobilien, insgesamt 15 Objekte aus dem gesamten Portfolio der Gruppe. Die Bewertung dieser Immobilien läuft nach Kriterien, die sowohl ökologische, ökonomische als auch soziale Aspekte berücksichtigen. Insgesamt werden 62 Nachhaltigkeitskriterien im CA Immo Sustainability Tool (CAST) berücksichtigt. Im geplanten Roll-out über das

Gesamtportfolio kann man sich zukünftig schnell und kostengünstig einen Überblick über den Zustand der untersuchten Immobilien verschaffen.

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

Immobilienbewertungsrisiko

Immobilienpreise unterliegen aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen – wie beispielsweise steigende oder fallende Zinsen, eine stärker oder schwächer wachsende Wirtschaft, Ungleichgewicht von Immobilienangebot und –nachfrage und anderen Faktoren – deutlichen Schwankungen. Wie die Mehrheit der Branche hat sich CA Immo bei der Umstellung der Bilanzierung auf IFRS für die Marktwertmethode entschieden, weshalb Marktwertänderungen große Ergebnisabweichungen zur Folge haben können, die in den vergangenen beiden Jahren extrem negative Auswirkungen zeigten. Diese Wertreduktionen schmälern nicht nur das Ergebnis, sondern reduzieren auch das Eigenkapital und belasten damit die Kreditwürdigkeit, da unter Umständen Loan-to-Value Covenants nicht mehr aufrecht erhalten werden können. Hinsichtlich der Beibehaltung der Kreditwürdigkeit stimmt CA Immo bereits im Vorfeld ein adäquates Leverage ab und sichert sich in Bezug auf Finanzierungen entsprechende Sanierungsmöglichkeiten (-perioden). CA Immo lässt ihre Immobilien einmal jährlich extern bewerten.

FINANZRISIKEN

Die wesentlichsten finanziellen Risiken sind Liquiditäts-, Zinsänderungs-, Kredit- und Währungsrisiken. Nähere Details hierzu sowie eine entsprechende Liquiditätsanalyse werden auch im Anhang dargestellt. In weiterer Folge werden die einzelnen Finanzrisiken der CA Immo erläutert:

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit jedoch nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet. Eine Aufstellung aller wesentlichen verzinslichen Verbindlichkeiten sowie abgeschlossenen

Swaps samt Angabe der Fälligkeiten sind im Konzernanhang enthalten.

Währungsrisiken

Aufgrund der Investitionstätigkeit im Ausland ist das Management der Währungsrisiken ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagements. Währungsänderungen würden grundsätzlich aus dem Zufluss von Mieterlösen bzw. Mietforderungen in Fremdwährungen, vor allem in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD ergebniswirksam. Nicht zahlungswirksame Auswirkungen auf das Konzernergebnis können aus der Umrechnung der in lokaler Währung geführten Einzelabschlüsse von Gesellschaften resultieren, die nicht im Euro-Raum ansässig sind. Diesem Risiko begegnet CA Immo durch die Bindung der Mieten an eine Hartwährung (EUR oder USD), sodass aktuell kein wesentliches Währungsrisiko besteht. Die Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung,

weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Zahlungseingang in EUR konvertiert wird. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Dies betrifft im Wesentlichen Finanzierungen in CZK und USD. Währungsrisiken aus Bauprojekten werden derzeit kaum abgesichert (Ausnahme: Poleczki Business Park).

Liquiditätsrisiko

Grundlage der Steuerung der Liquidität ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten. CA Immo beugt allfälligen Engpässen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung vor, um unnötige Verlustpotenziale und Risiken zu vermeiden. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO

AUSWIRKUNG

GEGENSTEUERUNG

ZINSÄNDERUNG

BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG
Einschätzung der Zinsentwicklung

Reduzierter Konzernerfolg aufgrund sich ändernder Zinsniveaus bzw. aufgrund der Kosten aus Zinssicherung

- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten
- Einsatz derivativer Finanzinstrumente (Swaps/CAPS)

WECHSELKURSENTWICKLUNG

Einschätzung der EUR-Fremdwährungs-Relation

Signifikante Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste

- Harmonisierung der Kreditverträge mit den Mietverträgen
- Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR
- Kurssicherung, insbesondere bei Bauaufträgen
- Restriktive Handhabung von Fremdwährungskrediten

LIQUIDITÄT

Fehlende Liquidität

Nichtnutzung von Opportunitäten
„Notverkäufe“
Zahlungsunfähigkeit

- Tourliche Liquiditätsplanung
- Optimierung der Veranlagung
- Fristenkonformität

KREDITVERTRÄGE

Verletzung von Covenants
Nichtverlängerung von auslaufenden Krediten

Kostennachteile während der Laufzeit
Zusätzliches Eigenkapitalerfordernis

- Laufende Überprüfung der Immobilien auf ihre Tragfähigkeit und daraus abgeleitet die Erfüllung der Covenantvereinbarungen aus den Kreditverträgen
- Projektbezogene, möglichst langfristige Finanzierungsverträge unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit

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

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

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

Umweltrisiken

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

Steuerrechtsänderungsrisiko

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Unter dem Internen Kontrollsystem (IKS) sind alle systematisch aufgebauten Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Richtlinien und zur Prävention von Fehlern zu verstehen, wobei unter den Richtlinien sowohl unternehmensindividuelle Vorgaben (Konzernhandbuch, Kompetenzordnung, Zeichnungsberechtigungen, 4-Augen-Prinzip, Freigaberegulungen etc.), als auch gesetzliche Bestimmungen zusammengefasst werden. Ziel ist es, Fehler bei der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. zu entdecken (detektive Kontrolle) und somit eine rechtzeitige Korrektur oder Gegensteuerung zu ermöglichen. Um eine „end-to-end“-Betrachtung des Rechnungslegungsprozesses darstellen zu können, werden hier auch die operativen Bereiche eingebunden. Als präventive Kontrollen sind bei CA Immo jene Kontrollen anzusehen, die von zuständigen Sachbearbeitern im Zuge der Bearbeitung der Geschäftsfälle vor und/oder in den einzelnen Systemen (z. B. Buchhaltungs- oder Konsolidierungssoftware) vorgenommen werden. Detektive Kontrollen beziehen sich auf jene Kontrollen, welche die zuständigen Abteilungsleiter bzw. der Leiter Finanz- und Rechnungswesen insbesondere auf Basis der Auswertungen aus diesen Systemen vollziehen. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des Internen Kontrollsystems liegt, basierend auf der Organisationsstruktur der CA Immo Gruppe, beim jeweils zuständigen lokalen Management; d. h. die Geschäftsführer der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, anhand des konzernweit vereinheitlichten IKS die Einhaltung der Kon-

trollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Um der Stärkung des Internen Kontrollsystems Rechnung zu tragen, installierte CA Immo im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Stabstelle Risikomanagement auch eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands. Beide Stabstellen haben ab dem Geschäftsjahr 2010 die ihr zugeordneten Agenden übernommen und überwachen nunmehr auf Grundlage eines jährlich zu erstellenden Revisionsplans – oder aufgrund von bedarfsgerecht veranlassten Ad-hoc-Prüfungen – die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln. Operativ werden die Prozesse bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse bzw. Effizienzverbesserungspotenziale laufend evaluiert. Die Interne Revision überprüft also die Einhaltung der Prüfungsschritte durch die lokale Geschäftsführung sowie die Zuverlässigkeit der betrieblichen Informationen und auch die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems. Hierzu ist ein detailliertes Berichtswesen (EURO-SOX/Sox-Dokumentation) über einzelne Prozesse, Kontrollen, die Rechnungslegung und Finanzberichterstattung unumgänglich. Die Ergebnisse der Prüfung werden abschließend an die jeweilige Geschäftsführung sowie an den Gesamtvorstand der CA Immo berichtet. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung informiert. Weiters wird die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements jährlich vom Konzernabschlussprüfer beurteilt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis berichtet.

INHALT

KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	64
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	65
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2010	66
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	68
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	70
F.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010	72
G.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2010	76
1.	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	76
1.1.	Geschäftstätigkeit	76
1.2.	Grundsätze der Rechnungslegung	76
1.3.	Konsolidierungskreis	76
1.4.	Konsolidierungsmethoden	80
1.5.	Währungsumrechnung	81
1.6.	Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden	82
1.6.1.	Erstmals anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung eine Auswirkung auf den Konzernabschluss hat	82
1.6.2.	Erstmals anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss hat	83
1.6.3.	Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	84
1.6.4.	Änderung von Ausweis, Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden	85
1.6.5.	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	85
1.6.5.1.	Wesentliche Ermessensentscheidungen	85
1.6.5.2.	Wesentliche Annahmen und Schätzungen	86
1.6.6.	Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden im Detail	89
2.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	101
2.1.	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	101
2.1.1.	Umsatzerlöse und Segmentberichterstattung	101
2.1.2.	Vermietungsergebnis	102
2.1.3.	Ergebnis aus Immobilienhandel	102
2.1.4.	Ergebnis aus Development Dienstleistungen	103
2.1.5.	Betriebskostenergebnis und sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	103
2.1.6.	Wirtschaftliches Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	104
2.1.7.	Indirekte Aufwendungen	106
2.1.8.	Aktivierete Eigenleistungen und Bestandsveränderung	107
2.1.9.	Sonstige betriebliche Erträge	108
2.1.10.	Abschreibungen und Wertminderungen	108
2.1.11.	Wertaufholung	109
2.1.12.	Ergebnis aus Neubewertung	109
2.1.13.	Finanzierungsaufwand	110
2.1.14.	Kursdifferenzen	111
2.1.15.	Ergebnis Zinsderivate	111
2.1.16.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	112
2.1.17.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	113
2.1.18.	Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	113
2.1.19.	Nettoergebnisse aus Klassen	114
2.1.20.	Ertragsteuern	115
2.2.	Sonstiges Gesamtergebnis	116
2.3.	Bilanz	118
2.3.1.	Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	118
2.3.2.	Immaterielle Vermögenswerte	119
2.3.3.	Finanzvermögen	120
2.3.4.	Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	121
2.3.5.	Steuerabgrenzung	123
2.3.6.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	125
2.3.6.1.	Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	125
2.3.6.2.	Veräußerungsgruppen	126
2.3.7.	Zum Handel bestimmte Immobilien	127
2.3.8.	Kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	128
2.3.9.	Wertpapiere	131

2.3.10.	Liquide Mittel	131
2.3.11.	Eigenkapital	131
2.3.12.	Rückstellungen	133
2.3.13.	Anleihen	135
2.3.13.1.	Wandelschuldverschreibung	135
2.3.13.2.	Übrige Anleihen	135
2.3.14.	Finanzverbindlichkeiten	136
2.3.15.	Sonstige Verbindlichkeiten	138
2.4.	Cash-flow	139
2.4.1.	Fonds der liquiden Mittel	139
2.4.2.	Gezahlte Steuern	139
2.4.3.	Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	140
2.4.4.	Cash-flow aus Investitionstätigkeit	140
2.4.5.	Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	140
2.5.	Sonstige Angaben	141
2.5.1.	Finanzinstrumente	141
2.5.2.	Finanzrisiken	146
2.5.3.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	150
2.5.4.	Leasingverhältnisse	150
2.5.5.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	151
2.5.6.	Erfolgsauswirkung CA Immo Gruppe – CAINE Gruppe Verrechnung	155
2.5.7.	Kapitalmanagement	156
2.5.8.	Kennzahlen je Aktie	157
2.5.9.	Personalstand	158
2.5.10.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	158
2.5.11.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	158
2.5.11.1.	Unternehmenszusammenschlüsse nach dem Bilanzstichtag	158
2.5.11.2.	Sonstige Ereignisse	159

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Tsd. €	Anhangsangabe	2010	2009
Mieterlöse	2.1.2.	164.333,9	176.974,5
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	2.1.3.	115.657,2	78.025,5
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	2.1.4.	2.763,8	4.518,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.1.5.	30.204,0	29.133,7
Umsatzerlöse		312.958,9	288.652,6
Betriebskostenaufwand	2.1.5.	– 35.547,2	– 35.015,9
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	2.1.5.	– 26.196,7	– 19.696,1
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien ¹⁾	2.1.3.	– 85.640,4	– 68.161,2
Aufwand Development-Dienstleistungen	2.1.4.	– 625,2	– 1.756,0
Nettoergebnis (Net Operating Income)		164.949,4	164.023,4
Nettoergebnis in % der Umsatzerlöse		52,7%	56,8%
Erlöse aus Immobilienverkauf		206.745,7	357.308,8
Buchwert langfristiges Immobilienvermögen		– 203.330,4	– 348.091,1
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	2.1.6.	3.415,3	9.217,7
Indirekte Aufwendungen	2.1.7.	– 47.354,5	– 51.712,1
Aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderung	2.1.8.	11.856,5	12.148,8
Sonstige betriebliche Erträge	2.1.9.	6.547,9	8.263,4
EBITDA		139.414,6	141.941,2
EBITDA in % der Umsatzerlöse		44,5%	49,2%
Abschreibungen langfristiges Vermögen		– 1.566,7	– 1.837,3
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien		– 2.155,8	– 8.555,5
Abschreibungen	2.1.10.	– 3.722,5	– 10.392,8
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	2.1.11.	926,1	544,5
Neubewertungsgewinn		117.969,5	92.517,1
Neubewertungsverlust		– 71.253,4	– 221.603,6
Ergebnis aus Neubewertung	2.1.12.	46.716,1	– 129.086,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		183.334,3	3.006,4
EBIT in % der Umsatzerlöse		58,6%	1,0%
Finanzierungsaufwand	2.1.13.	– 117.446,3	– 108.430,2
Kursdifferenzen	2.1.14.	749,3	2.573,5
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	2.1.15.	– 4.445,9	– 30.123,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.1.16.	14.417,9	8.821,7
Aufwendungen Finanzanlagen		– 765,8	– 3.121,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.1.17.	– 328,3	– 7.315,7
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	2.1.18.	244,2	67,3
Finanzergebnis	2.1.19.	– 107.574,9	– 137.528,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		75.759,4	– 134.521,9
Steuern vom Einkommen	2.1.20.	– 31.940,7	– 198,0
Ergebnis der Periode		43.818,7	– 134.719,9
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter		– 1.596,6	– 57.804,9
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens		45.415,3	– 76.915,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €		€ 0,52	€ – 0,89
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €		€ 0,52	€ – 0,89

1) Buchwertabgang von zum Handel bestimmten Immobilien beinhaltet den Buchwert des verkauften Vorratsvermögens, eigene Betriebskosten und sonstigen Developmentaufwand im Zusammenhang mit den zum Handel bestimmten Immobilien, jedoch ohne Bestandsveränderungen.

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Tsd. €	Anhangsangabe	2010	2009
Ergebnis der Periode		43.818,7	– 134.719,9
Sonstiges Ergebnis:			
Bewertung Cash-flow Hedges		– 18.007,8	– 24.630,6
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		378,1	19.090,1
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen		– 110,0	433,9
Währungsdifferenzen im Eigenkapital		– 35,7	– 0,1
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		2.531,9	– 1.628,4
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.2.	– 15.243,5	– 6.735,1
Summe Gesamtergebnis der Periode		28.575,2	– 141.455,0
davon Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter		– 2.368,3	– 58.627,5
davon Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens		30.943,5	– 82.827,5

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2010

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2010	31.12.2009
AKTIVA			
Bestandsimmobilien	2.3.1.	2.716.211,2	2.409.589,1
Immobilienvermögen in Entwicklung	2.3.1.	790.582,0	962.459,0
Selbst genutzte Immobilien	2.3.1.	13.574,7	14.247,9
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	2.3.1.	0,0	543,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.3.1.	1.638,3	1.939,4
Immaterielle Vermögenswerte	2.3.2.	31.467,6	39.529,1
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	2.3.3.	136.200,0	200,0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.3.3.	37.096,0	38.242,1
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	2.3.3.	11.142,4	24.983,4
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	2.3.3.	14.550,9	11.867,8
Sonstige Ausleihungen	2.3.3.	0,0	40,0
Sonstiges Finanzvermögen	2.3.3.	8,6	7,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.3.4.	15.373,4	0,0
Steuerabgrenzung	2.3.5.	14.133,3	24.606,3
Langfristiges Vermögen		3.781.978,4	3.528.255,0
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		86,4%	81,8%
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	2.3.6.	46.508,9	6.020,1
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.3.7.	45.339,0	122.902,4
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	2.3.8.	38.635,9	40.034,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.3.8.	108.383,3	109.290,6
Wertpapiere	2.3.9.	3.853,5	6.948,2
Liquide Mittel	2.3.10.	354.763,8	497.199,3
Kurzfristiges Vermögen		597.484,4	782.395,0
Summe Aktiva		4.379.462,8	4.310.650,0

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2010	31.12.2009
PASSIVA			
Grundkapital		638.713,6	634.370,0
Kapitalrücklagen		1.061.464,1	1.013.988,3
Einbehaltene Ergebnisse (inkl. Bewertungsergebnis aus Hedging und sonstige Rücklagen)		– 58.409,8	– 89.353,3
Nicht beherrschende Anteile		18.170,6	170.155,1
Eigenkapital	2.3.11.	1.659.938,5	1.729.160,1
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		37,9%	40,1%
Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften		1.996,8	2.437,6
Rückstellungen	2.3.12.	6.238,6	522,4
Anleihen	2.3.13.	475.564,8	472.525,3
Finanzverbindlichkeiten	2.3.14.	1.412.741,3	1.379.668,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		37.103,7	40.815,8
Sonstige Verbindlichkeiten	2.3.15.	191.301,5	173.823,1
Steuerabgrenzung	2.3.5.	116.157,5	129.788,0
Langfristige Verbindlichkeiten		2.241.104,2	2.199.580,6
Steuerrückstellungen	2.3.12.	59.893,5	82.292,0
Rückstellungen	2.3.12.	58.809,3	57.082,6
Finanzverbindlichkeiten	2.3.14.	236.910,3	124.276,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	2.5.5.	1.670,8	15.225,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		25.025,0	24.901,0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.3.15.	90.257,6	78.131,5
Schulden in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	2.3.6.2.	5.853,6	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		478.420,1	381.909,3
Summe Passiva		4.379.462,8	4.310.650,0

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Tsd. €	Anhangsangabe	2010	2009
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		75.759,4	– 134.521,9
Neubewertungsergebnis	2.1.12.	– 46.716,1	129.086,5
Abschreibungen und Wertminderungen	2.1.10.	3.722,5	10.392,8
Wertaufholungen	2.1.11.	– 926,1	– 544,5
Gewinn aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen (inkl. Mehrkomponentengeschäfte) und Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.1.6.	– 11.100,8	– 14.400,2
Verlust aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen (inkl. Mehrkomponentengeschäfte) und Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.1.6.	7.676,7	5.197,8
Gezahlte Steuern exkl. für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen	2.4.2.	– 15.041,7	– 12.219,7
Zinsensaldo		103.028,4	99.608,5
Kursdifferenzen	2.1.14.	– 749,3	– 2.573,5
Ergebnis aus Derivatgeschäften	2.1.15.	4.445,9	30.123,2
Aufwendungen aus Finanzanlagen	2.1.19.	765,8	3.121,7
Unbare Beteiligungsergebnisse		84,1	7.248,4
Operativer Cash-flow		120.948,8	120.519,1
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.3.7.	77.673,2	40.277,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.3.4., 2.3.8.	– 19.880,8	– 56.067,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.624,0	13.553,0
Rückstellungen	2.3.12.	– 346,9	2.176,0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.3.15.	– 15.985,4	10.300,5
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		51.084,1	10.239,1
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	2.4.3.	172.032,9	130.758,2
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen	2.4.4.	– 300.439,6	– 260.283,4
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. liquide Mittel in Höhe von 2.206,2 Tsd. € (2009: 35,0 Tsd. €)	2.4.4.	– 1.316,5	– 1.257,2
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	2.3.1.	– 670,5	– 578,8
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	2.3.1.	0,0	– 543,6
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	2.3.3.	– 136.000,0	– 110,4
Erwerb von Finanzvermögen	2.3.3.	– 7.062,0	– 9.296,0
Veräußerung von Wertpapieren	2.3.9.	6.013,8	3.438,1
Veräußerung eigene Anteile (CA Immobilien Anlagen AG)		0,0	14.268,4
Erwerb Anteile CA Immo International AG inkl. Kosten Kapitalerhöhung	2.4.4.	– 99.044,9	– 1.722,3
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	2.1.6.	216.198,7	325.427,7
Veräußerung von Gesellschaften mit langfristigem Immobilienvermögen, abzüglich liquider Mittel in Höhe von 366,0 Tsd. € (2009: 49,2 Tsd. €)	2.1.6.	– 362,1	– 3.731,2
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	2.4.2.	– 29.563,3	0,0
Ausschüttungen von Beteiligungen und Wertpapieren		857,0	997,1
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		7.663,1	6.158,9
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	2.4.4.	– 343.726,3	72.767,3
Übertrag:		– 171.693,4	203.525,5

Tsd. €	Anhangsangabe	2010	2009
Übertrag:		- 171.693,4	203.525,5
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen		280.290,3	132.770,1
Geldzufluss aus Begebung der Anleihe		0,0	148.725,5
Geldzufluss aus Begebung der Wandelschuldverschreibung		0,0	132.606,0
Geldzufluss von Minderheitsgesellschaftern		1.248,0	8.798,7
Geldzufluss aus Gemeinschaftsunternehmen		540,0	1.435,5
Ausschüttung von Tochtergesellschaften an Minderheitsgesellschafter		- 164,1	- 455,1
Tilgung von Derivatgeschäften		0,0	- 1.952,4
Tilgung von Finanzierungen		- 138.831,0	- 347.703,3
Gezahlte Zinsen		- 113.981,3	- 100.726,6
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	2.4.5.	29.102,1	- 26.501,6
Nettoveränderung der liquiden Mittel		- 142.591,3	177.023,9
Liquide Mittel 1.1.		497.199,3	321.380,3
Fremdwährungskursänderungen		155,8	- 1.204,9
Nettoveränderung der liquiden Mittel		- 142.591,3	177.023,9
Liquide Mittel 31.12.	2.3.10.	354.763,8	497.199,3

Detailangaben zum Cash-flow siehe Punkt 2.4.

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Anteile
Stand am 1.1.2009	634.370,0	1.006.970,8	- 11.861,3
Gesamtergebnis 2009	0,0	0,0	0,0
Ausschüttung von Tochtergesellschaften	0,0	0,0	0,0
Verkauf eigene Anteile	0,0	409,2	11.861,3
Kauf Anteile CAIIAG ³⁾	0,0	3.146,5	0,0
Begebung Wandelschuldverschreibung	0,0	3.460,1	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern	0,0	0,0	0,0
Erwerb und Verkauf von Minderheitenanteilen	0,0	1,7	0,0
Stand am 31.12.2009	634.370,0	1.013.988,3	0,0
Gesamtergebnis 2010	0,0	0,0	0,0
Kauf Anteile CAIIAG ³⁾	0,0	41.428,9	0,0
Kapitalerhöhung aufgrund Verschmelzung CA Immo International AG	4.343,6	6.046,7	0,0
Einzahlung von Minderheitsgesellschaftern sowie Erwerb von Minderheitenanteilen	0,0	0,2	0,0
Stand am 31.12.2010	638.713,6	1.061.464,1	0,0

¹⁾ 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.

²⁾ Gesellschaft in der Schweiz mit funktionaler Währung CHF

³⁾ CAIIAG = CA Immo International AG, Wien

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen ¹⁾	Rücklage aus Währungs- umrechnung ²⁾	Anteile der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
45.824,5	- 52.133,2	- 219,2	2,1	1.622.953,7	231.700,4	1.854.654,1
- 76.915,0	- 6.158,4	246,0	- 0,1	- 82.827,5	- 58.627,5	- 141.455,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	- 36,4	- 36,4
0,0	0,0	0,0	0,0	12.270,5	0,0	12.270,5
0,0	0,0	0,0	0,0	3.146,5	- 4.868,6	- 1.722,1
0,0	0,0	0,0	0,0	3.460,1	0,0	3.460,1
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8.798,7	8.798,7
0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	- 6.811,5	- 6.809,8
- 31.090,5	- 58.291,6	26,8	2,0	1.559.005,0	170.155,1	1.729.160,1
45.415,3	- 14.424,8	- 11,3	- 35,7	30.943,5	- 2.368,3	28.575,2
0,0	0,0	0,0	0,0	41.428,9	- 140.463,1	- 99.034,2
0,0	0,0	0,0	0,0	10.390,3	- 10.400,9	- 10,6
0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	1.247,8	1.248,0
14.324,8	- 72.716,4	15,5	- 33,7	1.641.767,9	18.170,6	1.659.938,5

F. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Geschäftssegmente nach Regionen

Tsd. €	Österreich	Deutschland ¹⁾	Ost-/Südost-europa	2010 Summe
Mieterlöse	39.049,0	79.760,3	45.524,7	164.333,9
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	115.657,2	0,0	115.657,2
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0,0	2.763,8	0,0	2.763,8
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.995,7	9.369,6	12.838,7	30.204,0
Umsatzerlöse	47.044,7	207.550,8	58.363,4	312.958,9
Betriebskostenaufwand	- 10.114,6	- 9.708,3	- 15.724,3	- 35.547,2
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	- 4.265,6	- 15.605,1	- 6.325,9	- 26.196,7
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	- 85.640,4	0,0	- 85.640,4
Aufwand Development-Dienstleistungen	0,0	- 625,2	0,0	- 625,2
Nettoergebnis (Net operating income)	32.664,5	95.971,8	36.313,2	164.949,4
NOI in % der Umsatzerlöse	69,4%	46,2%	62,2%	52,7%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	1.014,3	2.401,0	0,0	3.415,3
Indirekte Aufwendungen	- 7.556,1	- 28.529,5	- 11.268,9	- 47.354,5
Aktiviert Eigenleistungen/Bestandsveränderung	0,0	11.856,5	0,0	11.856,5
Sonstige betriebliche Erträge	422,4	3.801,3	2.324,2	6.547,9
EBITDA	26.545,1	85.501,0	27.368,4	139.414,6
EBITDA in % der Umsatzerlöse	56,4%	41,2%	46,9%	44,5%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	- 867,2	- 629,6	- 69,9	- 1.566,8
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	- 2.151,6	- 4,2	- 2.155,7
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	926,1	0,0	926,1
Ergebnis aus Neubewertung	18.419,4	40.674,6	- 12.377,9	46.716,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	44.097,4	124.320,5	14.916,4	183.334,3
EBIT in % der Umsatzerlöse	93,7%	59,9%	25,6%	58,6%
Finanzierungsaufwand ²⁾	- 22.579,2	- 62.302,7	- 32.564,4	- 117.446,3
Kursdifferenzen	- 2,2	1.247,4	- 495,9	749,3
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 929,5	- 3.347,3	- 169,1	- 4.445,9
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ²⁾	7.224,0	2.643,3	4.550,6	14.417,9
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	- 765,8	- 765,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	- 328,3	- 328,3
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	0,0	244,2	0,0	244,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	27.810,5	62.805,5	- 14.856,6	75.759,4
Steuern vom Einkommen	1.350,4	- 25.584,3	- 7.706,8	- 31.940,7
Ergebnis der Periode	29.160,8	37.221,2	- 22.563,4	43.818,7
				31.12.2010
Segmentimmobilienvermögen ³⁾	735.745,5	2.124.694,6	705.266,9	3.565.707,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	336,0	41.160,0	5.012,9	46.508,9
Sonstiges Segmentvermögen	40.595,7	367.656,9	307.765,0	716.017,6
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	22,3	37.073,7	37.096,0
Steuerabgrenzung (aktiv)	0,0	14.132,4	0,9	14.133,3
Bilanzsumme	776.677,2	2.547.666,1	1.055.119,4	4.379.462,8
Segmentverbindlichkeiten	377.614,6	1.513.429,4	652.429,3	2.543.473,3
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Steuerrückstellung	19.019,3	123.771,9	33.259,7	176.051,0
Segmentschulden	396.633,9	1.637.201,3	685.689,0	2.719.524,2
Investitionen⁴⁾	15.394,1	253.931,6	57.341,9	326.667,5
MitarbeiterInnen⁵⁾	45	175	97	317

Österreich	Deutschland ¹⁾	Ost-/Südost-europa	2009 Summe
46.161,7	90.538,9	40.273,9	176.974,5
0,0	78.025,5	0,0	78.025,5
0,0	4.518,9	0,0	4.518,9
6.661,5	11.394,5	11.077,7	29.133,7
52.823,2	184.477,8	51.351,6	288.652,6
- 8.347,3	- 13.223,3	- 13.445,3	- 35.015,9
- 4.981,2	- 11.499,0	- 3.215,9	- 19.696,1
0,0	- 68.161,2	0,0	- 68.161,2
0,0	- 1.756,0	0,0	- 1.756,0
39.494,7	89.838,3	34.690,4	164.023,4
74,8%	48,7%	67,6%	56,8%
3.042,4	6.259,7	- 84,3	9.217,7
- 6.734,8	- 33.720,5	- 11.256,8	- 51.712,1
0,0	12.148,8	0,0	12.148,8
1.578,7	5.094,8	1.589,9	8.263,4
37.381,0	79.621,1	24.939,2	141.941,2
70,8%	43,2%	48,6%	49,2%
- 870,0	- 890,9	- 76,4	- 1.837,3
0,0	- 8.534,2	- 21,3	- 8.555,5
0,0	544,5	0,0	544,5
- 15.297,9	38.165,2	- 151.953,8	- 129.086,5
21.213,1	108.905,7	- 127.112,3	3.006,4
40,2%	59,0%	-	1,0%
- 28.472,0	- 61.808,0	- 18.150,2	- 108.430,2
0,1	168,6	2.404,8	2.573,5
- 9.209,8	- 18.675,2	- 2.238,2	- 30.123,2
357,9	2.895,7	5.568,1	8.821,7
0,0	0,0	- 3.121,7	- 3.121,7
0,0	13,2	- 7.328,9	- 7.315,7
0,0	67,3	0,0	67,3
- 16.110,7	31.567,3	- 149.978,5	- 134.521,9
2.697,7	- 18.345,2	15.449,5	- 198,0
- 13.413,0	13.222,1	- 134.529,0	- 134.719,9
			31.12.2009
737.149,6	2.098.617,4	673.975,0	3.509.742,0
1.975,1	4.045,0	0,0	6.020,1
303.582,6	263.626,1	164.830,8	732.039,5
0,0	22,2	38.219,9	38.242,1
0,0	24.580,0	26,3	24.606,3
1.042.707,3	2.390.890,7	877.052,0	4.310.650,0
614.452,8	1.325.239,1	429.718,0	2.369.409,9
27.881,0	161.518,1	22.680,9	212.080,0
642.333,8	1.486.757,2	452.398,9	2.581.489,9
8.227,7	175.734,5	90.905,3	274.867,5
49	193	90	332

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz.

²⁾ Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen nach Eliminierungen von konzerninternen Zinsaufwendungen/-Erträgen gezeigt. Da der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen im Geschäftsbericht 2009 den Segmenten vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet wurde, wurden die Angaben des Vorjahres entsprechend angepasst.

³⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

⁴⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 7.383,5 Tsd. € (31.12.2009: 24.477,4 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

⁵⁾ Stand per 31.12.2010 (31.12.2009), Mitarbeiter von quotenkonsolidierten Unternehmen sind zu 100% einbezogen.

Geschäftssegmente nach Bereichen

Tsd. €	Bestand	Trading	Development ¹⁾	2010 Summe
Mieterlöse	147.062,3	7.792,3	9.479,3	164.333,9
Verkaufserlöse zum Handel bestimmter Immobilien	0,0	115.657,2	0,0	115.657,2
Umsatzerlöse Development-Dienstleistungen	0,0	0,0	2.763,8	2.763,8
Weiterverrechnete Betriebskosten	28.141,9	1.055,1	1.007,0	30.204,0
Umsatzerlöse	175.204,1	124.504,6	13.250,2	312.958,9
Betriebskostenaufwand	- 33.144,1	- 977,3	- 1.425,8	- 35.547,2
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	- 17.962,0	- 2.020,2	- 6.214,5	- 26.196,7
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	- 85.640,4	0,0	- 85.640,4
Aufwand Development-Dienstleistungen	0,0	0,0	- 625,2	- 625,2
Nettoergebnis (Net Operating Income)	124.098,0	35.866,7	4.984,7	164.949,4
NOI in % der Umsatzerlöse	70,8%	28,8%	37,6%	52,7%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	1.120,2	0,0	2.295,1	3.415,3
Indirekte Aufwendungen	- 18.876,5	- 1.830,0	- 26.648,0	- 47.354,5
Aktiviert Eigenleistungen/Bestandsveränderung	237,0	1.083,6	10.535,9	11.856,5
Sonstige betriebliche Erträge	3.159,4	567,1	2.821,4	6.547,9
EBITDA	109.738,1	35.687,4	- 6.010,9	139.414,6
EBITDA in % der Umsatzerlöse	62,6%	28,7%	-	44,5%
Abschreibungen langfristiges Vermögen	- 1.059,9	0,0	- 506,9	- 1.566,8
Wertminderung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	- 2.155,7	0,0	- 2.155,7
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	926,1	0,0	926,1
Ergebnis aus Neubewertung	774,1	0,0	45.942,0	46.716,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	109.452,3	34.457,8	39.424,2	183.334,3
EBIT in % der Umsatzerlöse	62,5%	27,7%	-	58,6%
Finanzierungsaufwand ²⁾	- 90.305,5	- 347,9	- 26.792,9	- 117.446,3
Kursdifferenzen	- 504,6	24,5	1.229,4	749,3
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 2.435,0	0,0	- 2.010,9	- 4.445,9
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ²⁾	12.331,6	140,6	1.945,7	14.417,9
Aufwendungen Finanzanlagen	0,0	0,0	- 765,8	- 765,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	- 328,3	- 328,3
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	131,0	140,8	- 27,6	244,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	28.669,8	34.415,8	12.673,8	75.759,4
Steuern vom Einkommen	- 11.807,5	- 4.750,5	- 15.382,7	- 31.940,7
Ergebnis der Periode	16.862,3	29.665,3	- 2.708,8	43.818,7
				31.12.2010
Segmentimmobilienvermögen ³⁾	2.729.785,9	45.339,1	790.582,0	3.565.707,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	336,0	1.250,0	44.922,9	46.508,9
Sonstiges Segmentvermögen	396.947,6	13.436,3	305.633,8	716.017,6
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	37.096,0	37.096,0
Steuerabgrenzung (aktiv)	2.129,9	763,0	11.240,5	14.133,3
Bilanzsumme	3.129.199,4	60.788,3	1.189.475,2	4.379.462,8
Segmentverbindlichkeiten	1.799.018,9	29.557,2	714.897,2	2.543.473,3
Steuerabgrenzung (passiv) inkl. Steuerrückstellung	58.296,3	7.980,0	109.774,7	176.051,0
Segmentschulden	1.857.315,2	37.537,2	824.671,8	2.719.524,2
Investitionen⁴⁾	68.308,3	7.383,5	250.975,7	326.667,5

Bestand	Trading	Development ¹⁾	2009 Summe
155.596,2	10.425,5	10.952,8	176.974,5
0,0	78.025,5	0,0	78.025,5
0,0	0,0	4.518,9	4.518,9
24.515,7	2.209,8	2.408,2	29.133,7
180.111,9	90.660,8	17.879,9	288.652,6
- 29.490,8	- 2.468,0	- 3.057,1	- 35.015,9
- 13.157,9	- 296,6	- 6.241,6	- 19.696,1
0,0	- 68.161,2	0,0	- 68.161,2
0,0	0,0	- 1.756,0	- 1.756,0
137.463,2	19.735,0	6.825,2	164.023,4
76,3%	21,8%	38,2%	56,8%
306,8	0,0	8.910,9	9.217,7
- 17.570,7	- 3.042,4	- 31.099,0	- 51.712,1
0,0	914,6	11.234,2	12.148,8
4.263,9	1.470,4	2.529,1	8.263,4
124.463,2	19.077,6	- 1.599,6	141.941,2
69,1%	21,0%	-	49,2%
- 1.229,9	0,0	- 607,4	- 1.837,3
0,0	- 8.555,5	0,0	- 8.555,5
0,0	544,5	0,0	544,5
- 110.175,3	0,0	- 18.911,2	- 129.086,5
13.058,0	11.066,6	- 21.118,2	3.006,4
7,2%	12,2%	-	1,0%
- 77.029,8	- 93,6	- 31.306,8	- 108.430,2
- 63,7	- 0,1	2.637,3	2.573,5
- 16.310,4	0,0	- 13.812,8	- 30.123,2
5.056,6	296,7	3.468,4	8.821,7
0,0	0,0	- 3.121,7	- 3.121,7
0,0	0,0	- 7.315,7	- 7.315,7
- 29,2	58,8	37,7	67,3
- 75.318,5	11.328,4	- 70.531,8	- 134.521,9
10.073,9	- 3.865,7	- 6.406,2	- 198,0
- 65.244,6	7.462,7	- 76.938,0	- 134.719,9
			31.12.2009
2.424.380,5	122.902,4	962.459,1	3.509.742,0
2.155,0	0,0	3.865,1	6.020,1
484.159,3	10.189,4	237.690,8	732.039,5
0,0	0,0	38.242,1	38.242,1
4.155,9	987,3	19.463,1	24.606,3
2.914.850,7	134.079,1	1.261.720,2	4.310.650,0
1.763.643,6	44.133,1	561.633,2	2.369.409,9
56.858,7	17.609,9	137.611,4	212.080,0
1.820.502,3	61.743,0	699.244,6	2.581.489,9
20.808,7	24.477,4	229.581,4	274.867,5

Bei den fertig gestellten Immobilien in Entwicklung wurden die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dem Segment Development zugeordnet. Die Bilanzposten wurden zur Gänze dem Segment Bestand zugeordnet.

¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz.

²⁾ Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen nach Eliminierungen von konzerninternen Zinsaufwendungen/-Erträgen gezeigt. Da der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen im Geschäftsbericht 2009 den Segmenten vor Konsolidierungsbuchungen zugeordnet wurde, wurden die Angaben des Vorjahres entsprechend angepasst.

³⁾ Das Segmentimmobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.

⁴⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig), Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 5.765,3 Tsd. € (31.12.2009: 24.477,4 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien

G. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2010

1. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

1.1. Geschäftstätigkeit

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 31.12.2010 besitzt die CA Immo Gruppe Liegenschaften in allen Ländern laut Konsolidierungskreis (siehe Anlage I), ausgenommen Niederlande und Luxemburg.

1.2. 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.

Der Bilanzstichtag aller Gesellschaften ist der 31.12.2010. Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung waren für die börsennotierte UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, noch keine veröffentlichten Finanzzahlen zugänglich, weshalb für die Konzernabschlusserstellung der Konzernabschluss per 30.6.2010 der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, herangezogen wurde.

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.

1.3. Konsolidierungskreis

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind der Anlage I dieses Konzernabschlusses zu entnehmen.

Erläuterungen zur „Vivico Gruppe“ beziehen sich auf den Teilkonzern der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt), der die Vivico Real Estate GmbH und deren Tochtergesellschaften umfasst (siehe Anlage I).

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2010 folgendermaßen entwickelt:

	vollkonsolidiert	quotenkonsolidiert	At equity
Stand 1.1.2010	122	28	4
Neuerwerbe	1	4	0
Gründungen	4	2	0
Liquidationen	-3	-4	0
Umgründungen	-3	-1	0
Verkauf	0	-2	0
Stand 31.12.2010	121	27	4
davon ausländische Unternehmen	100	24	3

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2010:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung %	Kaufpreis Tsd. €	Erstkonsolidierungsstichtag
Mainzer Hafen GmbH, Mainz	Durchführung Immobilienentwicklung	50,0	12,5	1.3.2010
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH, Hamburg	beide zur Durchführung eines Projektes in Frankfurt	50,0	12,5	30.6.2010
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg		50,0	15,0	30.6.2010
Vivico Berlin Lietzenburgerstraße Verwaltungs GmbH, Frankfurt	Erwerb einer Liegenschaft	100,0	27,5	30.6.2010
Megapark o.o.d., Sofia	Erwerb einer Liegenschaft	35,0 ¹⁾	4.939,8	31.12.2010
Summe Kaufpreis			5.007,3	

¹⁾ gemeinschaftliche Führung

Der Kaufpreis in Höhe von insgesamt 5.007,3 Tsd. € wurde zur Gänze bezahlt.

Weiters wurden im Geschäftsjahr 2010 folgende Gesellschaften neu gegründet und erstkonsolidiert:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung %	Kapitaleinzahlung Tsd. €
CAII Projektbeteiligungs GmbH, Wien	beide Holdinggesellschaften, für den Erwerb einer Objektgesellschaft in Osteuropa	100,0	17,5
CAII Projektmanagement GmbH, Wien		100,0	35,0
CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	Holdinggesellschaft für den Erwerb der Europolis AG, Wien	100,0	35,0
PBP IT-Services Sp.z.o.o., Warschau	Managementgesellschaft für ein Projekt in Polen	50,0	7,9
Vivico Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt	Gesellschaft zum Erwerb einer Liegenschaft	100,0	5,0
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	Durchführung Immobilienentwicklung	50,1 ¹⁾	0,0
Summe Kapitaleinzahlungen			100,4

¹⁾ gemeinschaftliche Führung

Der Joint-Venture-Anteil an der Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München, und der Lokhalle München GmbH, München, wurde veräußert. Der Verkaufspreis für diese Gesellschaften betrug 4,0 Tsd. € und wurde zur Gänze bezahlt.

Gegen die OOO Business Center Maslovka („Projekt Maslov“), Moskau, wurde ein Konkursantrag eingebracht. Aus diesem Grund wurden mit Stichtag 30.6.2010 die Gesellschaften OOO BBM, Moskau, OOO Business Center Maslovka, Moskau, Larico Limited, Nicosia, und die Triastron Investments Limited, Nicosia, entkonsolidiert. Die CA Immo Gruppe ist weiterhin bemüht das Projekt „Maslov“ fortzuführen und daher wurde der aus der Entkonsolidierung resultierende Gewinn durch eine entsprechende Verbindlichkeit neutralisiert.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden die CA Immo Office Park d.o.o., Belgard, die CA Immo Projekt d.o.o., Zagreb, und die TC Investments Turda S.R.L., Bukarest, liquidiert.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 27.9.2010 wurde die CA Immo International AG, Wien, auf die CA Immo AG zum Stichtag 31.12.2009 verschmolzen. Die Verschmelzung hat keine ergebniswirksame Auswirkung (siehe Punkt 2.3.11.).

Des Weiteren erfolgten 2010 folgende Verschmelzungen:

- omniCon Verwaltungs GmbH, Frankfurt, in die Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt,
- H1 Hotelentwicklungs GmbH, Wien, in die CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH, Wien,
- CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH, Wien, in die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

Der Erwerb, die Veräußerung bzw. die Entkonsolidierung dieser Gesellschaften wirkt sich auf die Zusammensetzung des Konzernabschlusses wie folgt aus (Werte zum Erwerbs- bzw. Entkonsolidierungszeitpunkt):

Tsd. €	Erwerbe zu Buchwerten	Anpassung an Marktwerte	Erwerbe zu Marktwerten	Entkonsoli- dierungen/ Veräußerungen	Summe
Immobilienvermögen	24.352,7	1.694,3	26.047,0	-5.039,0	21.008,0
Sonstige Aktiva	308,9	0,0	308,9	-450,6	-141,7
Liquide Mittel	2.206,2	0,0	2.206,2	-366,0	1.840,2
Steuerabgrenzungen	484,1	-484,1	0,0	0,0	0,0
Finanzverbindlichkeiten	-28.951,4	0,0	-28.951,4	27.929,1	-1.022,3
Rückstellungen	-4,6	0,0	-4,6	158,8	154,2
Übrige Verbindlichkeiten	-1.223,6	0,0	-1.223,6	627,0	-596,6
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-1.781,1	0,0	-1.781,1	-16.940,8	-18.721,9
Nettovermögen	-4.608,6	1.210,2	-3.398,6	5.918,5	2.519,9

Die Umsatzerlöse 2010 der erworbenen Gesellschaften betrugen seit dem Zeitpunkt des Erwerbs 0,0 Tsd. € (seit 1.1.2010 € 0,0 Tsd.), das Ergebnis der Periode - 1.480,6 Tsd. € (seit 1.1.2010 - 2.025,5 Tsd. €). Die erworbenen Gesellschaften sind mit einem Vermögen von 27.549,0 Tsd. € und Verbindlichkeiten von 31.469,1 Tsd. € in die Konzernbilanz zum 31.12.2010 einbezogen.

Die durch Quotenkonsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind mit folgenden anteiligen Werten (jeweils 50 % bzw. bei gemeinschaftlicher Führung trotz abweichender Kapitalbeteiligung von 50,1 %, 35 % bzw. 33,3 %) im Konzernabschluss enthalten. Die wesentlichen Posten stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	264.732,6	194.293,9
Zum Handel bestimmte Immobilien	17.983,1	19.748,6
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	29.106,4	44.609,7
Steuerabgrenzungen (aktiv)	645,3	65,9
Vermögen	312.467,4	258.718,1
Langfristige Verbindlichkeiten	97.071,0	102.914,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	103.213,8	47.653,9
Steuerabgrenzungen (passiv)	21.902,4	15.405,9
Schulden	222.187,2	165.973,8

Tsd. €	2010	2009
Mieterlöse	8.189,0	7.463,1
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	19.021,4	3.145,0
Ergebnis aus Neubewertung	6.474,5	-11.190,8
Übrige Erträge	1.100,2	1.489,6
Übrige Aufwendungen inkl. Buchwertabgang	-19.293,7	-7.342,8
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	15.491,4	-6.435,9
Finanzergebnis	-4.472,9	-4.364,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	11.018,5	-10.800,2
Steuern vom Einkommen	-4.356,7	5.431,9
Ergebnis der Periode	6.661,8	-5.368,3

Für die im Rahmen der At equity-Konsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften

- Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald
- OAO Avielen AG, St. Petersburg
- Soravia Center OÜ, Tallinn
- UBM Realitätenentwicklung AG, Wien

liegen folgende Informationen über Vermögenswerte, Schulden, Mieterlöse und Periodenergebnisse vor:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	356.145,6	403.047,4
Sonstiges langfristiges Vermögen	120.442,8	0,0
Kurzfristiges Vermögen	166.358,5	166.799,8
Langfristige Verbindlichkeiten	429.447,4	350.246,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	72.659,0	92.324,5
Konzernanteil am Nettovermögen	34.754,2	31.747,6
	2010	2009
Mieterlöse	162.236,7	236.749,8
Periodenergebnis	16.746,1	10.734,3
Konzernanteil am Periodenergebnis	4.186,9	2.673,9

UBM Realitätenentwicklung AG beruht jeweils auf Daten per 30.6. bzw. auf Ergebnisdaten vom 1.7. bis 30.6.

Nachdem 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, wie der Eigentümer rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen ist oder Zahlungen für das assoziierte Unternehmen geleistet hat. Zum 31.12.2010 beträgt der kumulierte Gesamtbetrag von nicht angesetzten Verlusten aus assoziierten Unternehmen -196,3 Tsd. €.

1.4. 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 die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle 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 erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft, die keinen Geschäftsbetrieb darstellt, erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden neubewerteten Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden.

Handelt es sich beim Erwerb einer Gesellschaft um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes, erfolgt die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens mit dem beizulegenden Zeitwert. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Kosten sind bei Anfall erfolgswirksam zu erfassen. Eine bedingte Gegenleistung ist mit dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Nachfolgende Änderungen dieser beizulegenden Zeitwerte sind gegen die Erwerbskosten zu berichtigen, sofern es sich um Berichtigungen innerhalb des Bewertungszeitraumes von 12 Monaten handelt. Alle sonstigen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts einer bedingten Gegenleistung sind erfolgswirksam zu erfassen.

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 nicht beherrschenden Anteilen 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 Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich beim Erwerb eines Geschäftsbetriebes aus der Gegenüberstellung des beizulegenden Zeitwertes der übertragenen Gegenleistung und des Betrages, der für die nichtbeherrschenden Anteile erfasst wurde, mit dem beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden (dem Nettovermögen) des erworbenen Unternehmens. Der das Nettovermögen übersteigende Betrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt.

Gemeinschaftsunternehmen

Im Rahmen von Objektvermietungs- und Projektenwicklungspartnerschaften 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. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Finanz- und Geschäftspolitik vor.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode 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 sowie Verluste durch Wertminderungen von einzelnen Anteilen angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen übersteigen, werden nur in dem Ausmaß erfasst, wie der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen ist bzw. Zahlungen für das assoziierte Unternehmen leistet.

1.5. Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung

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

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 (Bestand und 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 Tochtergesellschaft in der Schweiz ist die funktionale Währung der Schweizer Franken (CHF). Die Umrechnung der Bilanzwerte erfolgt mit dem zum Stichtag gültigen Mittelkurs. 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 erfolgsneutral im Eigenkapital in der Rücklage aus Währungsumrechnung ausgewiesen.

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2010	Stichtagskurs 31.12.2009	Durchschnittskurs 2010	Durchschnittskurs 2009
Bulgarien	BGN	1,9558	1,9558	1,9558	1,9557
Kroatien	HRK	7,3800	7,3000	7,2985	7,3543
Polen	PLN	3,9670	4,1225	4,0041	4,3475
Rumänien	RON	4,2890	4,2250	4,2248	4,2438
Russland	RUB	40,9000	43,4000	40,2238	44,3238
Schweiz	CHF	1,2492	1,4876	1,3694	1,5112
Serbien	RSD	105,5000	96,5000	103,5958	94,2500
Tschechien	CZK	25,0800	26,4000	25,2633	26,5179
Ungarn	HUF	278,0000	272,0000	276,7133	281,5375
	CHF				
	Brief	1,2556	1,4940		
	Geld	1,2428	1,4812		
	USD				
	Brief	1,3441	1,4410		
	Geld	1,3341	1,4310		

1.6. Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden alle zum 31.12.2010 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, beachtet. Der Konzernabschluss der CA Immo Gruppe steht daher in Einklang mit den International Financial Reporting Standards.

1.6.1. Erstmals anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung eine Auswirkung auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2010 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

- Änderungen des IFRS 3/IAS 27 „Unternehmenszusammenschlüsse“

Hierbei handelt es sich um Vorschriften zur Bilanzierung von Unternehmenserwerben. Insbesondere werden der Anwendungsbereich von IFRS 3 und die Bilanzierung von sukzessiven Anteilserwerben geändert. Ferner räumt IFRS 3 (revised) ein Wahlrecht ein: Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter können mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit dem anteiligen Nettovermögen bewertet werden.

Mit der überarbeiteten Fassung von IAS 27 hat der IASB insbesondere die Vorschriften zur Bilanzierung von Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns geändert: Transaktionen, durch die ein Mutterunternehmen seine Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung aufzugeben, sind als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen zu bilanzieren. Neu geregelt wurde auch die Bilanzierung im Falle des Verlustes einer beherrschenden Stellung gegenüber einem Tochterunternehmen: Der Standard legt fest, wie ein Entkonsolidierungserfolg berechnet und eine nach Teilveräußerung verbleibende Restbeteiligung am ehemaligen Tochterunternehmen bewertet werden muss. Die Änderung des IFRS 3/IAS 27 hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe, da auch bisher Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern als erfolgsneutra-

le Eigenkapitaltransaktionen bilanziert wurden. Die Änderung des IFRS 3 hat jedoch Auswirkungen beim Erwerb der Europol AG, Wien, bzw. zukünftigen Erwerben, da die Anschaffungsnebenkosten sofort bei Entstehung als Aufwand zu erfassen sind.

- IFRIC 15 „Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien“
regelt die Bilanzierung von Immobilienverkäufen, bei denen es vor Abschluss der Bauarbeiten zum Vertragsabschluss mit dem Erwerber kommt. Die Interpretation klärt insbesondere, unter welchen Voraussetzungen IAS 11 bzw. IAS 18 anzuwenden ist und zu welchem Zeitpunkt die Umsatzerlöse zu realisieren sind.

Die CA Immo Gruppe hat die vorhandenen Forward Purchase Verträge sowie die Verträge im Rahmen der Erstellung von Wohnimmobilien nach den Bestimmungen des IFRIC 15 geprüft. Die Ausgestaltung der Verträge lässt der CA Immo Gruppe Entscheidungsfreiheit bei der Entwicklung der Gebäude. Da der Nutzen-Lasten-Übergang grundsätzlich mit Fertigstellung der Gebäude vereinbart wurde, wendet die CA Immo Gruppe gemäß IFRIC 15.18 zur Ergebnisrealisierung in den genannten Sachverhalten IAS 18.14 an und erfasst die Umsätze mit dem Übergang der Verfügungsmacht an die Käufer.

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

- Änderungen des IAS 39 „Finanzinstrumente und Bewertung“
Die Änderungen konkretisieren die Grundsätze der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Die Änderungen betreffen die Voraussetzungen zur Qualifikation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft einer Sicherungsbeziehung. Ferner werden Zweifelsfragen bezüglich der Absicherung von einseitigen Risiken geklärt.
- Änderungen des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
Neu strukturierte Fassung des IFRS 1, in welcher veraltete Übergangsleitlinien gestrichen und geringfügige Textänderungen vorgenommen wurden.
- Änderungen des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“
Die Änderungen klären den Anwendungsbereich von IFRS 2 sowie die Bilanzierung anteilsbasierter Vergütungen im Einzelabschluss eines Unternehmens, die vom Konzern in bar erfüllt werden und bei denen das Unternehmen die Güter oder Dienstleistungen erhält, aber das Mutterunternehmen oder ein anderes Konzernunternehmen die Zahlungsverpflichtung übernimmt.
- IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
regelt die Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen private Unternehmen mit der öffentlichen Hand Verträge abschließen, die auf die Erfüllung hoheitlicher Aufgaben gerichtet sind. Das private Unternehmen nutzt dabei Infrastruktur, die in der Verfügungsmacht der öffentlichen Hand verbleibt.
- IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“
Es werden Zweifelsfälle im Zusammenhang mit der Währungssicherung eines ausländischen Geschäftsbetriebs geklärt.
- IFRIC 17 „Sachdividenden für Eigentümer“
regelt die Bilanzierung von Sachdividenden an Eigentümer eines Unternehmens.
- IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten von Kunden“
regelt die Bilanzierung von Vermögenswerten, die Kunden einem Unternehmen übertragen, damit sie an ein Netz angeschlossen werden oder dauerhaften Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen erhalten.
- (diverse) Verbesserungen zu den IFRS 2008 und 2009, insbesondere in folgenden Standards

IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“

Der IASB hat durch die „Improvements to IFRS“ klargestellt, dass neben Unternehmenszusammenschlüssen, die sich im Anwendungsbereich von IFRS 3 befinden, auch die Bildung von Gemeinschaftsunternehmen oder Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung vom Anwendungsbereich des IFRS 2 ausgenommen sind.

IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“

Durch die „Improvements to IFRS“ wurde in IAS 38.36 klargestellt, dass ein bei einem Unternehmenszusammenschluss erworbener immaterieller Vermögenswert möglicherweise nur in Verbindung mit einem zugehörigen Vertrag, identifizierbaren Vermögenswert oder Verbindlichkeit separierbar ist.

IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“

Im Rahmen der „Improvements to IFRS“ wurde beschlossen, nicht nur Verträge, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Sinne des IFRS 3 erworben wurden, sondern auch Verträge, die im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen unter Beteiligung von Unternehmen oder Geschäftsbetrieben unter gemeinsamer Beherrschung oder bei Begründung eines Gemeinschaftsunternehmens übergehen, explizit aus dem Anwendungsbereich des IFRIC 9 auszunehmen.

IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“

Durch die Änderungen des IFRIC 16 wird mit den „Improvements to IFRS“ eine Restriktion aufgehoben, wonach Instrumente, die durch den abzusichernden ausländischen Geschäftsbetrieb selbst gehalten werden, aus dem Kreis zulässiger Sicherungsgeschäfte ausgeschlossen wurden.

1.6.3. 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/Interpretationen	Inhalt	Endorsement ¹⁾
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	19.7.2010
IAS 32	Änderungen an IAS 32: Klassifikation von Bezugsrechten Die Änderungen behandeln die Klassifizierung bestimmter Bezugsrechte, die in einer anderen als der funktionalen Währung des Emittenten denominiert sind.	23.12.2009 verpflichtend für Geschäftsjahre, die nach dem 1.2.2010 beginnen
IFRIC 14	Beitragsvorauszahlungen bei bestehenden Mindestdotierungsverpflichtungen	19.7.2010
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten	23.7.2010
IFRS 1	Änderungen an IFRS 1: Begrenzte Ausnahme bezüglich Vergleichsangaben in IFRS 7 für Erstanwender.	30.6.2010
IFRS 7	Angaben: Übertragung finanzieller Vermögenswerte Die Änderungen an IFRS 7 erweitern die Angabepflichten zu Übertragungen finanzieller Vermögenswerte. Diese Änderungen sollen die Transparenz in Bezug auf Transaktionen zum Zwecke der Übertragung von Vermögenswerten erhöhen, bei denen der Übertragende Risiken aus dem finanziellen Vermögenswert zurückbehält.	geplant für Q2 2011
IFRS 9	Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung IFRS 9 in seiner veröffentlichten Fassung spiegelt die erste Phase des IASB-Projektes zum Ersatz von IAS 39 wider und behandelt die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte, wie diese in IAS 39 definiert sind. Der Standard ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1.1.2013 beginnen, anzuwenden. In weiteren Phasen wird der IASB die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten, Sicherungsbeziehungen und Ausbuchungen behandeln. Die Anwendung der ersten Phase von IFRS 9 wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten der CA Immo Gruppe haben. Um ein umfassendes Bild potentieller Auswirkungen darzustellen, wird die CA Immo Gruppe die Auswirkungen erst in Verbindung mit den anderen Phasen, sobald diese veröffentlicht sind, quantifizieren.	zurückgestellt
Improvements to IFRS (Mai 2010)		geplant für Q1 2011

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

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet. Mit Ausnahme der erwarteten Änderungen aus IFRS 9 werden sich aus den weiteren Standards und Interpretationen nach heutiger Beurteilung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben.

1.6.4. Änderung von Ausweis, Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden

1.6.5. Zum 31.12.2010 gibt es keine Änderungen. 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.

1.6.5.1. Wesentliche Ermessensentscheidungen

Während der Erstellung des Konzernabschlusses wurden bei folgenden wesentlichen Posten Ermessensentscheidungen der Unternehmensleitung bei der Anwendung der Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden getroffen:

Klassifizierung von Immobilienvermögen

Die CA Immo Gruppe unterscheidet wie folgt zwischen „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ und „zum Handel bestimmte Immobilien“:

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

In Abgrenzung zur Klassifizierung von Immobilienvermögen gemäß IAS 40 wird Immobilienvermögen dann 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.

Unternehmenszusammenschlüsse

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 wird 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
- Welche zusätzlichen wesentlichen Tätigkeitsfelder wurden im Zuge des Erwerbes gekauft, wie z.B. Hausverwaltung, Asset Management, Buchhaltung, usw?
- Hat die erworbene Gesellschaft eigenes 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. Der Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Ein Firmenwert wird nicht erfasst.

Umsatzrealisierung

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.

1.6.5.2. Wesentliche Annahmen und Schätzungen**Steuern**

Alle Gesellschaften mit Immobilien unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der Mieterträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Wesentliche Ermessensentscheidungen gilt es im Zusammenhang mit der Höhe der zu bildenden Steuerrückstellungen 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.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind. Die Wahrscheinlichkeit, dass aktive latente Steuern, die aus zeitlichen Unterschieden und Verlustvorträgen resultieren, gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet werden können, ist zu

beurteilen. Es 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.

Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegen zu wirken. Hinsichtlich der Bilanzierung teilt die CA Immo Gruppe die Zinsswaps in zwei Kategorien ein:

- Cash-flow Hedges: Diese beinhalten Zinsswaps, die zur Absicherung des aus variablen Zinszahlungen resultierenden Zinsänderungsrisikos abgeschlossen wurden. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft wird bei Abschluss und laufend dokumentiert.
- Fair Value Derivate: Zinsswaps, die die Voraussetzungen eines Cash-flow Hedge nicht erfüllen.

Zinsswaps 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.

Immobilienbewertung

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 im Wesentlichen 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 Miete (ERV: Expected Rental Value) auf Basis einer Einschätzung der Marktmiete für Neu- und Nachvermietung sowie die angewandten Abzinsungsfaktoren (Equivalent Yield) festgelegt. In Österreich und Deutschland gab es nur geringe Änderungen hinsichtlich der Equivalent Yields. In Ost-/Südosteuropa konnte 2010 in den meisten Ländern ein leichter Rückgang der Equivalent Yields verzeichnet werden. Besonders ausgeprägt war dieser in Polen, wo ein Rückgang von rd. 0,5 % auf rd. 7,0 % verzeichnet wurde. In Ungarn liegen die Yields für Büroobjekte in einer Bandbreite von 7,2 % bis 9,0 %, in Rumänien, Serbien und Bulgarien um die 9,0 %. Für die im Portfolio befindlichen Hotelobjekte in Slowenien und Tschechien stiegen die Yields auf über 9,0 % an.

Bei Objekten mit aktuell großem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen ist hierbei der Einfluss der vom Bewerter getroffenen Annahmen auf den Immobilienwert größer, als dies bei Objekten mit langfristig vertraglich abgesicherten Miet-Zahlungsströmen der Fall ist.

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 geplanten Aufwendungen sowie nach kalkulatorischem Ansatz eines angemessenen Developerprofits. Allfällige Risiken werden in den künftigen Mietansätzen bzw. Kapitalisierungs-/Abzinsungszinssätzen berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil an aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Gleichzeitig gilt in der Regel, dass die Abhängigkeit des Wertes von durch den Gutachter getroffenen Annahmen umso größer ist, je weiter in der Zukunft das geplante Fertigstellungsdatum liegt.

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

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 für eine gewisse Zeit erhöhten Schwankungen unterlagen. Insbesondere kann eine eingeschränkte Liquidität in den Kapitalmärkten zu Schwierigkeiten führen, einen erfolgreichen Verkauf des Immobilienvermögens kurzfristig zu erzielen.

Sensitivitätsanalyse

Die von den externen Bewertern ermittelten Immobilienwerte hängen von einer Vielzahl von Parametern ab, 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 müssen folglich vereinfachende Annahmen getroffen werden, um aussagekräftige pauschale Ergebnisse ermitteln zu können.

Für die Bestandsimmobilien wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine fiktive Änderung der Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Ist-Mieten zuzüglich Soll-Mieten auf Leerstandsflächen) gezeigt. Als Basis wurde ein Portfolio mit den 19 wertmäßig größten Bestands-Liegenschaften der CA Immo Gruppe herangezogen, welche ein repräsentatives Bild für das Gesamt-Bestandsportfolio geben.

in Mio. €	– 10%	– 5%	Ausgangsmieten	Jahresmieteinnahmen	
				5%	10%
Jahresmieteinnahmen	74,5	78,6	82,8	86,9	91,0
Marktwerte	1.209,6	1.240,4	1.273,0	1.306,0	1.337,8
Änderung zu Ausgangswert	– 5,0%	– 2,6%	0,0%	2,6%	5,1%
Bruttorendite ¹⁾	6,2%	6,3%	6,5%	6,7%	6,8%

1) hier definiert als: Brutto-Jahresmieteinnahmen (Ist-Mieten zuzüglich Soll-Mieten auf Leerstandsflächen) / Marktwerte

Die Szenarien zeigen, dass eine Variation der Brutto-Mieteinnahmen eine unterproportionale Änderung bei den Marktwerten bewirkt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der dargestellten Szenarien hängt in einem hohen Maße vom

Miet-Auslaufprofil ab, da bei langfristigen Verträgen nicht mit kurzfristigen Schwankungen bei den Mieteinnahmen zu rechnen ist.

Für die Entwicklungsprojekte wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die fünf größten Projektentwicklungen mit konkreten Umsetzungsschritten herangezogen, die zur Gänze der CA Immo Gruppe zuzurechnen sind. Die kalkulierten Gesamtinvestitionskosten für diese Projekte liegen bei rd. 791 Mio. €.

in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	– 10%	– 5%	Ausgangswert	5%	10%
Ausstehende Investitionskosten	361,4	381,4	401,5	421,6	441,7
Marktwerte	441,6	421,5	401,4	381,3	361,2
Änderung zu Ausgangswert	10,0%	5,0%	0,0%	– 5,0%	– 10,0%

Die Szenariorechnung zeigt, dass zum aktuellen Zeitpunkt eine weitgehend lineare Beziehung zwischen einer Änderung bei den noch ausstehenden Investitionskosten und den Marktwerten besteht. Diese lineare Beziehung ist jedoch nur eine Momentaufnahme, da zum Bilanzstichtag die Buchwerte nahezu den gleichen Wert zeigten wie die noch erwarteten ausstehenden Investitionskosten. 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.

Einschätzung des Nettoveräußerungswertes bei zum Handel bestimmten Immobilien

Die Erstbewertung von zum Handel bestimmten Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Folgebewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Die Schätzung des Nettoveräußerungswertes der Immobilien des Vorratsvermögens erfolgt auf der Basis der Verkehrswertgutachten bzw. internen Wertermittlungen.

1.6.6. Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden im Detail

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung)

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 minus nachträgliche Anschaffungspreisminderungen) werden erfolgswirksam im „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst (siehe Punkt 2.3.1 bzw. 2.1.12.).

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien gemäß den Voraussetzungen des IAS 23 auf die Herstellungskosten aktiviert. Hierbei übt die CA Immo Gruppe ein Wahlrecht bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aus.

Selbst genutztes Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Einige Immobilien werden teilweise zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zum Zwecke der Wertsteigerung und teilweise für Verwaltungszwecke gehalten. Wenn diese Teile gesondert veräußert werden können, bilanziert die

CA Immo Gruppe diese Teile getrennt. Können die Teile nicht gesondert verkauft werden, stellen die gehaltenen Immobilien nur dann eine Finanzinvestition dar, wenn der Anteil, der für Verwaltungszwecke gehalten wird, unbedeutend ist (Eigennutzung beträgt weniger als 5 % der gesamt nutzbaren Fläche).

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 10 Jahre beträgt. Jene des selbst genutzten Immobilienvermögens beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, 10 bis 80 Jahre.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurde für die Software eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren angenommen.

Der Posten "Sonstige Immaterielle Vermögenswerte" entspricht 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 und wird nach Maßgabe der Fälligkeit planmäßig abgeschrieben bzw. bei Verkauf ausgebucht. Aufgrund gesunkener Marktwerte der Immobilien werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Abschreibungen und Abgänge aus dem Verkauf sind im Steueraufwand ausgewiesen.

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.

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswertes in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Parteien erzielt werden könnte.

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.

Die errechnete Wertminderung wird erfolgswirksam unter dem Posten „Abschreibungen und Wertminderungen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (siehe Punkt 2.3.1. bzw. 2.1.10.).

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten (siehe Punkt 2.1.11.).

Wertaufholung

Bei langfristigem Immobilienvermögen können Wertaufholungen nur bei selbst genutzten Immobilien erfolgen, da Marktwertänderungen von Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung gemäß IAS 40 im „Ergebnis aus Neubewertung“ ausgewiesen werden.

Eine Wertaufholung ist bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten möglich.

Finanzvermögen

Die im Finanzvermögen ausgewiesenen Wertpapiere werden der Kategorie "At fair value through profit and 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.

Der Wertansatz der vom Unternehmen gewährten Ausleihungen sowie der Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen entspricht zum Zeitpunkt des Zuganges dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden at equity bewertet. Erfolgswirksame Veränderungen des Eigenkapitals der assoziierten Unternehmen werden erfolgswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus assoziierten Unternehmen“ berücksichtigt. Erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals werden in der Rücklage für assoziierte Unternehmen erfasst.

Das Finanzvermögen enthält auch Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert und „at cost“ bewertet wurden (siehe Punkt 2.3.3.).

Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen

Als „zur Veräußerung gehalten“ gelten nach IFRS 5 langfristige Vermögenswerte und Abgangsgruppen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Abgangsgruppen umfassen Vermögenswerte, die im Rahmen einer einheitlichen Transaktion veräußert oder anderweitig abgehen sollen, und den dazugehörigen Schulden, die im Rahmen dieser Transaktion ebenfalls übertragen werden sollen. Langfristige Vermögenswerte und Abgangsgruppen werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese Bedingung wird nur dann als erfüllt angesehen, wenn die Veräußerung hochwahrscheinlich ist und der langfristige Vermögenswert in seiner jetzigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar ist. Die Geschäftsführung muss sich zu einer Veräußerung verpflichtet haben. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird.

Die CA Immo Gruppe bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes, für die die besonderen Bewertungsvorschriften des IFRS 5 keine Anwendung finden. Die gemäß IAS 40 geltenden Bewertungsvorschriften gelten somit auch für die nach IFRS 5 klassifizierten Vermögenswerte. Es gelten jedoch die Ausweisvorschriften gemäß IFRS 5.

Sind die Bedingungen für die Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“ nicht mehr erfüllt, wird der Vermögenswert bzw. die Vermögenswerte und Schulden der Veräußerungsgruppe wieder in den jeweiligen Bilanzposten umgegliedert.

Zum Handel bestimmte Immobilien

Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden bzw. Immobilien, die sich im Entwicklungs- oder Erstellungsprozess für einen solchen Verkauf befinden, werden gemäß IAS 2 als Vorräte ausgewiesen.

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

Die Überprüfung, ob eine Abwertung auf den Nettoveräußerungswert erforderlich ist, wird pro Immobilie vorgenommen. Wurden in der Vergangenheit Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert vorgenommen und sind die Gründe für diese Wertminderung aufgrund geänderter Verhältnisse entfallen, so wird eine Wertaufholung bis zur Höhe der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen (siehe Punkt 2.3.7.).

Fremdkapitalkosten, die während der Herstellungsphase anfallen, werden bei den zum Handel bestimmten Immobilien als Herstellungskosten aktiviert, falls die Kriterien des IAS 23 erfüllt sind.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen, soweit sie nicht gegenüber Finanzbehörden bestehen, sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind und nicht zum Verkauf bestimmt sind.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

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

Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 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.

Verträge über die Einbringung von Dienstleistungen, die direkt im Zusammenhang mit der Fertigung eines Vermögenswertes stehen, werden unter Beachtung des IAS 11 bilanziert und – soweit die Voraussetzungen vorliegen – unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Im Rahmen der anzuwendenden Gewinnrealisierungsmethode („percentage of completion method“) werden die Auftrags Erlöse und Auftragskosten in Verbindung mit dem Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag 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 (siehe Punkt 2.1.4.).

Liquide Mittel, die einer Verfügungsbeschränkung unterliegen und eine Restlaufzeit von mehr als drei Monaten haben, werden unter den „Forderungen und sonstigen Vermögenswerten“ dargestellt.

Aktive Rechnungsabgrenzungen sind in dem Posten „kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ enthalten.

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.

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 wird mit dem Schlusskurs zum 31.12.2009 bewertet und damit die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Coverage Ratio) und TSR (Total Shareholder Return). Die Teilnahme am LTI-Programm wurde auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert. Somit besteht ein anteilsbasierter Vergütungsplan mit Barausgleich. Für diesen Vergütungsplan wird eine Rückstellung für die erhaltene Arbeitsleistung der Dienstnehmer erfasst, deren Höhe bei Zugang mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird (siehe Punkt 2.3.12.). Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert der Schuld zu jedem Berichtsstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt und alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst.

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. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals erfolgt gemäß IAS 19 nach der Projected Unit Credit Methode unter Zugrundelegung folgender Parameter:

	31.12.2010	31.12.2009
Rechnungszinssatz	4,5%	5,0%
Erwartete Bezugserrhöhungen	2,0%	2,0%
Ansamlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	6,0%	6,0%

Darüber hinaus bestehen für vier Personen in der Vivico Gruppe Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen vier Anwartschaften, davon drei für bereits ausgeschiedene Geschäftsführer. Bei den leistungsorientierten Versorgungsplänen wird die Pensionsverpflichtung gemäß IAS 19 nach der Projected Unit Credit Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4,5 % und künftig erwartete Bezugserhöhungen von 2,0 % ermittelt. Hierzu werden jährlich externe versicherungsmathematische Gutachten eingeholt. 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 (siehe Punkt 2.3.4.).

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Verpflichtung werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam im Personalaufwand - somit in den „indirekten Aufwendungen“ - erfasst.

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. Auf Basis einer Vereinbarung mit einer Pensionskasse in Österreich bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte in Österreich und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage.

Sonstige Rückstellungen

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. Ist eine vernünftige Schätzung des Betrages nicht möglich oder ist es nicht wahrscheinlich, dass es zu einem Mittelabschluss für die Gesellschaft kommen wird, unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

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 Steuerabgrenzungsposten ("latente 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 – in manchen Fällen – auf die Bewertung von Derivatgeschäften), und die Abschreibung des Postens „sonstige immaterielle Vermögenswerte“ (siehe Punkt 2.3.2.).

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern alle temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Die latenten Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen in den nächsten 5 bis 7 Jahren verrechnet werden können.

Für die Abgrenzung werden die bei der Auflösung der Unterschiedsbeträge erwarteten künftigen Steuersätze verwendet. Der Ermittlung der Steuerabgrenzung wurden folgende Steuersätze zugrunde gelegt:

Land	Steuersatz	
	2010	2009
Bulgarien	10%	10%
Deutschland	15,825% bis 31,925%	15,825% bis 31,79%
Kroatien	-	20%
Luxemburg	28,59%	28,59%
Niederlande	20%	20%
Österreich	25%	25%
Polen	19%	19%
Rumänien	16%	16%
Russland	20%	20%
Schweiz	31,925%	31,925%
Serbien	10%	10%
Slowakei	19%	19%
Slowenien	20%	20%
Tschechien	19%	19%
Ungarn	10% bis 19%	19%
Zypern	10%	10%

Die Immobilien unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der Mieterträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. 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. Obwohl es die Absicht der CA Immo Gruppe ist diese Voraussetzungen zu erfüllen, werden für das Immobilienvermögen passive latente Steuern im vollen Ausmaß angesetzt.

Seit dem Geschäftsjahr 2005 besteht für die CA Immo Gruppe in Österreich eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Gruppenmitglieder sind in 2010 die folgenden Gesellschaften:

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

In der Vivico Gruppe besteht eine dem deutschen Steuerrecht entsprechende körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft zwischen der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, als Organträger und folgenden Tochtergesellschaften als Organgesellschaften:

- Vivico München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Bauphase I Verwaltungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Köln K1 GmbH, Frankfurt
- Vivico Köln K2 GmbH, Frankfurt
- Vivico Köln K3 GmbH, Frankfurt
- Vivico München MK 2 Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt
- Vivico München MK 6 Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Unter den Linden Beteiligungs GmbH, Frankfurt
- Vivico Unter den Linden Verwaltungs GmbH, Frankfurt

Auf Grund der ab dem Geschäftsjahr 2005 wirksamen Ergebnisabführungsverträge sind die Organgesellschaften verpflichtet, ihren ganzen Gewinn (der ohne die Gewinnabführung entstandene Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr – vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von Rücklagen) an den Organträger abzuführen. Die Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, 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.

Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden 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.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bewertet.

Es erfolgt gemäß IAS 32 eine grundsätzliche Unterscheidung in finanzielle und nicht finanzielle Verbindlichkeiten.

Die Zugangsbewertung von finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

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

Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt mit dem Betrag bewertet, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss entspricht. Bei der Folgebewertung sind Wertänderungen, die sich aus neuen Erkenntnissen ergeben können, erfolgswirksam erfasst. Die langfristigen abgegrenzten, im Voraus erhaltenen Einnahmen (erhaltene Anzahlungen, Vorauszahlungen) werden bei der Folgebewertung mit einem frist- und risikogerechten Marktzins aufgezinst. Der Aufzinsungsbetrag ist in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinscaps, 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 aufwenden müsste, wenn diese Transaktion am Bilanzstichtag glattgestellt wird.

Ein Derivat wird als langfristiger Vermögenswert oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit des Instruments mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass das Derivat innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt wird. Die anderen Derivate werden als kurzfristige Vermögenswerte oder kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sofern eine verlässliche Trennung nach Fälligkeiten innerhalb der verbleibenden Laufzeit nicht möglich ist, wird eine Aufteilung der einzelnen Derivatgeschäfte in einen kurz- und langfristigen Teil unterlassen.

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Finanzinstrument als Cash-flow Hedge (Absicherung künftiger Zahlungsströme) oder als Fair Value Hedge (Absicherung des beizulegenden Zeitwertes von Vermögenswerten und Schulden) zu qualifizieren ist bzw. ob die Kriterien für das Hedge Accounting erfüllt werden.

Cash-flow Hedge

Bei Derivatgeschäften, die für eine Absicherung der Cash-flows bestimmt und als Cash-flow Hedge qualifiziert sind, wird der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis, dh erfolgsneutral im Eigenkapital, erfasst (siehe Punkt 2.2.). Der ineffektive Teil wird sofort aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften“ erfasst. 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.

Um die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Cash-flow Hedge zu erfüllen, dokumentiert die CA Immo Gruppe bei Abschluss des Derivatgeschäftes/der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel seines Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie bei Abschluss von Sicherungsgeschäften. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird anhand der prospektiven und retrograden Effektivitätsmessung regelmäßig beurteilt.

Fair Value Derivate

Die Derivatgeschäfte, die 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“. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes von Fair Value Derivaten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem „Ergebnis aus Derivatgeschäften“ erfasst.

Zur Sicherung von Derivatgeschäften, die die Voraussetzungen einer Cash-flow Hedge Beziehung nicht mehr erfüllen, werden seit 2009 zum Teil als Gegenposten Zinsswaps eingesetzt, die ebenfalls als Fair Value Derivat klassifiziert werden.

Eventualschulden

Eventualschulden sind mögliche Verpflichtungen, die aus vergangenen Ereignissen resultieren und deren Existenz vom Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse abhängig ist, die nicht vollständig unter der Kontrolle des Konzerns stehen. Des Weiteren umfassen die Eventualschulden gegenwärtige Verpflichtungen, die aus vergangenen Ereignissen resultieren, jedoch nicht als Rückstellung erfasst wurden, weil ein Mittelabfluss nicht wahrscheinlich ist oder die Höhe der Verpflichtung nicht ausreichend zuverlässig geschätzt werden kann.

Eventualverbindlichkeiten werden angegeben, sofern die Möglichkeit eines zukünftigen Mittelabflusses nicht unwahrscheinlich ist. Die Bewertung der angegebenen Beträge erfolgt auf Grundlage der Bewertungsmethoden für Rückstellungen.

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.

Die Darstellung der Geschäftssegmente erfolgt nach Regionen und Bereichen und entspricht dem internen Berichtswesen der CA Immo Gruppe.

Aufgrund der Haupttätigkeit der Vivico Gruppe im Bereich Development wird auch eine Einteilung der Geschäftssegmente nach Bereichen durchgeführt. Dabei erfolgt eine Zuordnung nach Kategorien der Liegenschaften bzw. Tätigkeiten der Managementgesellschaften. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

- Bestand: vermietete Bestandsimmobilien, selbst genutzte Liegenschaften sowie Bestandsimmobilien gemäß IFRS 5
- Development: Immobilien in Entwicklung und Grundstücksreserven, Development-Dienstleistungen für Dritte sowie Immobilien in Entwicklung gemäß IFRS 5
- Trading: zum Handel bestimmte Immobilien

Umsatzrealisierung

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt auf Basis der Mietverträge.

Erlöse und Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

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

Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden – gemäß IAS 18 – im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Erträge aus den Verkäufen von Immobilien, die sich in der Errichtungsphase befinden, werden – gemäß IFRIC 15 – auf die Anwendbarkeit des IAS 11 bzw. IAS 18 beurteilt. Daraus ergibt sich, wann die Erträge aus dem Verkauf während der Errichtung zu erfassen sind.

Voraussetzung für die Prüfung des Sachverhaltes nach IFRIC15 ist eine erste Vertragsanalyse. Diese muss zu dem Schluss kommen, 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.

Ein Unternehmen hat die Verfügungsmacht, wenn es den zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen, der aus der Immobilie zufließt verschaffen kann. Verfügungsrecht ist das Recht eine Sache zu benutzen. Darunter fällt das Recht, die Erträge, die mit der Benutzung der Sache einhergehen, zu behalten (z.B. die Erträge aus der Vermietung, s.o.). Ebenfalls dazu gehört das Recht, die Sache in Form und Aussehen zu verändern (Einfluss auf die Ausgestaltung der Immobilie) und

das Recht, die Sache gesamt oder teilweise zu veräußern und den Veräußerungsgewinn einzubehalten (Verkauf der Immobilie).

Die Immobilienentwicklung (ggfs. nach Berücksichtigung der notwendigen Trennung von anderen Kontraktbestandteilen gem. IAS 18.13) ist dann weiter nach IFRIC 15.10 ff. zu beurteilen:

Ein wesentliches Merkmal für die IAS 11 Bilanzierung ist die kundenspezifische Projektierung; die Erstellung des Objektes erfolgt speziell für den Auftraggeber (nach deutschen Vorschriften sind der Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB) oder der Werkliefervertrag (§§ 651 BGB)) die entsprechenden Vertragstypen. Nach IAS 11.5 fallen darunter auch Dienstleistungsverträge.

Speziell auf IFRIC 15 bezogen liegt ein Anwendungsfall des IAS 11 vor, wenn der Auftraggeber vor und während des Baus Einfluss auf die strukturellen Hauptelemente des Bauplans hat. Hierbei ist unerheblich, ob er von dieser Möglichkeit auch Gebrauch macht. Haben die Käufer bei einem Vertrag über die Errichtung von Immobilien dagegen nur begrenzt die Möglichkeit, den Bauplan der Immobilie zu beeinflussen, wie etwa ein Design aus den vom Unternehmen vorgegebenen Variationen auszuwählen oder das Basisdesign lediglich unwesentlich zu ändern, 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 (Mehrkomponentengeschäft). Ein Mehrkomponentengeschäft liegt vor, wenn ein Vertrag mehrere komplementäre, aber unterschiedliche Teilleistungen enthält, z.B. neben einem Verkauf eine Serviceleistung. Die unterschiedlichen Komponenten eines Vertrages führen zur getrennten Ertragsrealisierung, wenn sowohl eine sachliche, als auch wertmäßige Trennung möglich ist. In solchen Fällen wird der vertraglich vereinbarte Kaufpreis auf den Kaufpreis für die Liegenschaft sowie den Kaufpreis für die noch zu erbringenden Leistungen aufgeteilt. 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. Der Anteil des Kaufpreises, der auf die noch nicht durchgeführten Leistungen entfällt, wird bis zu deren Realisation als erhaltene Anzahlung unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ passiviert.

Ergebnis aus Immobilienhandel

Aufgrund von IAS 2 erfolgt die Folgebewertung der zum Handel bestimmten Immobilien zu jedem Quartalsstichtag mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der daraus resultierende Abwertungsbedarf wird unter den „Abschreibungen und Wertminderungen“ ausgewiesen. Der wirtschaftliche Jahreserfolg einer im Geschäftsjahr verkauften Immobilie wird daher – bei unterjähriger Veränderung des Nettoveräußerungswertes – in den „Abschreibungen und Wertminderungen“, in den „Wertaufholungen zum Handel bestimmter Immobilien“ bzw. im „Ergebnis aus Immobilienhandel“ gezeigt (siehe Punkt 2.1.3.).

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum Marktwert bewertet. Der wirtschaftliche Jahreserfolg einer im Geschäftsjahr verkauften Immobilie wird daher – bei unterjähriger Veränderung des Marktwertes – sowohl im „Neubewertungsergebnis“ (als Ergebnis zwischen dem Marktwert zum letzten Quartalsstichtag und dem Marktwert zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres) als auch im „Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen“ (als Ergebnis zwischen dem Verkaufserlös und Marktwert zum letzten Quartalsstichtag) gezeigt (siehe Punkt 2.1.6.).

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 sowie zinsenähnliche Aufwendungen. Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufes abgegrenzt.

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

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinsswaps und Zinscaps, soweit diese nicht als Cash-Flow Hedge erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden. Für Zinsswaps und Zinscaps ohne gleichlaufenden Kreditvertrag besteht keine Cash-Flow Hedge Beziehung (Erfassung direkt im Eigenkapital), so dass deren Änderungen der Bewertung im Ergebnis aus Derivatgeschäften ausgewiesen werden. Der nicht effektive Teil der Cash-Flow Hedge Beziehungen wird ebenfalls im Ergebnis aus Derivatgeschäften erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps und des Zinscap werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt.

Die Ergebnisse aus Finanzinvestitionen beinhalten 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 (siehe Punkt 2.1.16).

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen umfassen die Bewertung von Ausleihungen, Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen sowie die Bewertung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, welche mangels Beherrschung nicht konsolidiert und „at cost“ erfasst werden.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen beinhaltet die anteiligen Ergebnisse von at equity bewerteten Unternehmen.

Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften enthält die anteiligen Ergebnisse von Minderheitsgesellschaftern deutscher Kommanditgesellschaften, deren Einlage in der Bilanz unter dem Posten „Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften“ als Fremdkapital erfasst wurde.

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

2.1. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

2.1.1. Umsatzerlöse und Segmentberichterstattung

Die Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem Gesamtkostenverfahren.

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 Österreich und Deutschland wird der Großteil der Umsatzerlöse erzielt. Im Segment Ost-/Südosteuropa gibt es kein Land, in dem mehr als 10 % der gesamten Mieterlöse erwirtschaftet werden, wobei Ungarn mit 6,9 % (2009: 5,1 %) das umsatzstärkste Land in dieser Region darstellt.

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 mehr als 10 % der gesamten Mieterlöse erwirtschaftet. Der Anteil des Mieters Land Hessen an den Gesamtmietserlösen stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2010	2009
Mieterlöse Land Hessen	42.553,1	41.818,1
Mieterlöse gesamt	164.333,9	176.974,5
Hauptmieter in % der Gesamtmietserlöse	25,9%	23,6%
Marktwert Immobilien vermietet an Land Hessen	787.600,0	768.203,0
Marktwert Bestandsimmobilien	2.716.211,2	2.409.589,1
Hauptmieter in % der Bestandsimmobilien	29,0%	31,9%

Die Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den in Punkt 1.6. beschriebenen Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

In der Segmentberichterstattung nach Regionen werden Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Die Aufwendungen des Managements werden auf Grundlage der tatsächlichen Kosten den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet.
- Zinsaufwendungen und -erträge werden entsprechend der korrespondierenden Verträge zugeordnet.
- Dem Segment Deutschland werden Finanzverbindlichkeiten im Ausmaß von 265.090,2 Tsd. € (31.12.2009: 261.950,5 Tsd. €) sowie die dazugehörenden Zinsaufwendungen und Derivatgeschäfte, die durch den Erwerb der Vivico Gruppe begründet sind, zugeordnet. Das Segment Österreich wird in gleicher Höhe entlastet.
- Dem Segment Ost-/Südosteuropa werden Finanzverbindlichkeiten im Ausmaß von 216.030,1 Tsd. € (31.12.2009: 0,0 Tsd. €) sowie die dazugehörenden 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 Österreich wird in gleicher Höhe entlastet.
- Je Segment werden der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen nach Eliminierungen von Zinsaufwendungen/-erträgen aus konzerninternen Darlehen, die demselben Segment zugeordnet sind, dargestellt.

In der Segmentberichterstattung nach Bereichen werden Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Die Aufwendungen des Managements werden im Verhältnis des Immobilienvermögens zum Bilanzstichtag zugeordnet.
- Zinsaufwendungen und -erträge werden entsprechend der korrespondierenden Verträge zugeordnet.
- Dem Segment Development werden Finanzverbindlichkeiten im Ausmaß von 265.090,2 Tsd. € (31.12.2009: 261.950,5 Tsd. €) sowie die dazugehörenden Zinsaufwendungen und Derivatgeschäfte, die durch den Erwerb der Vivico Gruppe begründet sind, zugeordnet. Das Segment Bestand wird in gleicher Höhe entlastet.
- Je Segment werden der Finanzierungsaufwand sowie das Ergebnis aus Finanzinvestitionen nach Eliminierungen von Zinsaufwendungen/-erträgen aus konzerninternen Darlehen, die demselben Segment zugeordnet sind, dargestellt.

2.1.2. Vermietungsergebnis

Das Vermietungsergebnis stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2010	2009
Mieterlöse	164.333,9	176.974,5
Weiterverrechnete Betriebskosten ¹⁾	30.204,0	29.133,7
Bruttomieterlöse	194.537,9	206.108,2
Betriebskostenaufwand	– 35.547,2	– 35.015,9
Sonstige den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen	– 26.196,7	– 19.696,1
Nettomietergebnis	132.794,0	151.396,2
Nettomietergebnis in % der Bruttomieterlöse	68,3%	73,5%

1) Die weiterverrechneten Betriebskosten bestehen aus Betriebskostenvorschreibungen 2010, nachträglichen Betriebskosten aus Vorjahren, vorläufigen Betriebskostenabgrenzungen 2010 sowie pauschalen Betriebskostenvorschreibungen.

2.1.3. Ergebnis aus Immobilienhandel

Das wirtschaftliche Ergebnis zeigt folgendes Bild:

Tsd. €	2010	2009
Verkaufserlöse	115.657,2	78.025,5
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien inkl. Verkaufsnebenkosten	– 84.766,7	– 66.152,1
Sonstiger Projektentwicklungsaufwand/Materialaufwand	– 309,7	– 1.089,5
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	– 564,0	– 919,6
Ergebnis aus Immobilienhandel	30.016,8	9.864,3
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	26,0%	12,6%
Wertaufholungen/Wertminderungen von verkauften Immobilien	473,1	– 734,9
Wirtschaftliches Ergebnis aus Immobilienhandel	30.489,9	9.129,4

Der sonstige Projektentwicklungsaufwand/Materialaufwand beinhaltet nicht aktivierungsfähige Projektkosten in der Vivico Gruppe, insbesondere für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit.

Details zu Wertaufholungen/Wertminderungen – siehe Punkt 2.1.11. bzw. 2.1.10.

Das Ergebnis aus Immobilienhandel kann aufgrund der Trennung der Ertragsrealisierung wie folgt dargestellt werden:

Tsd. €	2010	2009
Ergebnis aus Verkäufen im laufenden Geschäftsjahr	28.851,0	8.634,8
Nachträgliche Ergebnisse aus Verkäufen in Vorjahren	863,4	2.638,4
Ergebnis aus Mehrkomponentengeschäften	1.176,1	600,1
Sonstiger Projektentwicklungsaufwand/Materialaufwand	– 309,7	– 1.089,5
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	– 564,0	– 919,6
Ergebnis aus Immobilienhandel	30.016,8	9.864,3

2.1.4. Ergebnis aus Development Dienstleistungen

Tsd. €	2010	2009
Umsatzerlöse aus Auftragsfertigung gemäß IAS 11	1.609,4	4.152,4
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	1.154,4	366,5
Sonstiger Materialaufwand	– 625,2	– 1.756,0
Ergebnis aus Development Dienstleistungen	2.138,6	2.762,9
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developmenterlöse	77,4%	61,1%
Personalaufwand ¹⁾	– 1.574,6	– 1.156,3
Wirtschaftliches Ergebnis aus Development Dienstleistungen	564,0	1.606,6

¹⁾ Personalaufwand ist in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Die angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Projekte betragen 1.171,9 Tsd. € (2009: 1.240,0 Tsd. €). Erhaltene Anzahlungen bestehen in Höhe von 3.029,2 Tsd. € (31.12.2009: 1.938,1 Tsd. €). Die nach dem Leistungsfortschritt im Geschäftsjahr 2010 erfassten Gewinne belaufen sich auf 142,3 Tsd. € (2009: 206,3 Tsd. €).

Die nach der Percentage-of-Completion-Methode (PoC) bilanzierten Forderungen beinhalten die kumulierten Auftragskosten samt realisiertem Gewinn und werden unter dem Posten „Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen (siehe Punkt 2.3.8.).

2.1.5. Betriebskostenergebnis und sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Bei den angeführten Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit dem vermieteten Immobilienvermögen sowie nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen der Immobilien in Entwicklung.

Tsd. €	2010	2009
Weiterverrechnete Betriebskosten	30.204,0	29.133,6
Betriebskostenaufwand	– 35.547,2	– 35.015,9
Eigene Betriebskosten	– 5.343,2	– 5.882,3
Instandhaltungsaufwand	– 8.245,0	– 7.960,0
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	– 4.463,6	– 3.412,3
Vermittlungshonorare	– 1.736,0	– 950,8
Immobilien- und Liegenschaftsteuer	– 1.533,0	– 983,4
Verwaltungshonorare	– 915,3	– 722,2
Schadensfälle	– 593,9	– 181,1
Nicht abzugsfähige Vorsteuer immobilienbezogen	– 523,3	– 346,4
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	– 2.474,7	– 1.728,7
Sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen (Bestandsimmobilien)	– 20.484,8	– 16.284,9
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand Immobilien in Entwicklung	– 3.714,5	– 1.653,0
Immobilienwerbung	– 1.468,7	– 619,2
Projektentwicklung und Projektdurchführung	– 528,7	– 1.139,0
Sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen (Immobilien in Entwicklung)	– 5.711,9	– 3.411,2
Sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen - gesamt	– 26.196,7	– 19.696,1
Gesamt	– 31.539,9	– 25.578,4

Der Instandhaltungsaufwand resultiert überwiegend aus dem Segment Deutschland.

Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen resultieren im Wesentlichen aus Forderungswertberichtigungen gegenüber Mietern in Slowenien, Deutschland und Tschechien.

Die gestiegenen Betriebskosten der Immobilien in Entwicklung stammen überwiegend aus der Vivico Gruppe und betreffen vor allem Liegenschaftsteuer für Liegenschaften im Bau (inkl. Nachverrechnungen für Vorjahre in Höhe von 1.004,8 Tsd. €).

Der Anstieg der Aufwendungen für Immobilienwerbung ist vor allem auf die verstärkten Marketingaktivitäten in Immobilien in Entwicklung in Deutschland zurückzuführen.

Der Betriebskostenaufwand und die sonstigen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbaren Aufwendungen sind in der Segmentberichterstattung nach Regionen und Bereichen ersichtlich.

2.1.6. Wirtschaftliches Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

In diesem Posten werden die Ergebnisse aus Verkäufen von langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung und Immobilien bilanziert nach IFRS 5 ausgewiesen.

Die CA Immo Gruppe erstellt zu jedem Quartalsstichtag einen IFRS-Zwischenabschluss. Unterjährig erfolgt eine Neubewertungen von Immobilienvermögen. Wenn dieses Immobilienvermögen während des Wirtschaftsjahres, aber nach

einem IFRS-Zwischenabschlusstichtag veräußert wird, erfolgt keine Ausweisänderung der Neubewertung. Dadurch wird das wirtschaftliche Verkaufsergebnis einerseits im Ergebnis aus Verkauf des langfristigen Immobilienvermögens und andererseits – von Jahresanfang bis zum letzten Zwischenabschlusstichtag vor dem Verkauf – im Neubewertungsergebnis gezeigt.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen umfasst im Wesentlichen den Verkauf von Immobilien in Entwicklung in Deutschland und Österreich.

Das gesamte wirtschaftliche Ergebnis aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Ergebnis aus Verkauf Bestandsimmobilien	1.004,4	429,2
Ergebnis aus Verkauf Immobilien in Entwicklung	– 288,7	7.299,1
Nachträgliche Ergebnisse aus Verkäufen in Vorjahren	635,4	160,1
Ergebnis aus Mehrkomponentengeschäften und Realisierung erhaltener Anzahlungen	2.064,2	1.329,3
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.415,3	9.217,7
zuzüglich Neubewertungsergebnis von verkauften		
- Bestandsimmobilien in Österreich	6.900,1	– 4.310,0
- Bestandsimmobilien in Deutschland	0,0	5.429,2
- Immobilien in Entwicklung in Deutschland	7.763,9	2.890,5
- Immobilien in Entwicklung in Ost-/Südosteuropa	0,0	4.478,8
Neubewertungsergebnis von verkauften Immobilien	14.664,0	8.488,5
Wirtschaftliches Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	18.079,3	17.706,2

2.1.7. Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Internes Management		
Personalaufwand	– 25.302,9	– 25.610,8
Büromiete	– 2.231,7	– 2.332,9
Verwaltungs- und Managementonorare	– 1.038,5	– 1.007,0
Reisekosten und Transportkosten	– 956,0	– 1.075,7
Telefongebühren	– 566,9	– 611,2
Büroaufwand und sonstiger Leasingaufwand	– 551,4	– 499,6
Mitgliedsbeiträge und Lizenzen	– 435,4	– 901,9
Sonstige KFZ-Kosten	– 341,2	– 316,2
KFZ-Leasing	– 253,4	– 246,7
Seminare und Schulungen	– 57,1	– 41,2
Sonstige	– 768,4	– 1.013,9
	– 32.502,9	– 33.657,1
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand		
Rechtsanwalt	– 2.280,0	– 2.509,1
Steuerberatung und Buchhaltung	– 1.636,4	– 975,9
Abschlussprüfung	– 1.523,3	– 1.575,4
Sonstige Honorare	– 1.320,0	– 634,4
Gutachten	– 863,7	– 1.197,1
Technische Beratung	– 632,2	– 208,4
Notar	– 178,2	– 215,4
Personalsuche und Personaleinstellung	– 95,8	– 79,0
Konzernreorganisation	0,0	– 836,0
	– 8.529,6	– 8.230,7
Sonstige indirekte Aufwendungen		
Wertberichtigungen	– 2.119,7	– 1.025,1
Werbung und Repräsentation	– 1.451,1	– 1.169,0
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	– 1.008,2	– 1.724,5
Bankspesen und Avalprovisionen	– 592,2	– 2.112,9
Versicherungen	– 385,9	– 389,4
Steuern und Gebühren	– 326,0	– 2.602,7
Externes Projektmanagement	– 176,6	– 369,0
Aufsichtsratsvergütungen	– 153,7	– 235,5
Publikationen	– 108,7	– 196,2
	– 6.322,1	– 9.824,3
Gesamt	– 47.354,5	– 51.712,1

Vom Personalaufwand in Höhe von insgesamt 25.302,9 Tsd. € (2009: 25.610,8 Tsd. €) entfallen 17.902,9 Tsd. € (2009: 19.281,5 Tsd. €) auf die Vivico Gruppe, 3.827,1 Tsd. € (2009: 3.925,1 Tsd. €) auf das Segment Ost-/Südosteuropa und 3.572,9 Tsd. € (2009: 2.404,2 Tsd. €) auf das Segment Österreich. Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 99,3 Tsd. € (2009: 62,9 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 253,9 Tsd. € (2009: 284,4 Tsd. €) erfasst.

Die Verwaltungs- und Managementhonorare beinhalten im Wesentlichen Managementleistungen in Österreich, insbesondere für das EDV-Netzwerk, Software-Pakete, Internetportale und Personalverrechnung, sowie die Verwaltung der CA Immo NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg.

Die Mitgliedsbeiträge beinhalten vor allem Handelskammerbeiträge.

Vom Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von insgesamt 8.529,7 Tsd. € (2009: 8.230,7 Tsd. €) entfallen 2.903,5 Tsd. € (2009: 2.320,9 Tsd. €) auf die Vivico Gruppe, 2.974,7 Tsd. € (2009: 2.308,7 Tsd. €) auf Ost-/Südosteuropa und 2.651,5 Tsd. € (2009: 3.601,1 Tsd. €) auf die übrigen Gesellschaften. Der Anstieg in der Region Ost-/Südosteuropa ist im Wesentlichen auf die Due Diligence Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Europol AG, Wien, zurückzuführen.

Der Anstieg der Wertberichtigungen resultiert aus der Wertberichtigung eines kurzfristigen Darlehens, welches für den Erwerb von weiteren Anteilen an einem assoziierten Unternehmen in Russland gewährt wurde.

Die nicht abzugsfähige Vorsteuer betrifft Deutschland mit 882,8 Tsd. € (2009: 945,5 Tsd. €) und Ost-/Südosteuropa mit 125,4 Tsd. € (2009: 779,0 Tsd. €).

In den Bankspesen in 2009 sind vor allem Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund von Sondertilgungen von Krediten in Österreich und Deutschland in Höhe von 1.582,7 Tsd. € enthalten.

2.1.8. Aktivierte Eigenleistungen und Bestandsveränderung

In diesem Posten werden die aktivierungsfähigen Beträge der indirekten Aufwendungen (im Wesentlichen Personalaufwendungen) ausgewiesen, die anteilig den Immobilien in Entwicklung sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind.

Tsd. €	2010	2009
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	10.772,9	11.234,3
Bestandsveränderung zum Handel bestimmte Immobilien	1.083,6	914,5
	11.856,5	12.148,8

2.1.9. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Auflösung von Rückstellungen	1.280,0	1.549,6
Erträge aus einer Vertragsstrafe	977,7	0,0
Geschäftsbesorgung von Gemeinschaftsunternehmen	892,7	1.979,0
Weiterverrechnete Kosten	550,6	1.030,7
Auflösung von Einzelwertberichtigungen	521,8	295,5
Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	418,5	166,5
Hausverwaltungserlöse	129,6	147,2
Abstandszahlungen aus Mietvertragsauflösungen und Vergleichszahlungen	90,4	1.517,2
Versicherungsvergütungen	87,1	500,8
Sonstige	1.599,5	1.076,9
	6.547,9	8.263,4

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus der Vivico Gruppe, insbesondere aus geänderten Vereinbarungen im Rahmen von Baurechtschaffungen in Berlin.

Die Erträge aus der Vertragsstrafe stehen im Zusammenhang mit einem Bauunternehmen einer Objektgesellschaft in Tschechien.

Die Erträge aus Geschäftsbesorgung beinhalten Managementleistungen der Vivico Gruppe an Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland.

Die weiterverrechneten Kosten sowie die Versicherungsvergütungen stehen im Zusammenhang mit den angefallenen Aufwendungen in Vorjahren.

Im Geschäftsjahr 2010 entfallen die Abstandszahlungen aus Mietvertragsauflösungen im Wesentlichen auf 2 Objektgesellschaften in Polen und Rumänien. Im Vorjahr resultierten die Abstandszahlungen aus vorzeitigen Beendigungen von Bestandsverhältnissen in Polen, Rumänien und Deutschland.

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Vorsteuerkorrekturen in Deutschland.

2.1.10. Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Planmäßige Abschreibungen	– 1.566,7	– 1.723,6
Wertminderungen für sonstiges langfristiges Vermögen	0,0	– 113,7
Wertminderungen für zum Handel bestimmte Immobilien	– 2.155,8	– 8.555,5
Abschreibungen und Wertminderungen	– 3.722,5	– 10.392,8

Die planmäßigen Abschreibungen betreffen Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software sowie selbst genutzte Immobilien.

Die Wertminderungen der zum Handel bestimmten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Wertminderungen von zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Immobilien	– 1.762,8	– 7.820,6
Wertminderungen von während des Geschäftsjahres verkauften Immobilien	– 393,0	– 734,9
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	– 2.155,8	– 8.555,5

Ursache für die Wertminderungen der zum Handel bestimmten Immobilien waren im Wesentlichen gesunkene Marktwerte in Berlin.

2.1.11. Wertaufholung

Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte für die zum Handel bestimmten Immobilien eine Wertaufholung in Höhe von 926,1 Tsd. € (2009: 544,5 Tsd. €). Ursache waren im Wesentlichen gestiegene Marktwerte in Frankfurt und München.

Die Wertaufholungen der zum Handel bestimmten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Wertaufholungen von zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Immobilien	60,0	544,5
Wertaufholungen von während des Geschäftsjahres verkauften Immobilien	866,1	0,0
Wertaufholungen zum Handel bestimmte Immobilien	926,1	544,5

Für selbst genutzte Immobilien erfolgte weder 2010 noch 2009 eine Wertaufholung.

2.1.12. Ergebnis aus Neubewertung

Das Ergebnis aus Neubewertung setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Neubewertungsgewinn	117.969,5	125.966,9
Neubewertungsverlust	– 71.253,4	– 255.053,4
Ergebnis aus Neubewertung	46.716,1	– 129.086,5
davon Ergebnis aus Neubewertung für zum Stichtag noch im Bestand befindende Immobilien	32.052,1	– 137.575,0
davon für im laufenden Geschäftsjahr verkaufte Immobilien (= realisiertes Ergebnis aus Neubewertung)	14.664,0	8.488,5

Im Neubewertungsgewinn des Jahres 2009 wurden u.a. Aufwertungen der stillen Reserven zum 1.1.2009 in Höhe von 66.971,7 Tsd. € aufgrund der Änderung des IAS 40 bei Immobilien in Entwicklung erfasst. Der Neubewertungsgewinn bzw. –verlust unter Berücksichtigung der Änderung des IAS 40 ist somit nicht direkt mit der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abstimbar.

Nach Regionen setzt sich der Neubewertungsgewinn und -verlust wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Österreich	24.162,5	7.087,0
Deutschland	68.989,3	114.268,0
Ost-/Südosteuropa	24.817,7	4.611,9
Neubewertungsgewinn	117.969,5	125.966,9

Tsd. €	2010	2009
Österreich	– 5.743,1	– 22.384,9
Deutschland	– 28.314,7	– 76.102,8
Ost-/Südosteuropa	– 37.195,6	– 156.565,7
Neubewertungsverlust	– 71.253,4	– 255.053,4

Im Zusammenhang mit der Aufteilung des Ergebnisses aus Neubewertung nach Bereichen wird auf Punkt 2.3.1. verwiesen.

2.1.13. Finanzierungsaufwand

Der Finanzierungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Bankzinsen	– 80.777,7	– 85.216,3
Anleihezinsen	– 17.202,8	– 11.836,1
Zinsen Wandelschuldverschreibung	– 7.803,5	– 1.103,9
Zinsaufwand Joint Venture Partner	– 823,5	– 2.175,0
Zinsaufwand Gemeinschaftsunternehmen	– 24,4	– 10,7
sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	– 10.814,4	– 8.088,2
Finanzierungsaufwand	– 117.446,3	– 108.430,2

Die Bankzinsen in Höhe von insgesamt 80.777,7 Tsd. € (2009: 85.216,3 Tsd. €) entfallen mit 25.012,1 Tsd. € (2009: 29.605,7 Tsd. €) auf das Segment Österreich, mit 37.984,6 Tsd. € (2009: 40.231,8 Tsd. €) auf das Segment Deutschland und mit 17.781,0 Tsd. € (2009: 15.378,8 Tsd. €) auf das Segment Ost-/Südosteuropa. Der Rückgang ist aufgrund der Entwicklung der Referenzzinssätze und der Tilgungen insbesondere auf das Segment Österreich zurückzuführen.

Der Anstieg der Zinsen für Anleihen und Wandelschuldverschreibung resultiert aus der im Oktober 2009 begebenen Anleihe sowie aus der im November 2009 begebenen Wandelschuldverschreibung.

Die sonstigen Zins- und Finanzierungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 10.814,4 Tsd. € (2009: 8.088,2 Tsd. €) beinhalten mit 10.359,7 Tsd. € (2009: 8.011,9 Tsd. €) im Wesentlichen die Aufzinsung von langfristigen Verbindlichkeiten, die mit 3.876,4 Tsd. € (2009: 4.310,5 Tsd. €) auf Österreich, mit 6.005,9 Tsd. € (2009: 3.192,0 Tsd. €) auf Deutschland und mit 477,4 Tsd. € (2009: 509,4 Tsd. €) auf Ost-/Südosteuropa entfallen.

2.1.14. Kursdifferenzen

Die Kursdifferenzen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Devisentermingeschäfte realisiert	317,4	1.360,4
Wertänderung Devisentermingeschäfte	– 910,3	778,1
Kursdifferenzen realisiert	328,7	– 1.808,2
Kursdifferenzen aus der Bewertung	1.013,5	2.243,2
Kursdifferenzen	749,3	2.573,5

Die realisierten Devisentermingeschäfte betreffen zwei Geschäfte in Polen in Höhe von 1.005,4 Tsd. € (2009: 1.360,4 Tsd. €) und eines in der Schweiz in Höhe von -688,0 Tsd. €. Die Wertänderung der Devisentermingeschäfte entfällt zur Gänze auf Polen.

Die Kursdifferenzen aus der Bewertung resultieren aus nicht realisierten (nicht cash-wirksamen) Gewinnen und Verlusten aus der stichtagsbezogenen Bewertung der aufgenommenen Fremdwährungskredite in US-Dollar und tschechischen Kronen.

2.1.15. Ergebnis Zinsderivate

Das Ergebnis aus Zinsderivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	– 3.963,4	– 8.870,6
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 378,1	– 19.090,1
Ineffektivität von Swaps	– 104,4	– 210,1
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	0,0	– 1.952,4
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 4.445,9	– 30.123,2

Der Marktwert von Zinsswaps, deren Cash-flow Hedge Beziehung vorzeitig während des Geschäftsjahres beendet wird, wird – aufgrund der Umgliederung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung – mit dem Marktwert vom 31.12. des vorangegangenen Geschäftsjahres unter „Reklassifizierung“ ausgewiesen und die Bewertungsänderung während des Geschäftsjahres unter „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)“ ausgewiesen.

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)“ in Höhe von – 3.963,4 Tsd. € (2009: – 8.870,6 Tsd. €) gliedert sich wie folgt:

Tsd. €	2010	2009
Bewertung Cash-flow Hedges aufgrund vorzeitiger Beendigung der Cash-flow Hedge Beziehung	349,6	– 4.942,2
Bewertung Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung	– 6.703,9	– 3.322,8
Bewertungsergebnis aus Gegenswaps	2.479,3	– 605,6
Bewertung Zinscap	– 88,4	0,0
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	– 3.963,4	– 8.870,6

Um das aus den Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung resultierende Zinsänderungsrisiko zu neutralisieren, wurden im Geschäftsjahr 2009 im Nominale von 105.350,0 Tsd. € sowie im Geschäftsjahr 2010 im Nominale von 65.000,0 Tsd. € gegenläufige Swaps abgeschlossen.

Der Posten „Ineffektivität von Swaps“ beinhaltet die zum Bilanzstichtag im Rahmen der durchgeführten Effektivitätstests festgestellten Differenzen, bei denen die Effektivität der Cash-flow Hedges 100 % wesentlich überschritten hat.

2.1.16. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Ergebnis aus Wertpapieren	3.026,1	– 692,8
Bankzinsenerträge	6.254,8	3.609,7
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	3.276,3	3.550,9
Sonstige Zinserträge	1.860,7	2.353,9
	14.417,9	8.821,7

Details zu der Veranlagung in Wertpapieren siehe Punkt 2.3.9.

Das Ergebnis aus Wertpapieren in Höhe von 3.026,1 Tsd. € (2009: – 692,8 Tsd. €) setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Realisiertes Ergebnis aus Wertpapieren	1.722,3	– 370,1
Bewertung Wertpapiere (nicht realisiert)	1.303,8	– 322,7
Ergebnis aus Wertpapieren	3.026,1	– 692,8

2.1.17. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	2.751,5	1.760,0
OAÖ Avielen AG, St. Petersburg	– 3.079,8	– 9.088,9
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	0,0	13,2
	– 328,3	– 7.315,7

2.1.18. Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften

Unter diesem Posten werden die anteiligen Ergebnisse von nicht beherrschenden Anteilen an deutschen Kommanditgesellschaften ausgewiesen. Die Einlage in diese Gesellschaften wird in der Bilanz unter dem Posten „Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften“ als Fremdkapital erfasst.

2.1.19. Nettoergebnisse aus Klassen

Die Nettogewinne und -verluste der Posten des Finanzergebnisses aufgeteilt nach Kategorien stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2010	2009
		at amortised cost		
Zinsaufwendungen		HTM	– 92.440,0	– 95.490,2
			– 25.006,3	– 12.940,0
Kursdifferenzen	Bewertung	HFT	103,2	3.021,3
	Realisierung	HFT	646,1	– 447,8
Zinsswaps	Bewertung	HFT	– 4.253,1	– 27.960,7
		CFH	– 104,4	– 210,1
	Realisierung	HFT	0,0	– 1.952,4
Zinscap	Bewertung	HFT	– 88,4	0,0
Wertpapiere	Bewertung	FV/P&L	1.303,8	– 322,7
	Realisierung	FV/P&L	1.722,3	– 370,2
Zinserträge		L&R	8.115,5	5.963,7
		HTM	3.276,3	3.550,9
Aufwendungen Finanzanlagen		HTM	– 665,8	– 3.011,3
		L&R	– 100,0	– 110,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		AE	– 328,3	– 7.315,7
Ergebnis von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften		at amortised cost	244,2	67,3
Finanzergebnis			– 107.574,9	– 137.528,3

¹⁾ FV/P&L At Fair Value through Profit or Loss; HFT Held for Trading; CFH Cash-flow Hedge; L&R Loans & Receivables; AE At equity; HTM Held to Maturity

2.1.20. Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Körperschaftsteuer (tatsächliche Steuer)	– 15.444,1	– 25.194,4
Gewerbsteuer (tatsächliche Steuer)	– 10.452,2	– 13.532,1
Körperschaft- und Gewerbsteuer (tatsächliche Steuer)	– 25.896,3	– 38.726,5
Steuerquote	34,2%	-
Abschreibung Ausgleichsposten immaterielle Vermögenswerte	– 6.843,6	– 14.341,0
Veränderung der Steuerabgrenzungen (latente Steuer)	658,7	49.438,2
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften	140,5	1.454,9
Steueraufwand im Zusammenhang mit Emissionskosten der Wandelschuldverschreibung	0,0	– 21,5
Steuerertrag im Zusammenhang mit dem Verkauf eigener Aktien	0,0	1.997,9
Steueraufwand	– 31.940,7	– 198,0

Die steuerrechtlichen Ergebnisse der CA Immo Gruppe für das Geschäftsjahr 2010 setzen sich gegliedert nach Regionen wie folgt zusammen:

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Ost-/Süd- osteuropa	Summe
Steuerliche Gewinne	25.968,5	88.761,0	10.394,6	125.124,0
Steuerliche Verluste	– 86.151,5	– 25.330,7	– 17.479,2	– 128.961,4
Steuerrechtliches Ergebnis	– 60.183,1	63.430,3	– 7.084,6	– 3.837,4
Körperschaft- und Gewerbsteuer (tatsächliche Steuer)	– 219,9	– 23.553,7	– 2.122,8	– 25.896,3
Steuerquote	-	37,1%	-	-

In Österreich erfolgen – mit Ausnahme der Mindestkörperschaftsteuer – aufgrund der Bildung einer Unternehmensgruppe im Wesentlichen keine Körperschaftsteuerzahlungen. Ohne die Bildung einer Unternehmensgruppe hätte die CA Immo Gruppe für steuerliche Gewinne für das Jahr 2010 Steuerzahlungen in Höhe von 6.490,5 Tsd. € (2009: 11.123,2 Tsd. €) leisten müssen.

Unter den tatsächlichen Steuern in Höhe von – 25.896,3 Tsd. € (2009: – 38.726,5 Tsd. €) werden Ertragsteuern ausgewiesen, die mit 2.600,5 Tsd. € (2009: – 2.172,0 Tsd. €) Vorjahre betreffen.

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

Tsd. €	2010	2009
Ergebnis vor Steuern	75.759,4	– 134.521,9
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (Körperschaftsteuersatz Österreich: 25 % / Vorjahr 25 %)	– 18.939,8	33.630,5
Nicht verwertbare Verlustvorträge	– 17.652,0	– 17.760,4
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen	9.705,5	7.487,8
Abschreibung sonstige immaterielle Gegenstände ¹⁾	– 6.843,6	– 14.341,0
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	– 2.838,9	– 4.872,7
Nutzung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	2.499,8	2.395,0
Abweichende Steuersätze im Ausland	1.749,2	– 9.674,8
Anpassung Steuern Vorjahre	1.697,0	120,2
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	– 1.101,5	531,8
Steuerfreie Erträge	975,2	3.519,9
Änderung des Steuersatzes	70,6	– 796,7
Gewerbesteuerliche Effekte	55,3	62,9
Sonstige	– 1.317,4	– 500,5
Effektiver Steueraufwand	– 31.940,7	– 198,0

¹⁾ siehe Punkt 2.3.2. Immaterielle Vermögenswerte

2.2. Sonstiges Gesamtergebnis

In der Gesamtergebnisrechnung wird ausgehend vom Ergebnis nach Steuern auf das Gesamtergebnis gemäß IAS 1 übergeleitet, das auch direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisbestandteile beinhaltet.

Die CA Immo Gruppe hat im Geschäftsjahr 2010 folgende Posten erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfasst:

Tsd. €	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen ¹⁾	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Summe 2010	Summe 2009
sonstiges Ergebnis vor Steuern	– 17.629,7	– 110,0	– 35,7	– 17.775,4	– 5.106,7
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	2.489,7	42,2	0,0	2.531,9	– 1.628,4
Sonstiges Ergebnis	– 15.140,0	– 67,8	– 35,7	– 15.243,5	– 6.735,1
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	– 14.424,8	– 11,3	– 35,7	– 14.471,8	– 5.912,5
davon nicht beherrschende Anteile	– 715,2	– 56,5	0,0	– 771,7	– 822,6

¹⁾ Die Rücklage für assoziierte Unternehmen enthält Währungsumrechnungseffekte sowie Cash-flow Hedge Bewertungen.

Die Reklassifizierungen in Höhe von 378,1 Tsd. € (2009: 19.090,1 Tsd. €) betrifft 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.

Der Posten „Reklassifizierung“ setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	378,1	12.824,4
In Vorjahren im Eigenkapital eingefrorene Cash-flow Hedges	0,0	6.265,7
Reklassifizierung	378,1	19.090,1

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuergutschrift und der ausgewiesenen Steuergutschrift (Steuerbelastung) auf das Bewertungsergebnis (Hedging) stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	2010	2009
Veränderung Cash flow Hedges	– 18.007,8	– 24.630,6
Reklassifizierung Swaps	378,1	19.090,1
Bewertungsergebnis (Hedging)	– 17.629,7	– 5.540,5
Erwarteter Steuerertrag (Körperschaftsteuersatz Österreich: 25 % / Vorjahr 25 %)	4.407,4	1.385,1
Nicht angesetzter Steueraufwand auf die Bewertung von negativen Zinsderivaten	– 1.010,7	– 1.067,9
Abweichende Steuersätze im Ausland	– 740,2	– 1.969,8
Steuersatzänderungen	– 166,8	62,8
Effektiver Steuerertrag/Steueraufwand	2.489,7	– 1.589,8

2.3. Bilanz

2.3.1. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Langfristiges Immobilienvermögen				Betriebs- u. Geschäfts- aus- stattung	Summe
	Bestands- immobilien	in Entwicklung	selbst genutzt	An- zahlungen		
Marktwerte/Anschaffungskosten						
Stand 1.1.2009	2.520.674,0	1.176.908,5	22.103,0	20.482,5	3.334,9	3.743.502,9
Zugänge aus Immobilienerwerben	229,9	7.278,5	0,0	0,0	0,0	7.508,4
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0,0	1.448,7	0,0	0,0	0,0	1.448,7
Laufende Zugänge	15.621,7	220.849,3	480,0	543,6	313,6	237.808,2
Abgänge	-179.347,4	-175.894,5	-6.532,4	0,0	-83,3	-361.857,6
Umgliederung	164.741,2	-242.514,7	621,6	-20.482,5	-1,1	-97.635,6
Umgliederung zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	-2.840,5	0,0	0,0	0,0	-2.840,5
Umgliederung zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-2.155,0	-3.865,1	0,0	0,0	0,0	-6.020,1
Neubewertung	-110.175,3	-18.911,2	0,0	0,0	0,0	-129.086,5
Stand 31.12.2009 = 1.1.2010	2.409.589,1	962.459,0	16.672,2	543,6	3.564,1	3.392.828,0
Zugänge aus Immobilienerwerben	7.045,9	0,0	0,0	0,0	0,0	7.045,9
Zugänge aus Unternehmenserwerben	34.429,9	0,0	0,0	0,0	0,0	34.429,9
Laufende Zugänge	20.723,7	250.974,3	17,2	5.209,9	457,4	277.382,5
Abgänge	-37.900,2	-148.552,1	0,0	-7,2	-42,0	-186.501,5
Umgliederung	281.884,4	-276.047,8	0,0	-5.746,3	-134,2	-43,9
Umgliederung zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-336,0	-44.461,9	0,0	0,0	0,0	-44.797,9
Neubewertung	774,4	45.941,7	0,0	0,0	0,0	46.716,1
Währungsumrechnungsdifferenz	0,0	268,8	0,0	0,0	0,0	268,8
Stand 31.12.2010	2.716.211,2	790.582,0	16.689,4	0,0	3.845,3	3.527.327,9
Kumulierte Abschreibung						
Stand 1.1.2009	0,0	-97.087,1	-2.653,4	0,0	-901,2	-100.641,7
Abgänge	0,0	0,0	569,5	0,0	43,9	613,4
Abschreibungen	0,0	0,0	-888,7	0,0	-767,5	-1.656,2
Umgliederung	0,0	97.087,1	548,3	0,0	0,1	97.635,5
Stand 31.12.2009 = 1.1.2010	0,0	0,0	-2.424,3	0,0	-1.624,7	-4.049,0
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	25,7	25,7
Abschreibungen	0,0	0,0	-690,4	0,0	-668,7	-1.359,1
Umgliederung	0,0	0,0	0,0	0,0	60,7	60,7
Stand 31.12.2010	0,0	0,0	-3.114,7	0,0	-2.207,0	-5.321,7
Buchwert Stand 1.1.2009	2.520.674,0	1.079.821,4	19.449,6	20.482,5	2.433,7	3.642.861,2
Buchwert Stand 31.12.2009 = 1.1.2010	2.409.589,1	962.459,0	14.247,9	543,6	1.939,4	3.388.779,0
Buchwert Stand 31.12.2010	2.716.211,2	790.582,0	13.574,7	0,0	1.638,3	3.522.006,2

Die Zugänge aus Immobilienerwerben betreffen den Erwerb einer Liegenschaft in Berlin.

Die Zugänge aus Unternehmenserwerben beinhalten den Erwerb einer Immobiliengesellschaft in Sofia.

Die laufenden Investitionen in bestehende Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte „Tower 185“ (135.033,5 Tsd. €) und „Nord 1“ (36.803,4 Tsd. €) in Frankfurt sowie Projekte in Berlin, Frankfurt, München, Warschau und Sibiu. Die Investitionen in bestehende Objekte stammen im Wesentlichen aus der Neugestaltung eines Einkaufszentrums in Wien, aus dem Umbau eines Parkhauses in Köln, aus der Revitalisierung eines Objekts in Budapest sowie Mieterausbauten in Berlin und Warschau.

Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf des fertiggestellten Projektes „Nord 1“ (82.385,0 Tsd. €) in Frankfurt, die Veräußerung von zwei Baufeldern in Basel sowie von mehreren Baufeldern in Berlin, die Entkonsolidierung Projektes „Maslov“ in Moskau und diverse Verkäufe in Österreich.

Die CA Immo Gruppe weist zum 31.12.2010 langfristige Vermögenswerte aus, die gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden (siehe Punkt 2.3.6).

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 2.850.722,8 Tsd. € (31.12.2009: 2.280.464,9 Tsd. €), davon entfallen auf Gemeinschaftsunternehmen 180.854,0 Tsd. € (31.12.2009: 145.974,2 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 6.851,3 Tsd. € (2009: 4.142,5 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 4,12 % (2009: 2,55 %) beim Bau von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

2.3.2. Immaterielle Vermögenswerte

Der Posten „Sonstige Immaterielle Vermögenswerte“ entspricht 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. Inhaltlich repräsentiert er jenen Vorteil, der sich aus der späteren Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt und wird nach Maßgabe der Fälligkeit bzw. bei Verkauf zur Gänze abgeschrieben und im Steueraufwand ausgewiesen. Aufgrund gesunkener Marktwerte der Immobilien wurde der steuerliche Ausgleichsposten in Höhe von 1.001,9 Tsd. € (2009: 5.542,0 Tsd. €) außerordentlich abgeschrieben.

Tsd. €	Software	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2009	542,3	68.608,7	69.151,0
Zugänge	303,9	3.320,7	3.624,6
Abgänge	0,0	-3.565,9	-3.565,9
Stand 31.12.2009 = 1.1.2010	846,2	68.363,5	69.209,7
Zugänge	232,9	237,0	469,9
Abgänge	0,0	-1.497,4	-1.497,4
Stand 31.12.2010	1.079,1	67.103,1	68.182,2
Kumulierte Abschreibung			
Stand 1.1.2009	-317,0	-15.442,5	-15.759,5
Abschreibungen	-181,4	-14.341,0	-14.522,3
Abgänge	0,0	601,3	601,3
Stand 31.12.2009 = 1.1.2010	-498,4	-29.182,2	-29.680,6
Abschreibungen	-207,6	-6.843,7	-7.051,3
Abgänge	0,0	17,2	17,2
Stand 31.12.2010	-706,0	-36.008,7	-36.714,7
Buchwert Stand 1.1.2009	225,3	53.166,2	53.391,5
Buchwert Stand 31.12.2009 = 1.1.2010	347,8	39.181,3	39.529,1
Buchwert Stand 31.12.2010	373,1	31.094,4	31.467,5

2.3.3. Finanzvermögen

Tsd. €	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾	Anschaffungs- kosten 31.12.2010	erfolgswirksame Wertänderung 2010	kumulierte Wertänderung 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	AC	0,9	-0,9	-0,9	0,0	0,0
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	HTM	27.068,2	-15.925,5	-15.925,8	11.142,4	24.983,4
Ausleihungen assoziierte Unternehmen	HTM	18.296,4	1.183,1	-3.745,5	14.550,9	11.867,8
Sonstige Ausleihungen	HTM	0,0	0,0	0,0	0,0	40,0
Summe HTM		45.364,6	-14.742,4	-19.671,3	25.693,3	36.891,2
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	AE	59.922,1	-328,3	-22.826,1	37.096,0	38.242,1
Sonstiges Finanzvermögen	AE	7,3	0,0	0,0	7,3	7,3
Summe AE		59.929,4	-328,3	-22.826,1	37.103,3	38.249,4
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	L&R	141.422,8	-100,0	-5.222,8	136.200,0	200,0
Sonstiges Finanzvermögen (Zinscaps)	HFT	32,0	-30,7	-30,7	1,3	0,0
Total		246.749,7	-15.202,3	-47.751,8	198.997,9	75.340,6

¹⁾ HTM Held to Maturity; AE At equity; L&R Loans and Receivables; HFT Held for Trading, AC At cost

Der ausgewiesene Buchwert des Finanzanlagevermögens entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

Der Rückgang bei den Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen ist im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung von Gesellschaften in Ost-/Südosteuropa zurückzuführen.

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	33.739,2	31.805,6
OA O Avielen AG, St. Petersburg	3.334,6	6.414,3
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	22,2	22,2
	37.096,0	38.242,1

Der Aktienkurs der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, betrug zum 31.12.2010 32,01 € (31.12.2009: 29,90 €). Der Börsenwert von 750.004 Aktien betrug somit 24.007,6 Tsd. € (31.12.2009: 22.425,1 Tsd. €).

Der Posten „Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen“ betrifft Verträge, deren Closing erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet. Dieser Posten beinhaltet zum 31.12.2010 einerseits, unverändert zum Vorjahr die Anzahlung für eine Projektgesellschaft in Prag (Forward Purchase). Die CA Immo Gruppe hat den Rücktritt aus diesem Vertrag erklärt. Andererseits enthält dieser Posten die erste Kaufpreisrate in Höhe von 136.000,0 Tsd. € für den Erwerb der Europolis AG, Wien, deren Closing im Jänner 2011 stattfand (siehe auch Punkt 2.5.11.1.).

Der ausgewiesene Zinscap betrifft eine vertraglich vereinbarte Zinsobergrenze in Deutschland. Da eine verlässliche Trennung des finanziellen Vermögenswertes nach Fälligkeiten innerhalb der verbleibenden Laufzeit nicht möglich war, wurde eine Aufteilung in einen kurz- und langfristigen Teil unterlassen. Der Zinscap wird in Höhe des Zeitwertes im Finanzvermögen ausgewiesen (siehe Punkt 2.5.1.).

2.3.4. Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	Kategorie gem. IAS 39 1)	Klassen	Buchwert = Marktwert 31.12.2010	Buchwert = Marktwert 31.12.2009
		Sonst.		
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	L&R	Forderungen	7.260,1	0,0
		Sonst.		
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	L&R	Forderungen	4.000,1	0,0
Forderungen aus Derivaten	FVD	Derivate	2.175,3	0,0
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	L&R	Sonst. Forderungen	1.937,9	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			15.373,4	0,0
	davon L&R		13.198,1	0,0
	davon FVD		2.175,3	0,0

1) FVD Fair Value Derivate, L&R Loans and Receivables

Liquide Mittel, die einer Verfügungsbeschränkung unterliegen, und eine Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten haben, werden innerhalb der langfristigen Forderungen ausgewiesen.

Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen betreffen Forderungen für den Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen, die zum Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten aufweisen.

Die Forderungen aus Derivaten betreffen in 2010 ausschließlich den positiven Marktwert von in 2009 abgeschlossenen Zinsswaps, die als Gegenposition zu den bestehenden Zinsswaps dienen und als Fair Value Derivat klassifiziert wurden. Die Aufteilung der Fristigkeiten der beizulegenden Zeitwerte der Derivatgeschäfte wurde auf Basis des Laufzeitendes der Derivate vorgenommen.

Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen

Die CA Immo Gruppe hat für Pensionsverpflichtungen eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen (= Planvermögen).

In der Bilanz erfolgt der Ausweis von Planvermögen unter den langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten, insoweit das Planvermögen den Barwert der zukünftigen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe übersteigt und ihr somit die zukünftigen Ansprüche zustehen.

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Barwert der Verpflichtung	-4.083,8	-3.032,8	-2.343,2
Beizulegender Wert des Planvermögens	6.021,7	5.965,9	2.343,2
In der Bilanz erfasste Nettoposition	1.937,9	2.933,1	0,0

Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte die letzte Einzahlung in das Planvermögen, um eine Unterdeckung der Ansprüche der zukünftigen Leistungsempfänger auszugleichen. Für die folgenden Geschäftsjahre sind keine weiteren Einzahlungen geplant.

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

Tsd. €	2010	2009	2008
Verpflichtungsumfang am 1.1.	3.032,8	2.343,2	2.715,7
Anpassung der Verpflichtung	0,0	328,6	0,0
Dienstzeitaufwand	64,5	65,9	65,9
Zinsaufwand (2010: 4,5 %; 2009: 5,87 %, 2008: 5,32 %)	171,4	156,8	144,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	815,1	138,3	-582,9
Verpflichtungsumfang am 31.12.	4.083,8	3.032,8	2.343,2
Planvermögen am 1.1.	5.965,9	2.343,2	2.715,7
Anpassung des Planvermögens	0,0	3.206,1	0,0
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	358,0	160,3	210,4
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne	-215,7	12,6	-582,9
Auszahlungen	-86,5	0,0	0,0
Einzahlungen	0,0	243,7	0,0
Planvermögen am 31.12.	6.021,7	5.965,9	2.343,2

Aufgrund von Veränderung der Parameter wurde im Vorjahr eine Anpassung der Pensionsverpflichtung sowie des Planvermögens vorgenommen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Aufwand erfasst:

Tsd. €	2010	2009	2008
Dienstzeitaufwand	–64,5	–65,9	–65,9
Zinsaufwand	–171,4	–156,8	–144,5
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	358,0	160,3	210,4
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne aus der Pensionsverpflichtung	–815,1	–138,3	582,9
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne aus dem Planvermögen	–215,7	12,6	–582,9
Pensionsaufwand	–908,7	–188,1	0,0

Der Dienstzeitaufwand und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Pensionsverpflichtung sind im Personalaufwand, somit in den indirekten Aufwendungen, erfasst. Der Zinsaufwand, die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit dem Planvermögen sowie die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen sind im Finanzergebnis enthalten.

2.3.5. Steuerabgrenzung

Die Steuerabgrenzung auf temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der Konzernbilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Bilanzposten:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Aktive Abgrenzung		
Immaterielle Vermögenswerte	0,8	24,4
Geschäftsausstattung	772,2	901,9
Finanzanlagen	5,5	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien	808,6	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.163,8	1.388,9
Liquide Mittel	72,0	11,9
Verbindlichkeiten	37.418,7	25.453,8
	44.241,6	27.780,9
Passive Abgrenzung		
Langfristiges Immobilienvermögen	150.084,4	147.378,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	7.757,0	1.079,0
Zum Handel bestimmte Immobilien	0,0	2.877,9
Rückstellungen	27.341,9	14.509,5
	185.183,3	165.844,4
Wertberichtigung auf aktive Steuerabgrenzungen	–9.529,0	–5.977,0
Aktive Steuerabgrenzung auf Verlustvorträge	48.446,5	38.858,8
Steuerabgrenzung (netto)	–102.024,2	–105.181,7
davon aktive Steuerabgrenzung	14.133,3	24.606,3
davon passive Steuerabgrenzung	116.157,5	129.788,0

Die Steuerabgrenzung entwickelte sich wie folgt:

Tsd. €	2010	2009
Steuerabgrenzung am 1.1. (netto)	-105.181,7	-150.196,4
Veränderung aus Kaufpreisnachzahlung/Unternehmenserwerb	-237,0	-4.388,1
Veränderung aus Unternehmensabgang	0,0	1.406,7
Veränderung durch Fremdwährungskursänderungen	105,6	-150,4
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	2.630,2	-1.291,7
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	658,7	49.438,2
Steuerabgrenzung am 31.12. (netto)	-102.024,2	-105.181,7

Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden aktiviert, soweit ein Verbrauch in den nächsten fünf bis sieben Jahren wahrscheinlich ist. Die Basis der angesetzten latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt 212.433,0 Tsd. € (31.12.2009: 158.172,6 Tsd. €). Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen, die in naher Zukunft eine Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge zeigen, sowie andererseits aus dem Vorhandensein von ausreichend zu versteuernden temporären Differenzen, im Wesentlichen resultierend aus dem Immobilienvermögen.

Die nicht aktivierten Steuerabgrenzungen auf Verlustvorträge betragen 81.345,4 Tsd. € (31.12.2009: 60.522,7 Tsd. €). Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen insgesamt 351.059,8 Tsd. € (31.12.2009: 247.087,9 Tsd. €) und verfallen nach folgenden Jahren:

Jahr	2010	2009
2010	0,0	169,0
2011	1.119,0	13.903,5
2012	2.215,1	2.600,6
2013	2.833,4	4.998,6
2014	5.797,4	1.487,6
2015	13.198,2	2.885,4
2016	1.580,3	816,4
2017	4.064,2	276,2
2018	15.283,7	9.894,9
2019	16.173,4	2,9
2020	83,5	0,0
Unbegrenzt vortragsfähig	288.711,6	210.052,9
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	351.059,8	247.087,9
darauf nicht aktivierte Steuerabgrenzung	81.345,4	60.522,7

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:

Temporäre Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden,

betragen 7.601,5 Tsd. €. Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 131.866,1 Tsd. € (inkl. 36.364,4 Tsd. € an steuerlich noch nicht angesetzter Siebentelabschreibungen).

Temporäre Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen 1.253,2 Tsd. €. Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 219.193,7 Tsd. €. Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

2.3.6. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Schulden setzen sich aus den zur Veräußerung gehaltenen einzelnen Vermögenswerten und den Veräußerungsgruppen zusammen.

Der tatsächliche Nutzen-Lasten-Übergang an die Käufer wird innerhalb von 12 Monaten ab der Reklassifizierung erwartet. Kaufverträge wurden bereits im Geschäftsjahr oder während der Abschlusserstellung abgeschlossen.

In den Geschäftssegmenten wurde der Ausweis entsprechend den Regionen bzw. Bereichen vorgenommen.

2.3.6.1. Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte

Zum 31.12.2010 wurden Immobilien mit einem Marktwert von 41.496,0 Tsd. € (31.12.2009: 6.020,1 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Dabei handelt es sich um vier Immobilien in Entwicklung in Deutschland, eine Immobilie in Entwicklung in der Schweiz sowie zwei Bestandsimmobilien in Österreich.

Die zur Veräußerung gehaltenen einzelnen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
BelsenPark Oberkassel, Düsseldorf	22.610,0	0,0
Europaallee Süd 1, Frankfurt	13.600,0	0,0
Idsteiner Straße, Frankfurt	2.320,0	0,0
Erlenmatt - Shoppingcenter Multidevelopment, Basel	1.580,0	0,0
Hallesches Ufer 68 - 72, Berlin	1.050,0	0,0
Göss / Kudlichstraße, Leoben	206,0	0,0
Landschachergasse / Wiese, Knittelfeld	130,0	0,0
Praterstraße 10/Ferdinandstraße 1, Wien	0,0	1.975,1
Süd 7 Europaallee, Frankfurt	0,0	1.890,0
Ämtergebäude Bahnhof, Münster	0,0	1.815,0
Hallesches Ufer, Berlin	0,0	340,0
Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	41.496,0	6.020,1

Der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der zum 31.12.2009 als IFRS 5 klassifizierten Immobilien beträgt 764,0 Tsd. € und ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen“ ausgewiesen.

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 130,0 Tsd. € (31.12.2009: 0,0 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

2.3.6.2. Veräußerungsgruppen

Zum 31.12.2010 wurden Vermögenswerte und Schulden von zwei Gesellschaften in Ost-/Südosteuropa zu Veräußerungsgruppen umgegliedert. Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden, die als zur Veräußerung klassifiziert wurden, setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Immobilienvermögen in Entwicklung	3.301,9	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien	1.250,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	386,8	0,0
Liquide Mittel	74,2	0,0
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	5.012,9	0,0
Rückstellungen	55,1	0,0
Finanzverbindlichkeiten	5.611,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6,9	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	180,6	0,0
Schulden, die in unmittelbaren Zusammenhang mit als zu Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten stehen	5.853,6	0,0
Nettoschulden, die in direktem Zusammenhang mit der Veräußerungsgruppe stehen	-840,7	0,0

Immobilien in Entwicklung mit einem Buchwert in Höhe von 1.250,0 Tsd. € (31.12.2009: 0,0 Tsd. €) und zum Handel bestimmte Immobilien mit einem Buchwert in Höhe von 1.250,0 Tsd. € (31.12.2009: 0,0 Tsd. €) sind als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

2.3.7. Zum Handel bestimmte Immobilien

	Tsd. €
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Stand 1.1.2009	182.796,1
Zugänge	24.477,5
Abgänge	-66.263,5
Umgliederung	2.840,5
Stand 31.12.2009 = 1.1.2010	143.850,6
Zugänge	7.383,5
Abgänge	-92.192,1
Umgliederung ³⁾	-6.350,4
Stand 31.12.2010	52.691,6
Kumulierte Wertminderungen	
Stand 1.1.2009	-14.446,0
Wertminderungen ¹⁾	-8.555,4
Wertaufholungen ²⁾	544,5
Abgänge	1.508,8
Stand 31.12.2009 = 1.1.2010	-20.948,2
Wertminderungen ¹⁾	-2.155,8
Wertaufholungen ²⁾	926,1
Abgänge	9.724,9
Umgliederung ³⁾	5.100,4
Stand 31.12.2010	-7.352,6
Buchwert Stand 1.1.2009	168.350,1
Buchwert Stand 31.12.2009 = 1.1.2010	122.902,4
Buchwert Stand 31.12.2010	45.339,0

¹⁾ davon -393,0 Tsd. € (2009: -734,9 Tsd. €) aus unterjährig bewerteten und bereits zum jeweiligen Stichtag verkauften zum Handel bestimmten Immobilien (siehe Punkt 2.1.10.)

²⁾ davon 866,1 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €) aus unterjährig bewerteten und bereits zum jeweiligen Stichtag verkauften zum Handel bestimmten Immobilien (siehe Punkt 2.1.11.)

³⁾ Die Umgliederung beinhaltet die Umgliederung einer Immobilie in der Slowakei zur Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5 (siehe Punkt 2.3.6.)

Der Posten enthält Immobilien der Vivico Gruppe in Deutschland (31.12.2009: inkl. einer Immobilie in der Slowakei).

Für 20.909,9 Tsd. € (31.12.2009: 20.100,0 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 18 Liegenschaften in Deutschland.

Von den zum Handel bestimmten Immobilien sind 8.148,2 Tsd. € (31.12.2009: 1.250,0 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 89,5 Tsd. € (2009: 141,8 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 3,51 % (2009: 1,49 %) bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Die Aufteilung der zum Handel bestimmten Immobilien gliedert sich nach Bewertungsmethoden wie folgt:

Tsd. €	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwert 31.12.2010
zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	30.047,8	0,0	30.047,8
zum Nettoveräußerungswert bewertet	22.643,8	-7.352,6	15.291,2
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	52.691,6	-7.352,6	45.339,0

In den zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien bestehen stille Reserven in Höhe von 8.625,0 Tsd. € (31.12.2009: 23.422,6 Tsd. €).

2.3.8. Kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾	Klassen	Buchwert = Marktwert 31.12.2010	Buchwert = Marktwert 31.12.2009
		Forderungen LuL, sonst. Forderungen	38.635,9	40.034,4
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	L&R	sonst. Forderungen	38.635,9	40.034,4
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	L&R	Sonst. Forderungen	36.311,5	24.374,7
Forderungen aus Bilanzgarantie	L&R	Sonst. Forderungen	19.774,2	18.040,2
Forderungen gegenüber Finanzämtern	Non-FI	Sonst. Forderungen	13.313,3	12.213,0
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	L&R	Sonst. Forderungen	11.329,8	26.503,8
Forderungen aus Vermietung	L&R	Forderungen LuL	8.035,3	8.905,1
Forderungen aus Weiterverrechnungen	L&R	Sonst. Forderungen	6.133,6	385,4
Gegebene Darlehen	L&R	Sonst. Forderungen	5.063,5	3.234,5
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	L&R	Forderungen LuL	3.648,6	8.078,9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	L&R, Non-FI, FVD	Sonst. Forderungen	4.773,5	7.555,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			108.383,3	109.290,6
Gesamtsumme kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte			147.019,2	149.325,0
	davon L&R		132.919,5	134.725,4
	davon FVD		11,6	807,1
	davon Non-FI		14.088,1	13.792,5

¹⁾ L&R Loans & Receivables; FVD Fair Value Derivat; Non-FI Non financial instrument

Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Forderungen aus Verkäufen der zum Handel bestimmten Immobilien sowie Forderungen aus Auftragsfertigungen (PoC) und Developmentberatungen.

Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen betreffen Forderungen für den Verkauf von Immobilienvermögen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen aus Bilanzgarantie beinhalten noch nicht fällige Forderungen gegenüber Verkäufern von Immobilien-gesellschaften in Deutschland.

Liquide Mittel, die einer Verfügungsbeschränkung unterliegen und eine Restlaufzeit von drei Monaten bis ein Jahr aufweisen, werden innerhalb der kurzfristigen sonstigen Forderungen dargestellt.

Aging der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:
31.12.2010

	Nicht fällig			Überfällig	Summe
			181 - 360		
Nominale der Forderungen	< 30 Tage	31 - 180 Tage	Tage	> 1 Jahr	
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	38.635,9	0,0	0,0	0,0	38.635,9
Forderungen aus Vermietung	4.314,6	2.311,1	4.231,1	1.612,1	15.635,7
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	712,8	1.945,8	385,1	161,8	3.764,9
Forderungen aus Bilanzgarantie	19.774,2	0,0	0,0	0,0	19.774,2
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	36.311,5	0,0	0,0	0,0	36.311,5
Forderungen gegenüber Finanzämtern	12.465,6	532,2	404,8	0,0	13.790,0
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	10.914,3	0,0	0,0	216,8	12.047,0
Gegebene Darlehen	7.162,5	0,0	0,0	0,0	7.162,5
Forderungen aus Weiterverrechnungen	5.496,1	695,3	0,0	0,0	6.191,4
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.544,5	26,5	92,3	26,1	4.788,7
Stand 31.12.2010	140.332,0	5.510,9	5.113,3	2.016,8	158.101,8

	Nicht fällig			Überfällig	Summe
			181 - 360		
Wertberichtigung Forderungen	< 30 Tage	31 - 180 Tage	Tage	> 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	- 208,1	- 530,2	- 2.462,4	- 1.370,0	- 7.600,4
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	- 116,3
Forderungen gegenüber Finanzämtern	- 476,7	0,0	0,0	0,0	- 476,7
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	0,0	0,0	0,0	0,0	- 717,2
Gegebene Darlehen	- 2.099,0	0,0	0,0	0,0	- 2.099,0
Forderungen aus Weiterverrechnungen	0,0	- 57,8	0,0	0,0	- 57,8
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	- 15,2
Stand 31.12.2010	- 2.783,8	- 588,0	- 2.462,4	- 1.370,0	- 11.082,6

	Nicht fällig			Überfällig	Summe
			181 - 360		
Buchwert der Forderungen	< 30 Tage	31 - 180 Tage	Tage	> 1 Jahr	
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	38.635,9	0,0	0,0	0,0	38.635,9
Forderungen aus Vermietung	4.106,5	1.780,9	1.768,7	242,1	8.035,3
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	712,8	1.945,8	385,1	161,8	3.648,6
Forderungen aus Bilanzgarantie	19.774,2	0,0	0,0	0,0	19.774,2
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	36.311,5	0,0	0,0	0,0	36.311,5
Forderungen gegenüber Finanzämtern	11.988,9	532,2	404,8	0,0	13.313,3
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	10.914,3	0,0	0,0	216,8	11.329,8
Gegebene Darlehen	5.063,5	0,0	0,0	0,0	5.063,5
Forderungen aus Weiterverrechnungen	5.496,1	637,5	0,0	0,0	6.133,6
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.544,5	26,5	92,3	26,1	4.773,5
Stand 31.12.2010	137.548,2	4.922,9	2.650,9	646,8	147.019,2

31.12.2009

	Nicht fällig	Überfällig			Summe	
				181 - 360		
Nominale der Forderungen		< 30 Tage	31 - 180 Tage	Tage	> 1 Jahr	
Forderungen gegenüber						
Gemeinschaftsunternehmen	40.034,4	0,0	0,0	0,0	0,0	40.034,4
Forderungen aus Vermietung	4.995,2	2.770,8	2.447,8	1.023,9	1.497,8	12.735,5
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und						
Leistungen	8.074,9	4,3	114,7	0,0	0,1	8.194,0
Forderungen aus Bilanzgarantie	18.040,2	0,0	0,0	0,0	0,0	18.040,2
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	26.494,4	0,0	0,0	0,0	925,2	27.419,6
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	24.374,7	0,0	0,0	0,0	0,0	24.374,7
Forderungen gegenüber Finanzämtern	12.739,7	9,8	20,3	50,3	0,4	12.820,5
Gegebene Darlehen	3.589,4	0,0	0,0	0,0	0,0	3.589,4
Forderungen aus Weiterverrechnungen	385,4	0,0	0,0	0,0	0,0	385,4
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.087,5	186,2	72,9	159,7	57,5	7.563,8
Stand 31.12.2009	145.815,8	2.971,1	2.655,7	1.233,9	2.481,0	155.157,5

Nicht fällig		Überfällig			Summe	
Wertberichtigung Forderungen		< 30 Tage	31 - 180 Tage	181 - 360 Tage	> 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	– 108,1	– 942,2	– 666,1	– 671,0	– 1.443,0	– 3.830,4
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	– 40,1	0,0	– 75,0	0,0	0,0	– 115,1
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	– 0,3	0,0	0,0	0,0	– 915,5	– 915,8
Forderungen gegenüber Finanzämtern	– 590,2	0,0	– 4,8	– 12,5	0,0	– 607,5
Gegebene Darlehen	– 354,9	0,0	0,0	0,0	0,0	– 354,9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	– 8,8	– 8,8
Stand 31.12.2009	– 1.093,6	– 942,2	– 745,9	– 683,5	– 2.367,3	– 5.832,5

Nicht fällig		Überfällig			Summe	
Buchwert der Forderungen		< 30 Tage	31 - 180 Tage	181 - 360 Tage	> 1 Jahr	
Forderungen gegenüber						
Gemeinschaftsunternehmen	40.034,4	0,0	0,0	0,0	0,0	40.034,4
Forderungen aus Vermietung	4.887,1	1.828,6	1.781,7	352,9	54,8	8.905,1
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und						
Leistungen	8.034,8	4,3	39,7	0,0	0,1	8.078,9
Forderungen aus Bilanzgarantie	18.040,2	0,0	0,0	0,0	0,0	18.040,2
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	26.494,1	0,0	0,0	0,0	9,7	26.503,8
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	24.374,7	0,0	0,0	0,0	0,0	24.374,7
Forderungen gegenüber Finanzämtern	12.149,5	9,8	15,5	37,8	0,4	12.213,0
Gegebene Darlehen	3.234,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3.234,5
Forderungen aus Weiterverrechnungen	385,4	0,0	0,0	0,0	0,0	385,4
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.087,5	186,2	72,9	159,7	48,7	7.555,0
Stand 31.12.2009	144.722,2	2.028,9	1.909,8	550,4	113,7	149.325,0

Entwicklung der Wertberichtigungen:

Tsd. €	2010	2009
Stand 1.1.	5.832,5	2.308,1
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	6.470,0	4.130,7
Abgang Entkonsolidierung	– 292,4	0,0
Verbrauch	– 432,8	– 307,1
Auflösung	– 525,4	– 283,1
Zinserträge für wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte	– 8,5	– 11,4
Währungsumrechnungsdifferenz	39,2	– 4,8
Stand 31.12.	11.082,6	5.832,5

2.3.9. Wertpapiere

Zum 31.12.2010 sowie zum 31.12.2009 stellt der ABS Fonds die einzige Veranlagung der CA Immo Gruppe in Wertpapiere dar. Im laufenden Geschäftsjahr wurden Teile des ABS Fonds verkauft und damit ein Gewinn von 1.722,3 Tsd. € (2009: Verlust in Höhe von 370,1 Tsd. €) realisiert.

Die Anschaffungskosten für die zum 31.12.2010 ausgewiesenen Wertpapiere betrugen 3.948,6 Tsd. € (31.12.2009: 10.760,7 Tsd. €). In 2010 wurde im „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ ein Bewertungsgewinn in Höhe von 1.303,8 Tsd. € (31.12.2009: Bewertungsverlust in Höhe von 322,7 Tsd. €) erfasst.

Folgende Wertpapiere sind im Bestand der CA Immo Gruppe:

	Stk.	31.12.2010 Tsd. €	Stk.	31.12.2009 Tsd. €
ABS Dynamic Cash	433	3.853,5	1.180	6.948,2

2.3.10. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Guthaben bei Kreditinstituten	344.035,2	485.104,8
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	10.707,8	12.062,5
Kassenbestand	20,8	32,0
	354.763,8	497.199,3

Die verfügbarsbeschränkten Mittel enthalten Bankguthaben, auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat. In den Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ist ein Betrag in der Höhe von 10.707,8 Tsd. € (31.12.2009: 12.062,5 Tsd. €) enthalten, der der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) dient. Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung der Kreditgeber erfolgen. Deren Restlaufzeit beträgt weniger als drei Monate.

2.3.11. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 638.713.556,20 € (31.12.2009: 634.370.022,00 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2009: 87.258.596) Inhaberaktien sowie 4 Stück nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der UniCredit

Bank Austria AG, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde nicht ausgenützt. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

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

Durch die Verschmelzung der CA Immo International AG, Wien, auf die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft entfällt ab dem Zeitpunkt der Wirksamkeit der Verschmelzung der Ausweis von „Nicht beherrschenden Anteilen“ für die bis dahin nicht von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft gehaltenen Anteile an der CA Immo International AG, Wien. Diese werden ab diesem Zeitpunkt zu Aktionären der (verschmolzenen) CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und somit unter dem Posten „Grundkapital“ und „Kapitalrücklagen“ ausgewiesen.

Im November 2009 erfolgte die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000,0 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei 11,5802 € festgesetzt. Damit können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stück Inhaberaktien ausgegeben werden. Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Gläubiger das Recht jederzeit (also auch vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe im Jahr 2014) ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umzuwandeln. Zum Bilanzstichtag lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 11,91 € über dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 820.184,3 Tsd. € (31.12.2009: 868.545,0 Tsd. €). Gemäß Vorstandsbeschluss vom 23.2.2011 wurden gemäß § 229 Abs 7 des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) zum Ausgleich eines ansonsten im Einzelabschluss der Muttergesellschaft auszuweisenden Bilanzverlustes im Geschäftsjahr 2010 die freie Gewinnrücklage in Höhe von 6.276,9 Tsd. € und gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von 53.046,1 Tsd. € in der gesetzlich vorgesehenen Reihenfolge aufgelöst.

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

2.3.12. Rückstellungen

Tsd. €	Tatsächliche Steuern	Dienst- nehmer	Sonstige	Summe
Stand 1.1.2010	82.292,0	3.771,9	53.833,1	139.897,0
Verbrauch	- 43.615,6	- 1.372,4	- 29.666,3	- 74.654,3
Auflösung	- 1.168,7	- 1.151,0	- 6.663,2	- 8.982,9
Neubildung	22.385,4	3.735,8	42.593,2	68.714,4
Zugang aus Erstkonsolidierung	2,5	0,0	32,8	35,3
Abgang durch Entkonsolidierung	0,0	0,0	- 157,9	- 157,9
Umbuchung ¹⁾	0,0	307,8	- 363,9	- 56,1
Währungsumrechnungsdifferenz	- 2,1	0,0	148,0	145,9
Stand 31.12.2010	59.893,5	5.292,1	59.755,8	124.941,4
davon kurzfristig	59.893,5	4.335,9	54.473,4	118.702,8
davon langfristig	0,0	956,2	5.282,4	6.238,6

¹⁾ Die Summe der Umbuchung resultiert aus der Reklassifizierung von Schuldenposten zum Posten „Schulden in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“.

Die Rückstellung für tatsächliche Steuern betrifft mit 58.821,5 Tsd. € (31.12.2009: 79.705,1 Tsd. €) die Vivico Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2008 bis 2010, sowie mögliche Risiken aus einer laufenden Betriebsprüfung für die Jahre 2001 bis 2006 in Deutschland. Für eine abgeschlossene Betriebsprüfung in Österreich für die Jahre 2004 bis 2007 wurde eine Rückstellung für tatsächliche Steuern in Höhe von 150,8 Tsd. € gebildet.

Die Rückstellung für Dienstnehmer betrifft im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an MitarbeiterInnen in Höhe von 642,2 Tsd. € (31.12.2009: 522,4 Tsd. €), Prämien in Höhe von 3.633,1 Tsd. € (31.12.2009: 1.413,8 Tsd. €), Abfindungen in Höhe von 219,5 Tsd. € (31.12.2009: 875,5 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 687,8 Tsd. € (31.12.2009: 953,0 Tsd. €). Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für das LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 314,0 Tsd. € (31.12.2009: 0,0 Tsd. €), welche im Geschäftsjahr 2010 dotiert wurde. Das LTI-Programm sieht eine Auszahlung nach Ablauf von drei Jahren vor.

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

Tsd. €	2010	2009
Rückstellungen für Abfertigungen		
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 1.1.	522,4	560,1
Verbrauch Rückstellung	0,0	- 99,1
Dienstzeitaufwand	96,3	39,0
Zinsaufwand	23,5	22,4
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	642,2	522,4

Der Dienstzeitaufwand ist im Personalaufwand und somit in den indirekten Aufwendungen enthalten. Der Zinsaufwand ist im Finanzergebnis enthalten.

Für vier Personen in der Vivico Gruppe bestehen leistungsorientierte Altersversorgungspläne, für welche eine Rückdeckungsversicherung für die Pensionsansprüche abgeschlossen wurde. Da zum Bilanzstichtag das Planvermögen den Barwert der Pensionsverpflichtungen übersteigt, wird die Nettoposition in Höhe von 1.937,9 Tsd. € (31.12.2009: 2.933,1 Tsd. €) unter den langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Punkt 2.3.4.).

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen Rückstellungen:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Bauleistungen	26.576,8	25.475,1
Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	14.459,6	9.519,9
Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren	4.522,3	4.686,9
Gewährleistung und technische Risiken aus Verkäufen	3.774,1	4.614,5
Rechtsberatungskosten	1.863,4	1.089,0
Betriebskosten und offene Eingangsrechnungen	1.693,3	1.620,5
Prüfungskosten	1.141,0	1.089,7
Gutachten	732,8	780,8
Provisionen	609,5	83,7
Steuerberatung	554,7	543,8
Grundsteuer	125,6	338,5
Geschäftsberichte	110,0	203,3
Konzernreorganisation	98,4	500,0
Übrige	3.494,3	3.287,4
Gesamt	59.755,8	53.833,1

Die Rückstellung für Bauleistungen wurde für noch nicht abgerechnete Leistungen sowie Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere in der Vivico Gruppe, gebildet.

Die nachlaufenden Kosten betreffen Aufwendungen und abzugrenzende Leistungen im Zusammenhang mit bereits verkauften Immobilien, die nicht als Mehrkomponentengeschäft beurteilt werden (im Wesentlichen Garantien).

Die übrigen sonstigen Rückstellungen stammen mit 1.569,2 Tsd. € (31.12.2009: 966,4 Tsd. €) aus Deutschland, mit 1.023,3 Tsd. € (31.12.2009: 1.559,6 Tsd. €) aus Ost-/Südosteuropa und mit 901,8 Tsd. € (31.12.2009: 761,4 Tsd. €) aus Österreich.

2.3.13. Anleihen

Tsd. €				31.12.2010	31.12.2009
	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	Laufzeit über 5 Jahre	Buchwert Summe	Buchwert Summe
Wandelschuldverschreibung	0,0	130.537,7	0,0	130.537,7	128.302,9
Sonstige Anleihen	0,0	148.999,4	196.027,7	345.027,1	344.222,4
	0,0	279.537,1	196.027,7	475.564,8	472.525,3

Die Aufteilung der Fristigkeiten bei den sonstigen Anleihen wurde auf Basis des Laufzeitendes vorgenommen. Bei der Wandelschuldverschreibung wurde davon ausgegangen, dass sie am Ende der Wandlungsfrist fällig wird.

2.3.13.1. Wandelschuldverschreibung

	Nominale in Tsd. €	Buchwerte 31.12.2010 in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung	31.12.2010 in €	Kurs zum 31.12.2009 in €
Wandelschuldverschreibung	135.000,0	130.537,7	4,125%	6,146%	9.11.2009	9.11.2014	106,00	91,79

Der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung wurde bei 11,5802 € festgelegt, dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis. Der Börsenkurs der CA Immo Aktie beträgt zum 31.12.2010 11,91 € (31.12.2009: 7,90 €). Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht.

Die direkt der Begebung der Wandelschuldverschreibung zurechenbaren Transaktionskosten werden mittels Effektivverzinsung über die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung verteilt.

2.3.13.2. Übrige Anleihen

	Nominale in Tsd. €	Buchwerte 31.12.2010 in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung	31.12.2010 in €	Kurs zum 31.12.2009 in €
Anleihe 2006-2016	200.000,0	196.027,7	5,125%	5,530%	22.9.2006	22.9.2016	100,98	94,89
Anleihe 2009-2014	150.000,0	148.999,4	6,125%	6,329%	16.10.2009	16.10.2014	103,55	103,23
Gesamt	350.000,0	345.027,1						

Die direkt der Begebung der Anleihen zurechenbaren Transaktionskosten werden mittels Effektivverzinsung über die Laufzeit der jeweiligen Anleihen verteilt.

2.3.14. Finanzverbindlichkeiten

Tsd. €	Laufzeit			31.12.2010	31.12.2009
	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Buchwert Summe	Buchwert Summe
Investitionskredite	210.353,1	456.726,9	943.126,6	1.610.206,6	1.476.431,8
Kredite von Joint Venture Partnern	21.053,2	6.732,9	6.154,9	33.941,0	22.008,9
Zinsabgrenzung Wandelschuldverschreibung	793,4	0,0	0,0	793,4	793,4
Zinsabgrenzung übrige Anleihen	4.710,6	0,0	0,0	4.710,6	4.710,6
Gesamt	236.910,3	463.459,8	949.281,5	1.649.651,6	1.503.944,7

Die Konditionen der Finanzverbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2010 wie folgt dar:

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	2,906%	variabel	02/2011	25.017,5	25.007,1	25.007,1
Investitionskredit / EUR	2,356%	variabel	06/2011	15.874,2	15.874,2	15.874,2
Investitionskredit / EUR	3,891%	variabel	07/2011	13.571,7	13.664,3	13.664,3
Investitionskredit / EUR	5,707%	variabel	07/2011	18.309,7	18.492,4	18.492,4
Investitionskredit / EUR	3,032%	variabel	10/2011	21.006,0	21.006,0	21.006,0
Investitionskredit / EUR	4,325%	variabel	11/2011	8.163,7	8.608,4	8.608,4
Investitionskredit / EUR	5,855%	variabel	12/2011	22.926,2	22.829,9	22.829,9
Investitionskredit / EUR	4,610%	variabel	06/2012	50.830,0	50.589,1	50.589,1
Investitionskredit / EUR	3,106%	variabel	09/2012	8.353,4	7.963,9	7.963,9
Investitionskredit / EUR	4,674%	variabel	12/2012	151.506,8	147.688,9	147.688,9
Investitionskredit / EUR	5,161%	fix	12/2013	12.212,6	12.265,3	13.314,0
Investitionskredit / EUR	3,006%	variabel	12/2014	7.549,5	7.533,8	7.533,8
Investitionskredit / EUR	5,935%	variabel	12/2014	22.395,0	22.395,0	22.395,0
Investitionskredit / EUR	4,750%	variabel	11/2015	28.662,0	28.662,0	28.662,0
Investitionskredit / EUR	2,366%	variabel	12/2015	7.600,0	7.492,9	7.492,9
Investitionskredit / EUR	7,714%	variabel	03/2016	26.285,5	26.859,2	26.859,2
Investitionskredit / EUR	5,982%	variabel	12/2016	27.612,7	27.067,7	27.067,7
Investitionskredit / EUR	4,409%	variabel	01/2017	520.161,2	522.686,5	522.686,5
Investitionskredit / EUR	4,904%	variabel	12/2017	7.429,6	7.470,7	7.470,7
Investitionskredit / EUR	5,035%	variabel	12/2017	44.440,0	44.740,2	44.740,2
Investitionskredit / EUR	4,074%	variabel	06/2018	76.475,0	76.748,9	76.748,9
Investitionskredit / EUR	2,632%	variabel	11/2018	31.000,0	30.555,3	30.555,3
Investitionskredit / EUR	5,983%	variabel	12/2018	12.633,3	12.370,1	12.370,1
Investitionskredit / EUR	5,846%	variabel	12/2018	91.107,7	89.355,2	89.355,2
Investitionskredit / EUR	2,627%	variabel	06/2019	5.112,8	5.112,8	5.112,8
Investitionskredit / EUR	5,082%	variabel	06/2019	36.000,0	35.595,5	35.595,5
Investitionskredit / EUR	1,966%	variabel	09/2019	6.815,8	6.757,6	6.757,6
Investitionskredit / EUR	6,564%	variabel	09/2019	11.061,5	11.061,5	11.061,5
Investitionskredit / EUR	4,871%	variabel	09/2020	6.107,0	6.053,9	6.053,9
Investitionskredit / EUR	1,776%	variabel	12/2020	14.251,2	14.251,2	14.251,2
Investitionskredit / EUR	3,856%	variabel	03/2021	53.391,6	53.391,6	53.391,6
Investitionskredit / EUR	5,877%	variabel	12/2021	10.657,2	10.393,7	10.393,7
Investitionskredit / EUR	5,855%	variabel	12/2021	48.630,5	47.609,6	47.609,6
Investitionskredit / EUR	6,506%	variabel	06/2022	25.233,0	25.514,8	25.514,8
Investitionskredit / EUR	5,208%	variabel	12/2023	14.344,8	14.344,8	14.344,8
Investitionskredit / EUR	1,776%	variabel	12/2023	19.527,0	19.527,0	19.527,0
Investitionskredit / EUR	6,681%	variabel	03/2024	26.656,6	26.624,0	26.624,0
Investitionskredit / EUR	4,877%	variabel	12/2024	6.319,6	6.307,6	6.307,6
Investitionskredit / EUR	2,556%	variabel	10/2029	5.281,8	5.281,8	5.281,8
Investitionskredit / EUR	4,271%	variabel	12/2030	33.150,0	32.354,9	32.354,9
Investitionskredit / CZK	5,720%	variabel	06/2013	7.675,4	7.675,4	7.675,4
Kredit von Joint Venture Partner / EUR	1,532%	variabel	12/2011	8.322,4	8.322,4	8.322,4
Kredit von Joint Venture Partner / EUR	4,000%	fix	12/2011	11.469,4	11.469,4	11.913,4
Kredit von Joint Venture Partner / EUR	3,506%	variabel	12/2016	6.154,9	6.154,9	6.154,9
übrige Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale jeweils unter 5.000,0 Tsd. €				41.901,7	47.920,1	48.497,5
				1.649.187,2	1.649.651,6	1.651.721,7

In den übrigen Finanzverbindlichkeiten ist ein USD-Kredit mit einem Buchwert bzw. beizulegenden Zeitwert von 331,1 Tsd. € enthalten.

Die Buchwerte berücksichtigen zusätzlich zu den Nominalbeträgen die Abgrenzung der Zinsen und Nebenkosten zum jeweiligen Stichtag. Die Ermittlung der Zeitwerte der fix verzinsten Investitionskredite erfolgte durch Abzinsung der künftig zu leistenden Zahlungen auf Basis des aktuellen Marktzinssatzes.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, jeweils unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle EUR-Finanzverbindlichkeiten 4,57 % (31.12.2009: 4,70 %), für alle USD-Finanzverbindlichkeiten 2,25 % (31.12.2009: 2,20 %) und für die CZK Finanzverbindlichkeit 5,72 % (31.12.2009: 5,72 %). Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten die Investitionskredite und die Kredite von Joint Venture Partnern.

Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps und Zinscaps, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegen zu steuern. Soweit diese Sicherungsgeschäfte die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen, wird der effektive Teil der Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral erfasst (siehe Punkt 2.5.1.). Der ineffektive Teil wird sofort aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivatgeschäften“ erfasst. Die übrigen Swaps und Caps, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, werden erfolgswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivatgeschäften“ berücksichtigt. Insgesamt betrug das Nominale der zum Bilanzstichtag abgeschlossenen, den jeweiligen Krediten direkt zurechenbaren Cash-flow Hedges 76,3 % der Nominale aller variabel verzinsten EUR-Investitionskredite und 100,0 % des variabel verzinsten CZK-Investitionskredites. Für den variabel verzinsten USD-Investitionskredit wurden keine Zinsswaps abgeschlossen.

2.3.15. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €				31.12.2010	31.12.2009
	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	Laufzeit über 5 Jahre	Buchwert Summe	Buchwert Summe
Beizulegender Zeitwert					
Derivatgeschäfte	1.304,1	18.424,5	119.492,1	139.220,7	114.958,1
Erhaltene Anzahlungen	32.310,4	33.767,1	9.593,0	75.670,5	73.238,6
Finanzamt	29.617,5	0,0	0,0	29.617,5	15.503,4
Rechnungsabgrenzungen	3.611,4	1.366,1	4.184,7	9.162,2	14.465,1
Offene Kaufpreise	8.291,0	0,0	0,0	8.291,0	24.005,3
Verbindlichkeiten aus der Entkonsolidierung	6.400,0	0,0	0,0	6.400,0	0,0
Kautionen	685,4	4.317,4	144,2	5.147,0	4.358,0
Betriebskostenabrechnungen	4.783,9	0,0	0,0	4.783,9	2.787,8
Übrige	3.253,9	12,4	0,0	3.266,3	2.638,3
	90.257,6	57.887,5	133.414,0	281.559,1	251.954,6

Die Aufteilung der Fristigkeiten der beizulegenden Zeitwerte der Derivatgeschäfte wurde auf Basis des Laufzeitendes der Derivatgeschäfte vorgenommen. Da eine verlässliche Trennung der finanziellen Verbindlichkeiten nach Fälligkeiten innerhalb der verbleibenden Laufzeit nicht möglich war, wurde eine Aufteilung der einzelnen Derivatgeschäfte in einen kurz- und langfristigen Teil unterlassen.

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden die erhaltenen Kaufpreiszahlungen für Immobilienverkäufe (langfristiges und zum Handel bestimmtes Immobilienvermögen) und die erhaltenen Anzahlungen aus Mehrkomponentengeschäften erfasst.

Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt entfallen im Wesentlichen auf die Umsatzsteuer in Deutschland.

Die Rechnungsabgrenzungen beinhalten hauptsächlich Mietvorauszahlungen, die mit 7.885,3 Tsd. € (31.12.2009: 12.831,1 Tsd. €) auf Deutschland, mit 899,2 Tsd. € (31.12.2009: 953,9 Tsd. €) auf Österreich und mit 377,7 Tsd. € (31.12.2009: 680,1 Tsd. €) auf Ost-/Südosteuropa entfallen.

Die offenen Kaufpreisverbindlichkeiten bestehen für Liegenschaftserwerbe in Deutschland und für Beteiligungs- und Liegenschaftserwerbe in Ost-/Südosteuropa.

Die Verbindlichkeiten aus der Entkonsolidierung betreffen Gesellschaften in Ost-/Südosteuropa („Projekt Maslov“).

2.4. Cash-flow

Die Konzern-Geldflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Geschäftsjahr durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben.

2.4.1. Fonds der liquiden Mittel

Die Zahlungsmittel (Fonds der liquiden Mittel) enthalten Kassenbestand und Bankguthaben. Wertpapiere und kurzfristige Bankverbindlichkeiten zählen nicht zu den Zahlungsmitteln (siehe Punkt 2.3.10.).

Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten werden unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen und setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	7.260,1	0,0
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	36.311,5	24.374,7
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	43.571,6	24.374,7

2.4.2. Gezahlte Steuern

Der Gesamtbetrag der gezahlten Steuern wird in der Konzern-Geldflussrechnung wie folgt ausgewiesen:

Tsd. €	2010	2009
im Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	– 15.041,7	– 12.219,7
im Cash-flow aus Investitionstätigkeit	– 29.563,3	0,0
Gezahlte Steuern	– 44.605,0	– 12.219,7

Die gezahlten Steuern in Höhe von insgesamt 44.605,0 Tsd. € werden im Jahr 2010 erstmals nach ihrer wesentlichen Verursachung aufgeteilt. Im Geschäftsjahr 2008 und 2009 wurden – vor allem in Deutschland – viele steuerpflichtige Verkäufe des langfristigen Immobilienvermögens getätigt, für die Ertragsteuern als Rückstellung berücksichtigt wurden, die nunmehr zahlungswirksam werden. Im Jahr 2010 werden gezahlte Steuern damit nicht nur dem operativen Cash-

flow zugeordnet, sondern erstmals in Höhe von 29.563,3 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €) im Cash-flow aus Investitionstätigkeit gezeigt. Die übrigen gezahlten Steuern in Höhe von 15.041,7 Tsd. € (2009: 12.219,7 Tsd. €) sind im operativen Ergebnis enthalten. Eine Anpassung von Vorjahreszahlen ist nicht erforderlich, da im Vorjahr keine wesentlichen Steuerzahlungen aufgrund von Verkäufen von langfristigem Immobilienvermögen angefallen sind.

2.4.3. Cash-flow aus Geschäftstätigkeit

Die Erhöhung des Cash-flows aus Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf Verkäufe von zum Handel bestimmten Immobilien in Deutschland zurückzuführen. Der operative Cash-flow blieb mit 120.948,8 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr unverändert (2009: 120.519,1 Tsd. €).

2.4.4. Cash-flow aus Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für den Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen (asset deal) setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
Laufende Zugänge aus Investments in langfristige Immobilienvermögen	– 276.925,1	– 236.951,0
Zugänge aus Immobilienerwerben	– 7.045,9	– 7.508,4
Aktiviert Zinsen	6.851,3	4.142,5
Veränderung der Rückstellungen und Verbindlichkeiten	– 23.319,9	– 19.966,5
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen	– 300.439,6	– 260.283,4

Im Detail stellt sich der Posten "Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel" wie folgt dar:

Tsd. €	2010	2009
Kaufpreis inklusive Kaufpreisminderung für erworbene Gesellschaften	– 3.527,2	– 64,1
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Erwerben aus Vorjahren	4,5	– 1.228,1
Zahlungsmittelzufluss aus Erstkonsolidierungen	2.206,2	35,0
Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel	– 1.316,5	– 1.257,2

Im Geschäftsjahr 2010 wurden für den Erwerb der Europolis AG, Wien, Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen in Höhe von 136.000,0 Tsd. € (2009: sonstige Immobilienbeteiligungen 110,4 Tsd. €) getätigt. Das Closing bzw. der Eigentumsübergang fand im Jänner 2011 statt (siehe Punkt 2.5.11.1.).

Für den Erwerb der Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an der CA Immo International AG, Wien, wurden 99.044,9 Tsd. € (2009: 1.722,3 Tsd. €) inkl. 10,6 Tsd. € für Kosten der Kapitalerhöhung investiert.

2.4.5. Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit

Der Geldzufluss aus Darlehen erfolgte für die Umsetzung von Bauprojekten mit 249.236,3 Tsd. € in Deutschland, 23.258,0 Tsd. € in Ost-/Südosteuropa und 7.796,2 Tsd. € in Österreich.

Die Tilgung von Finanzierungen betrifft sowohl laufende Tilgungen als auch vorzeitige Tilgungen, wenn Immobilien verkauft werden, die als Sicherstellung für langfristige Finanzierungen dienten. Die Tilgungen erfolgten mit 95.541,2 Tsd. € in Deutschland, 15.840,6 Tsd. € in Ost-/Südosteuropa und 27.449,2 Tsd. € in Österreich.

2.5. Sonstige Angaben

2.5.1. Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente.

Die derivativen Finanzinstrumente setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2010 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2009 Buchwert
Zinsswaps	1.857.933,7	- 136.942,0	- 136.942,0	1.699.973,1	- 114.958,1	- 114.958,1
- davon Cash-flow Hedges	1.263.389,2	- 93.761,5	- 93.761,5	1.164.427,7	- 76.183,1	- 76.183,1
- davon Fair Value Derivate	594.544,5	- 43.180,5	- 43.180,5	535.545,4	- 38.775,0	- 38.775,0
Zinsscaps	50.000,0	12,9	12,9	5.784,9	0,0	0,0
Devisentermingeschäfte	1.383,2	- 103,4	- 103,4	6.848,3	629,4	629,4
Time Options	0,0	0,0	0,0	1.250,0	177,7	177,7
Summe	1.909.316,9	- 137.032,5	- 137.032,5	1.713.856,3	- 114.151,0	- 114.151,0
- davon Cash-flow Hedges	1.263.389,2	- 93.761,5	- 93.761,5	1.164.427,7	- 76.183,1	- 76.183,1
- davon Fair Value Derivate	645.927,7	- 43.271,0	- 43.271,0	549.428,6	- 37.967,9	- 37.967,9

Zinsswaps

Zinsswaps, die feste Zinssätze mit variablen Zinssätzen tauschen, werden als Absicherung des beizulegenden Zeitwertes in Bezug auf Zinssätze designed. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung zwischen dem Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft wird regelmäßig anhand von Effektivitätsmessungen überprüft. In den Cash-flow Hedges mit einem Nominale von 1.263.389,2 Tsd. € (31.12.2009: 1.164.427,7 Tsd. €) und einer zugrunde liegenden Bewertung von -93.761,5 Tsd. € (31.12.2009: -76.183,1 Tsd. €) sind ineffektive Teile mit einem Nominale von insgesamt 2.921,4 Tsd. € (31.12.2009: 2.282,4 Tsd. €) und einem Marktwert in Höhe von -103,9 Tsd. € (2009: -210,1 Tsd. €) aufwandswirksam erfasst.

In den Fair Value Derivaten mit einem Nominale von 594.544,5 Tsd. € (31.12.2009: 535.545,4 Tsd. €) und einer zugrunde liegenden Bewertung von -43.180,5 Tsd. € (31.12.2009: -38.775,0 Tsd. €) sind Swaps mit einem Nominale von 426.344,5 Tsd. € (31.12.2009: 430.195,4 Tsd. €) und einer zugrunde liegenden Bewertung von -45.054,3 Tsd. € (31.12.2009: -38.169,4 Tsd. €) ausgewiesen, da sie die Voraussetzungen von Cash-flow Hedges nicht erfüllen. Für Swaps mit einer Nominale von insgesamt 168.200,0 Tsd. € (31.12.2009: 105.350,0 Tsd. €), die die Kriterien des Cash-flow Hedge Accounting nicht erfüllen, bestehen zur Sicherung als Gegenposten Swapgeschäfte, die auch als Fair Value Derivate klassifiziert wurden und einen Marktwert zum 31.12.2010 von insgesamt 1.873,7 Tsd. € (31.12.2009: -605,6 Tsd. €) aufweisen.

Die per 31.12.2010 bestehenden Zinsswaps weisen per 31.12.2010 folgende Marktwerte und Konditionen aus:

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2010	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2010	Einteilung ¹⁾
EUR	13.560,0	07/2007	07/2011	4,720%	3M-Euribor	– 277,1	cfh
EUR	8.190,0	03/2009	12/2011	2,425%	3M-Euribor	– 112,0	cfh
EUR	444,0	07/2007	12/2011	4,695%	3M-Euribor	– 10,1	cfh
EUR	14.741,0	09/2004	12/2011	3,870%	3M-Euribor	– 408,1	cfh
EUR	7.370,5	07/2005	12/2011	2,895%	3M-Euribor	– 131,8	cfh
EUR	14.741,0	09/2004	12/2011	2,990%	3M-Euribor	– 290,5	cfh
EUR	7.262,3	02/2005	04/2012	3,510%	3M-Euribor	– 218,9	cfh
EUR	3.631,1	07/2005	04/2012	3,045%	3M-Euribor	– 87,5	cfh
EUR	50.830,0	06/2009	06/2012	2,310%	3M-Euribor	– 665,7	cfh
EUR	9.047,3	09/2007	12/2012	4,500%	3M-Euribor	– 516,3	cfh
EUR	151.400,0	03/2010	12/2012	1,925%	3M-Euribor	– 2.492,1	cfh
EUR	59.687,5	01/2008	12/2012	4,250%	3M-Euribor	– 3.368,7	fvd
EUR	13.328,3	07/2007	06/2014	4,755%	3M-Euribor	– 1.190,4	cfh
EUR	12.270,0	07/2007	06/2014	4,750%	3M-Euribor	– 1.140,0	cfh
EUR	5.261,5	07/2007	06/2014	4,755%	3M-Euribor	– 489,8	cfh
EUR	4.741,4	07/2007	06/2014	4,760%	3M-Euribor	– 414,5	cfh
EUR	21.905,0	05/2006	12/2014	4,200%	6M-Euribor	– 1.603,2	cfh
EUR	13.875,0	03/2006	12/2014	3,670%	3M-Euribor	– 865,9	cfh
EUR	13.875,0	03/2006	12/2014	3,300%	3M-Euribor	– 774,2	cfh
EUR	28.662,0	12/2008	11/2015	4,000%	3M-Euribor	– 2.312,9	cfh
EUR	16.039,1	12/2008	12/2015	4,010%	3M-Euribor	– 1.308,0	fvd
EUR	29.427,2	06/2008	03/2016	4,505%	3M-Euribor	– 3.014,4	cfh/fvd
EUR	29.600,0	12/2008	09/2016	4,070%	3M-Euribor	– 2.834,8	fvd
EUR	464.461,3	12/2006	01/2017	3,905%	3M-Euribor	– 37.221,5	cfh
EUR	55.700,0	12/2006	01/2017	3,940%	3M-Euribor	– 3.293,9	cfh
EUR	63.030,0	09/2008	03/2017	4,348%	3M-Euribor	– 6.538,8	fvd
EUR	17.291,3	10/2007	07/2017	4,613%	3M-Euribor	– 2.047,6	fvd
EUR	12.555,0	07/2007	10/2017	4,173%	3M-Euribor	– 1.190,4	fvd
EUR	13.724,0	12/2007	10/2017	4,378%	3M-Euribor	– 1.463,1	fvd
EUR	7.410,0	11/2008	12/2017	4,373%	3M-Euribor	– 781,7	cfh
EUR	65.000,0	12/2007	12/2017	4,820%	3M-Euribor	– 9.044,3	fvd
EUR	43.935,0	11/2007	12/2017	4,495%	3M-Euribor	– 4.712,9	cfh
EUR	22.926,2	12/2008	12/2017	4,405%	3M-Euribor	– 2.464,7	cfh
EUR	119.375,0	01/2008	12/2017	4,410%	3M-Euribor	– 12.867,1	cfh/fvd
EUR	53.873,8	12/2008	12/2017	4,405%	3M-Euribor	– 5.791,8	cfh
EUR	43.200,0	01/2008	12/2017	4,405%	3M-Euribor	– 4.628,7	fvd
EUR	50.000,0	07/2008	07/2018	4,789%	3M-Euribor	– 7.036,2	cfh
EUR	59.687,5	01/2008	12/2022	4,550%	3M-Euribor	– 7.382,8	cfh/fvd
EUR	60.000,0	01/2008	12/2022	4,550%	3M-Euribor	– 7.332,2	fvd
CZK	7.675,4	06/2008	06/2013	4,620%	3M-Pribor	– 491,1	cfh
variabel in fix	1.689.733,7					– 138.815,7	
EUR	65.000,0	12/2010	12/2013	1,525%	3M-Euribor	– 301,6	fvd
EUR	43.200,0	10/2009	12/2015	2,730%	3M-Euribor	950,9	fvd
EUR	60.000,0	10/2009	12/2020	3,290%	3M-Euribor	1.224,4	fvd
fix in variabel	168.200,0					1.873,7	
Summe	1.857.933,7					– 136.942,0	

¹⁾ cfh Cash-flow Hedge; fvd Fair Value Derivat

Sowohl die Cash-flow Hedges als auch die Fair Value Derivate fallen unter die Kategorie HFT - zu Handelszwecken gehalten.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz beträgt für alle EUR-Zinsswaps 3,80 % und für den CZK Zinsswap 4,62 %.

Zinscaps

Die Zinscaps dienen ausschließlich der Absicherung der bei Darlehen bestehenden Zinsänderungsrisiken. Im Posten „Sonstiges Finanzvermögen“ ist eine vertraglich vereinbarte Zinsobergrenze in Höhe von 2,50 % auf Basis des 1M-Euribor mit einer Laufzeit bis 31.12.2011 enthalten. Ein zweiter Zinscap in Höhe von 1,00 % auf Basis des 1M-Euribor ist aufgrund seiner Laufzeit bis 31.10.2011 unter den kurzfristigen Forderungen aus Derivaten ausgewiesen. Im Vorjahr bestanden zwei Zinscaps, deren Laufzeit am 31.1.2010 endete.

Devisentermingeschäfte

Die Devisentermingeschäfte wurden zur Absicherung gegen künftige Kursschwankungen aus Mieterlösen in USD in einer Gesellschaft in Polen abgeschlossen.

Die per 31.12.2010 bestehenden Devisentermingeschäfte weisen per 31.12.2010 folgende Marktwerte und Konditionen aus:

Währung	Fixierter Wechselkurs per 31.12.2010	Beginn	Ende	Fremdwährungsbetrag in Tsd. €	Nominale in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2010	Einteilung ¹⁾
USD	1,4236	06/2009	06/2011	825,0	579,5	– 40,0	fvd
USD	1,4287	06/2009	12/2011	650,0	455,0	– 34,5	fvd
USD	1,4337	06/2009	06/2012	500,0	348,7	– 28,8	fvd
				1.975,0	1.383,2	– 103,4	

¹⁾ fvd Fair Value Derivat

Direkt im Eigenkapital erfasste Änderungen

Tsd. €	2010	2009
Stand 1.1.	– 62.480,3	– 55.350,0
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	– 18.114,0	– 24.840,7
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	106,2	210,1
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	378,1	19.090,1
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	2.489,7	– 1.589,8
Umgliederung Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen 1)	3.854,4	0,0
Stand 31.12.	– 73.765,9	– 62.480,3
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 72.716,4	– 58.291,6
davon nicht beherrschende Anteile	– 1.049,5	– 4.188,7

¹⁾ Die Umgliederung betrifft 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 wird (siehe Punkt 1.6.1.).

Aufgrund von vorzeitigen Beendigungen des Grundgeschäftes während des Geschäftsjahres erfüllen ursprünglich als Cash-flow Hedges ausgewiesene Zinsswaps nicht mehr die Voraussetzungen einer Hedge-Beziehung und mussten als Fair Value Derivat reklassifiziert und damit in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Details zu Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges siehe Punkt 2.2.

Beizulegende Zeitwerte

Die beizulegenden Zeitwerte des Finanzvermögens und der Finanzverbindlichkeiten sind bei den jeweiligen Posten dargestellt. Der beizulegende Zeitwert der übrigen originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten dem Buchwert.

Die nachstehende Tabelle stellt die Finanzinstrumente dar, deren Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen wird. Diese sind unterteilt in Stufe 1 bis 3 je nachdem, inwieweit der beizulegende Zeitwert beobachtbar ist:

- Stufe 1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.
- Stufe 2-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die auf Parametern beruhen, die nicht notierten Preisen für Vermögenswerte und Schulden wie in Stufe 1 entsprechen (Daten), sondern entweder direkt abgeleitet (d.h. als Preise) oder indirekt abgeleitet (d.h. abgeleitet aus Preisen) werden.
- Stufe 3-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus Modellen ergeben, welche Parameter für die Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden verwenden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nichtbeobachtbare Parameter, Annahmen).

Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2010 Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
Zinscaps	0,0	12,9	0,0	12,9
Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie "Derivate/Hedge-Accounting"				
Zinsswaps	0,0	– 93.761,5	0,0	– 93.761,5
Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
Zinsswaps	0,0	– 43.180,5	0,0	– 43.180,5
Devisentermingeschäfte	0,0	– 103,4	0,0	– 103,4
Summe	0,0	– 137.032,5	0,0	– 137.032,5

Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2009 Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
Devisentermingeschäfte	0,0	807,1	0,0	807,1
Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie "Derivate/Hedge-Accounting"				
Zinsswaps	0,0	– 76.183,1	0,0	– 76.183,1
Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
Zinsswaps	0,0	– 38.775,0	0,0	– 38.775,0
Summe	0,0	– 114.151,0	0,0	– 114.151,0

Während der Berichtsperiode 2010 bzw. 2009 wurden keine Transfers zwischen den Stufen vorgenommen.

Die CA Immo Gruppe teilt die Verbindlichkeiten in folgende Kategorien gemäß IAS 39.9 auf:

Klasse	HFT	at amortised cost	Kategorie ¹⁾ Non-FI	Buchwert = Marktwert 31.12.2010 Tsd. €
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	0,0	130.537,7	0,0	130.537,7
Verbindlichkeiten aus übrigen Anleihen	0,0	345.027,1	0,0	345.027,1
Finanzverbindlichkeiten	0,0	1.649.651,6	0,0	1.649.651,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	62.128,7	0,0	62.128,7
Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften	0,0	1.996,8	0,0	1.996,8
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0,0	1.670,8	0,0	1.670,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	139.220,7	0,0	0,0	139.220,7
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	103.558,7	38.779,7	142.338,4
Schulden in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0,0	5.853,6	0,0	5.853,6
	139.220,7	2.300.425,0	38.779,7	2.478.425,4

¹⁾ HFT Held for trading; Non-FI Non financial instrument

Klasse	HFT	at amortised cost	Kategorie ¹⁾ Non-FI	Buchwert = Marktwert 31.12.2009 Tsd. €
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	0,0	128.302,9	0,0	128.302,9
Verbindlichkeiten aus übrigen Anleihen	0,0	344.222,4	0,0	344.222,4
Finanzverbindlichkeiten	0,0	1.503.944,7	0,0	1.503.944,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	65.716,8	0,0	65.716,8
Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften	0,0	2.437,6	0,0	2.437,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0,0	15.225,9	0,0	15.225,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	114.958,1	0,0	0,0	114.958,1
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	107.028,0	29.968,5	136.996,5
	114.958,1	2.166.878,3	29.968,5	2.311.804,9

¹⁾ HFT Held for trading; Non-FI Non financial instrument

2.5.2. Finanzrisiken

Kapitalmarktrisiko

Dem Kapitalmarktrisiko 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.

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 (Zinscaps, Zins-swaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen.

Eine Aufstellung aller wesentlichen verzinslichen Verbindlichkeiten sowie abgeschlossenen Swaps und die Angabe der Fälligkeiten sind im Punkt 2.3.14. und 2.5.1. dargestellt. Risiken, die für die CA Immo Gruppe eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben.

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:

in Tsd. €	Erfolgswirksam		Direkt im Eigenkapital erfasst	
	100 bps Erhöhung	100 bps Senkung	100 bps Erhöhung	100 bps Senkung
31.12.2010				
Variabel verzinst Instrumente	– 15.968,6	15.968,6	0,0	0,0
Zinsswaps (Zinsen)	18.579,3	– 18.579,3	0,0	0,0
Zinsswaps (Bewertung)	14.613,1	– 15.650,5	43.342,4	– 45.989,7
	17.223,8	– 18.261,2	43.342,4	– 45.989,7
31.12.2009				
Variabel verzinst Instrumente	– 14.612,8	14.612,8	0,0	0,0
Zinsswaps (Zinsen)	16.999,7	– 16.999,7	0,0	0,0
Zinsswaps (Bewertung)	25.736,5	– 26.903,5	48.246,0	– 49.646,4
	28.123,4	– 29.290,4	48.246,0	– 49.646,4

Grundlage für die Sensitivitätsanalyse sind die Bilanzwerte per 31.12.2010 unter der Annahme, dass eine Zinssatzänderung um 100 Basispunkte eintritt. Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten, Ausleihungen und Forderungen aus Finanzierungen ohne Berücksichtigung von Hedge Beziehungen. Im Falle der Finanzderivate 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. Der Marktwert der Zinscaps entspricht deren Buchwert. Die beiden Zinscaps der CA Immo Gruppe werden bis 31.12.2011 fällig und wurden aufgrund der kurzfristigen Laufzeit und der geringen Volumen im Rahmen der Sensitivitätsanalyse nicht berücksichtigt.

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus Mieterlösen und Mietforderungen in Fremdwährungen, vor allem in BGN, CHF, CZK, 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 (siehe Punkt 2.3.14.). 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 auf. 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.

31.12.2010				
Tsd. €	USD	Auswirkung	CZK	Auswirkung
Wechselkurs	1,3341		25,0800	
+10% Erhöhung	1,4675	30,1	27,5880	697,8
– 10% Senkung	1,2007	-36,8	22,5720	-852,8
31.12.2009				
Tsd. €	USD	Auswirkung	CZK	Auswirkung
Wechselkurs	1,4310		26,4000	
+10% Erhöhung	1,5741	279,0	29,0400	683,8
– 10% Senkung	1,2879	– 341,0	23,7600	– 835,8

Zur Vermeidung eines Währungsänderungsrisikos wurden Devisentermingeschäfte abgeschlossen, die künftigen Kurschwankungen aus Mieterlösen in USD entgegenwirken sollen.

Eine Aufstellung aller abgeschlossenen Devisentermingeschäfte und die Angabe der Fälligkeiten sind im Punkt 2.5.1. dargestellt.

Kreditrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen. Den Forderungen gegenüber Mietern stehen erhaltene Kauttionen in der Höhe von 5.147,0 Tsd. € sowie erhaltene Bankgarantien gegenüber. Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen wurden nicht durch Garantien abgesichert. 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 Ausfallrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen Finanzinstrumenten ist als gering anzusehen, da es sich bei den Vertragspartnern im Wesentlichen um Finanzinstitute erster Bonität bzw. staatliche Behörden handelt. Zu den Risiken aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen siehe Punkt 2.5.3.

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.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2010	Buchwert	Vertragl.	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
Tsd. €	2010	festgelegte	2011	2012-2015	2016 ff
		Cash-flows			
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:					
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	130.537,7	– 157.275,0	– 5.568,8	– 151.706,3	0,0
Verbindlichkeiten aus übrigen Anleihen	345.027,1	– 448.250,0	– 19.437,5	– 218.562,5	– 210.250,0
Finanzverbindlichkeiten	1.649.651,6	– 1.982.159,8	– 268.319,2	– 640.208,6	– 1.073.632,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.128,7	– 62.128,7	– 25.025,0	– 37.103,7	0,0
Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften	1.996,8	– 1.996,8	0,0	0,0	– 1.996,8
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (verzinslich)	1.138,6	– 1.150,3	– 1.150,3	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (unverzinslich)	532,2	– 532,2	– 532,2	0,0	0,0
Sonstige unverzinsliche Verbindlichkeiten	142.338,5	– 142.338,5	– 88.953,5	– 39.463,0	– 13.921,9
Schulden in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	5.853,6	– 5.853,6	– 5.853,6	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:					
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges: ¹⁾	93.761,5	– 98.510,2	– 31.533,4	– 60.319,5	– 6.657,2
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung: ¹⁾	45.355,8	– 49.456,0	– 13.888,0	– 29.029,3	– 6.538,6
Devisentermingeschäfte ohne Hedge Beziehung	103,4	– 103,4	– 74,6	– 28,8	0,0
	2.478.425,4	– 2.949.754,4	– 460.336,0	– 1.176.421,8	– 1.312.996,5

¹⁾ Bei den Cash-flows der Zinsderivate handelt es sich um angenommene Werte bei Zugrundelegung der Forward Rates.

31.12.2009	Buchwert	Vertragl.	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
Tsd. €	2009	festgelegte	2010	2011-14	2015 ff
		Cash-flows			
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten:					
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	128.302,9	– 162.843,8	– 5.568,8	– 157.275,0	0,0
Verbindlichkeiten aus übrigen Anleihen	344.222,4	– 467.687,5	– 19.437,5	– 227.750,0	– 220.500,0
Finanzverbindlichkeiten	1.503.944,7	– 1.898.016,3	– 145.129,5	– 585.599,6	– 1.167.287,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.716,8	– 65.716,8	– 24.901,0	– 40.815,8	0,0
Nicht beherrschende Anteile in Kommanditgesellschaften	2.437,6	– 2.437,6	0,0	0,0	– 2.437,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (verzinslich)	626,3	– 638,9	– 638,9	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (unverzinslich)	14.599,6	– 14.599,6	– 14.599,6	0,0	0,0
Sonstige unverzinsliche Verbindlichkeiten	136.996,5	– 136.996,5	– 77.831,6	– 50.077,8	– 9.087,1
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten:¹⁾					
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	76.183,1	– 82.559,3	– 35.326,8	– 46.610,4	– 622,1
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	38.775,0	– 39.718,1	– 17.275,5	– 23.844,0	1.401,4
	2.311.804,9	– 2.871.214,4	– 340.709,2	– 1.131.972,6	– 1.398.532,6

¹⁾ Bei den Cash-flows der Zinsderivate handelt es sich um angenommene Werte bei Zugrundelegung der Forward Rates.

2.5.3. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der Vivico Gruppe bestehen zum 31.12.2010 Haftungsverhältnisse in Höhe von 24.870,3 Tsd. € (31.12.2009: 22.033,0 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 3.374,0 Tsd. € (31.12.2009: 4.765,3 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen gegebene Mietgarantien in Höhe von 64,0 Tsd. € (31.12.2009: 211,0 Tsd. €).

Des Weiteren wurden Patronatserklärungen für ein quotenkonsolidiertes Unternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000,0 Tsd. € (31.12.2009: 2.285,0 Tsd. €) und eine Bürgschaft in Höhe von 800,0 Tsd. € (31.12.2009: 800,0 Tsd. €) abgegeben. Der Umfang eines Mittelabflusses ist abhängig vom künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens.

Zum 31.12.2010 bestehen für Ost-/Südosteuropa Haftungsverhältnisse in Höhe von 1.905,0 Tsd. € (31.12.2009: 1.905,0 Tsd. €) für ein quotenkonsolidiertes Unternehmen in der Slowakei.

Eventualverbindlichkeiten

Der JV-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat eine schiedgerichtliche Klage in Höhe von 48.000,0 Tsd. € angekündigt. Die CA Immo Gruppe stuft deren Erfolgsaussichten als gering ein. Da ein Zahlungsabfluss für nicht wahrscheinlich gehalten wird, wurde keine bilanzielle Vorsorge getroffen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen – außer aus Leasingverhältnissen (siehe Punkt 2.5.4 Leasingverhältnisse) – aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Deutschland in Höhe von 146.570,0 Tsd. €, in Österreich in Höhe von 10.818,3 Tsd. € und in Ost-/Südosteuropa in Höhe von 23.450,0 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 3.735,0 Tsd. €.

Die Summe der Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 31.12.2010 178,9 Tsd. € (31.12.2009: 178,9 Tsd. €).

2.5.4. 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, CHF
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

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

Tsd. €	2010	2009
im Folgejahr	152.657,1	140.422,2
für die darauffolgenden 4 Jahre	520.415,5	434.910,8
über 5 Jahre	1.214.851,5	1.071.136,2
Gesamt	1.887.924,1	1.646.469,2

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 Vivico Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in Frankfurt (bis 2011), Köln (bis 2011) und München (bis 2017).

Die restlichen Operating-Leasing Vereinbarungen der CA Immo Gruppe beziehen sich auf Betriebs- und Geschäftsausstattung. Kaufoptionen sind nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr wurden Leasingzahlungen in Höhe von 2.732,3 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (2009: 2.772,8 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2010	2009
bis 1 Jahr	1.839,9	1.668,5
für die darauffolgenden 4 Jahre	4.602,0	1.900,1
über 5 Jahre	4.020,8	634,0
Gesamt	10.462,7	4.202,6

2.5.5. 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

Zu den Bilanzstichtagen bestanden folgende wesentliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen		
Poleczki Business Park Sp.z.o.o., Warschau	6.174,5	6.481,6
Megapark o.o.d., Sofia	3.298,8	0,0
Pannonia Shopping Center Kft., Győr	1.669,1	1.180,3
Log Center d.o.o., Belgrad	0,0	1.165,0
Triastron Investments Limited, Nicosia	0,0	16.156,5
Summe	11.142,4	24.983,4
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen		
OAO Avielen AG, St. Petersburg	14.550,9	11.867,8
Summe	14.550,9	11.867,8
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	24.618,7	27.701,5
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	8.948,3	8.483,8
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	1.796,0	822,7
Log Center d.o.o., Belgrad	1.127,6	0,0
Starohorska Development s.r.o., Bratislava	1.041,3	0,0
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	444,7	0,0
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg	319,8	0,0
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG, Ulm	191,7	2.060,1
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	0,0	781,1
Sonstige	147,8	185,2
Summe	38.635,9	40.034,4
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen		
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau	1.138,6	626,3
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, Mainz	300,0	0,0
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	167,4	1.523,6
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co. KG, München	0,5	941,5
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG, Grünwald	0,1	7.612,0
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	0,0	2.846,8
Lokhalle München Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, München	0,0	1.228,9
Einkaufszentrum Erlenmatt AG, Basel	0,0	319,5
Sonstige	64,2	127,3
Summe	1.670,8	15.225,9

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen 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 18.581,3 Tsd. € und bezieht sich auf die Ausleihungen gegenüber der Triastron Investments Limited, Nicosia (Projekt Maslov), die im Geschäftsjahr 2010 zur Gänze (2009: 0,0 Tsd. €) aufwandswirksam erfasst wurde. Vom Wertberichtigungsaufwand wurden 16.940,8 Tsd. € bei der Ermittlung des Entkonsolidierungserfolges berücksichtigt.

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 gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 5.271,8 Tsd. €. Im Geschäftsjahr wurden 343,2 Tsd. € (2009: 2.614,5 Tsd. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 22.849,3 Tsd. € (31.12.2009: 11.579,3 Tsd. €). Die Forderungen haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen insbesondere in Deutschland und der Schweiz. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen.

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

Bei der Verbindlichkeit gegenüber CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o., Warschau, handelt es sich um eine Darlehensverbindlichkeit. Alle anderen Verbindlichkeiten entstammen Leistungsbeziehungen, insbesondere in Deutschland und der Schweiz. Die Verbindlichkeiten haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Verbindlichkeiten.

Weiters wurden Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Gesellschaften abgegeben (siehe Punkt 2.5.3.).

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 Vivico Real Estate 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 Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, getragen; es erfolgt keine Weiterverrechnung an CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft.

Die Gesamtkosten des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2010	2009
kurzfristig fällige Leistungen (inkl. Personalnebenkosten)	961,9	766,3
Prämien - Rückstellungen	852,1	0,0
Dotierungen von Abfertigungen / Beiträge in Pensionskassen	199,0	72,9
variable Vergütung (LTI) - Rückstellungen	171,5	0,0
Gesamtkosten	2.184,5	839,2

Die vor der Verschmelzung der CA Immo International AG, Wien, mit der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an CA Immo International AG weiterverrechneten Managementhonorare (inkl. Personalnebenkosten, Sachbezüge sowie Pensionsvorsorge) der Vorstandsmitglieder Bruno Ettenauer und Wolfhard Fromwald betrugen gesamt 197,8 Tsd. € (2009: 243,4 Tsd.) und wurde nach erfolgten Arbeits- bzw. Zeitaufwand der einzelnen Vorstandsmitglieder umgelegt.

Zur variablen Vergütung (LTI) siehe Punkt 1.6.6.

Aufsichtsrat

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

Zum 31.12.2010 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt.

An Aufsichtsratsvergütungen wurden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in 2010 (für das Geschäftsjahr 2009) insgesamt 71,2 Tsd. € (2009 für das Geschäftsjahr 2008: 56,0 Tsd. €) ausbezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrates geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden weder an Mitglieder des Vorstands noch an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

Neben ihrer Funktion in der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft waren Helmut Bernkopf und Reinhard Madlencnik auch im Aufsichtsrat der vormals ebenso börsennotierten CA Immo International AG, Wien, vertreten. Darüber hinaus ist Helmut Bernkopf als Vorstand der UniCredit Bank Austria AG, Wien, für das Firmenkundengeschäft und den Bereich „Investment Banking“ verantwortlich und 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 mehr als 10 % (Stichtag: 31.12.2010) auch größter Aktionär der Gesellschaft. Die Gesellschaft wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie einen wesentlichen Teil der Kreditfinanzierungen sowie Finanzinvestitionen mit dieser Bank ab. Darüber hinaus hält UniCredit Bank Austria AG vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen.

Im Folgenden die Aufstellung der Beziehungen mit UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe:

– Konzern-Bilanz:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	25,3%	26,8%
Offene Forderungen	159.722,7	378.845,4
Offene Verbindlichkeiten	– 538.020,8	– 528.812,2
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	– 95.394,7	– 79.405,5

–Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung / Eigenkapital:

Tsd. €	2010	2009
Nettozinsaufwand (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren)		
- CA Immo AG	– 17.521,1	– 16.762,8
- übrige Konzerngesellschaften der CA Immo Gruppe	– 29.867,7	– 30.740,9
Marketing- und Vertriebsvergütungen	0,0	– 9,0
Emissionskosten	0,0	– 1.105,5

–Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	2010	2009
Neuaufnahmen von Bankkrediten	35.310,0	69.971,2
Tilgungen von Bankkrediten	– 40.710,0	– 176.680,7

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.

2.5.6. Erfolgsauswirkung CA Immo Gruppe – CAINE Gruppe Verrechnung

Die CA Immo Gruppe ist zu 60,0 % an der CA Immo New Europe Property Fund S.C.A. SICAR, Luxemburg, beteiligt. Der Teilkonzernabschluss der CA Immo New Europe Property Fund S.C.A. SICAR wird im Konzernabschluss der CA Immo Gruppe vollkonsolidiert, sodass Geschäftsbeziehungen mit dem CA Immo New Europe Property Fund S.C.A. SICAR und dessen Tochtergesellschaften nicht in den einzelnen Posten des Jahresabschlusses berücksichtigt werden, sondern nur im Anteil der nicht beherrschenden Anteile am Ergebnis ihren Niederschlag finden.

Die Überleitung der nicht beherrschenden Anteile am Teilkonzern der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, (CAINE) aufgrund der konzerninternen Verrechnungen stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2010	31.12.2009
Ergebnis der CAINE Gruppe nach Konsolidierungen der CA Immo Gruppe	– 3.732,4	– 24.349,9
davon 40,0% erwarteter Minderheitenanteil	– 1.491,8	– 9.732,0
tatsächlicher Minderheitenanteil	– 2.106,3	– 11.166,0
Differenz	614,5	1.434,0
Zusammensetzung der Differenz		
Minderheitenanteil auf Asset Management Fee	489,3	1.358,9
Minderheitenanteil auf Zinserträge	86,4	38,6
Minderheitenanteil auf Managementhonorare	36,1	36,5
Minderheitenanteil auf Marketingaufwendungen	2,8	0,0
Summe	614,5	1.434,0

2.5.7. 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 zumindest 35 % bis 40 % an. Zum 31.12.2010 lag die Eigenkapitalquote innerhalb dieses Zielkorridors. In Folge der erstmaligen Konsolidierung der Europolis Gruppe in 2011 ist jedoch damit zu rechnen, dass es zu einer Unterschreitung dieser Zielquote kommen wird. Folglich beabsichtigt die CA Immo Gruppe insbesondere durch Verkäufe von Immobilien und damit verbundener Rückführung von Fremdkapital aktive Schritte zur Stärkung der Eigenkapitalquote zu setzen.

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

Weitere für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe maßgebliche Kennzahlen sind die Nettofinanzmittelverschuldung und die Gearing Ratio, welche folgende Entwicklung zeigen:

Tsd. €	2010	2009
Verzinsliches Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	130.537,7	128.302,9
Verbindlichkeiten aus sonstigen Anleihen	345.027,1	344.222,4
Finanzverbindlichkeiten	1.649.651,6	1.503.944,7
Verzinsliche Aktiva		
Wertpapiere	– 3.853,5	– 6.948,2
Liquide Mittel	– 354.763,8	– 497.199,3
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	– 43.571,6	– 24.374,7
Nettoverschuldung	1.723.027,5	1.447.947,8
Eigenkapital	1.659.938,5	1.729.160,1
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	103,8%	83,7%

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

2.5.8. Kennzahlen je Aktie

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (wie in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt) errechnet sich durch Division des den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnenden Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Geschäftsjahres im Umlauf befanden.

Das Grundkapital der CA Immo AG beträgt zum 31.12.2010 638.713.556,20 € und ist in 87.856.060 Stück Stammaktien zerlegt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

		2010	2009
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.333.896	86.141.113
Konzernergebnis	Tsd. €	45.415,3	– 76.915,0
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,52	– 0,89

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Geschäftsjahres in Umlauf befanden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller Finanzinstrumente mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

		2010	2009
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.333.896	86.141.113
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	11.657.829	0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	98.991.725	86.141.113
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	45.415,3	– 76.915,0
Verwässerungseffekt:			
Effektivverzinsung auf Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	7.803,5	0,0
abzüglich Steuern	Tsd. €	– 1.950,9	0,0
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	51.267,9	– 76.915,0
verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,52	– 0,89

Aufgrund des negativen Konzernergebnisses 2009 entspricht das verwässerte Ergebnis je Aktie in 2009 dem unverwässerten Ergebnis je Aktie. Das auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis in 2009 bereinigt um die Zinsaufwendungen für die Wandelschuldverschreibung betrug -75.811,1 Tsd. €.

Cash-flow je Aktie

Der Cash-flow je Aktie errechnet sich durch Division des operativen Cash-flows und des Cash-flows aus Geschäftstätigkeit durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr in Umlauf befindlichen Stammaktien.

		2010	2009
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.333.896	86.141.113
Operativer Cash-flow	Tsd. €	120.948,8	120.519,1
Operativer Cash-flow je Aktie	€	1,38	1,40
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit	Tsd. €	172.032,9	130.758,2
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit je Aktie	€	1,97	1,52

2.5.9. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr 2010 durchschnittlich 268 Angestellte (2009: 277) sowie 27 Arbeiter (2009: 20), wovon durchschnittlich 182 (2009: 189) Angestellte bei der Vivico Gruppe beschäftigt waren. Zusätzlich waren bei quotenkonsolidierten Unternehmen durchschnittlich 12 Angestellte (2009: 11) und 17 Arbeiter (2009: 19) beschäftigt.

2.5.10. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Gemäß § 266 Z 11 UGB sind die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer der CA Immo AG, Wien, offenzulegen. Diese stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	2010	2009
Abschlussprüfung	256,2	289,8
Andere Beratungsleistungen	132,0	132,0
Steuerberatungsleistungen	0,0	22,0
Sonstige Bestätigungsleistungen	107,0	44,0
	495,2	487,8

2.5.11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**2.5.11.1. Unternehmenszusammenschlüsse nach dem Bilanzstichtag**

Im Jänner 2011 fand das Closing der Transaktion über den Erwerb von 100 % der Anteile an der Europol AG, Wien, statt.

Durch den Erwerb der Europol Gruppe übernimmt die CA Immo Gruppe ein auf die Region Ost-/Südosteuropa fokussiertes Immobilienvermögen.

Der vorläufige Kaufpreis der Anteile beträgt 272.000,0 Tsd. €, welcher noch üblichen Anpassungen, die sich aus der Bilanz zum 31.12.2010 ergeben können, unterliegt. 50 % des Kaufpreises wurden zum Bilanzstichtag bereits bezahlt. Die restlichen 50 % sind auf eine Laufzeit von 5 Jahren gestundet. Die bisher angefallenen anschaffungsbezogenen Kosten belaufen sich auf 545,5 Tsd. €. Sie wurden als Aufwand des Geschäftsjahres erfasst und innerhalb der Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, somit in den indirekten Aufwendungen, in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Auf Basis der vorliegenden Informationen über erworbene Vermögenswerte und Schulden wird sich die Bilanzsumme der CA Immo Gruppe nach Erstkonsolidierung der Europolis Gruppe um rd. 1,6 Mrd. € auf 6,1 Mrd. € erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass die angestrebte Zieleigenkapitalquote der CA Immo Gruppe von zumindest 35 % bis 40 % in Folge der erstmaligen Konsolidierung der Europolis Gruppe unterschritten wird.

Infolge der zeitlichen Nähe der Transaktion zum Bilanzstichtag und deren Komplexität können die vollständige Identifikation der erworbenen Vermögenswerte und Schulden sowie die Aufteilung des Kaufpreises erst im ersten Quartal 2011 erfolgen. Aus der Kaufpreisallokation wird sich erwartungsgemäß kein wesentlicher Firmenwert ergeben.

2.5.11.2. Sonstige Ereignisse

Im Jänner 2011 wurden die Anteile an je einem quotenkonsolidierten Unternehmen in der Slowakei und in Serbien an den bisherigen Joint-Venture Partner veräußert.

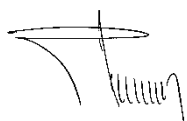
Die CA Immo Gruppe unterzeichnete im Jänner 2011 einen Vertrag über die Vermietung einer erst neu zu errichtenden Immobilie in Berlin. Das Mietverhältnis beginnt ab 2013 mit einer Laufzeit von 10 Jahren und umfasst eine Fläche von über 25.000 m².

Die Post AG hat beginnend mit 1.8.2011 am Objekt Erdberger Lände einen Mietvertrag über 20.000 m² für 5 Jahre abgeschlossen.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 9.3.2011 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 28. Februar 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

ANLAGE I ZUM KONZERNABSCHLUSS

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	VK
BIL-S Superädfikatsverwaltungs 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 Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	2.537.600	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
I.N.A. Handels GmbH	Wien	37.000	EUR	100	VK
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK
Parkring 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
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 Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Drei GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Vier GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Acht GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Neun GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo Elf	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo GB GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK
CEREP Allermöhe GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	99,7	VK

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

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK
Vivico AG	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK
Vivico Real Estate GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	VK
Log Center d.o.o.	Belgrad	150.000	EUR	50	QK
TM Immo d.o.o.	Belgrad	5.250.000	EUR	100	VK
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK
Starohorska Development s.r.o.	Bratislava	6.639	EUR	50	QK
CA Immo Holding Hungary Kft.	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	VK
Casa Property Kft.	Budapest	51.310.000	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	2.531.150	RON	100	VK
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	4.700.400	RON	100	VK
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK
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	139.670.000	EUR	100	VK
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	VK
OOO Saimir	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 ²⁾	QK
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK
Soravia Center OÜ	Tallinn	100.000	EEK	40	EQ
CA Betriebsobjekte Polska Sp.z.o.o.	Warschau	228.404.000	PLN	50	QK
Doratus Sp.z.o.o.	Warschau	2.000.000	PLN	100	VK
Mahler Property Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK

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

²⁾ gemeinschaftliche Führung

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2010 99,7 % der Anteile an der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
Einkaufszentrum Erlenmatt AG	Basel	100.000	CHF	50	QK
Dorotheenhöfe Grundstücks GmbH & Co. KG	Berlin	255.646	EUR	70	VK
Dorotheenhöfe Grundstücksverwaltungs-GmbH	Frankfurt	25.565	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
Vivico Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 3 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 4 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 5 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 6 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 7 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 8 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lehrter Stadtquartier 9 Beteiligungs GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Unter den Linden Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Berlin Unter den Linden GmbH & Co. KG	Frankfurt	12.500	EUR	100	VK
Vivico Berlin Unter den Linden Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 4 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower– 2-Besitz GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower– 2-Betriebsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower– 2-Geschäftsführungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Frankfurt Tower– 2-Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Köln K1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK

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

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
Vivico Köln K2 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico Köln K3 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK
Vivico München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München Lokhalle Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München MK 2 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Vivico München Perlach Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK
Concept Bau Premier Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ²⁾	QK
Concept Bau Premier Vivico Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ²⁾	QK
Infraplan Vivico Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ²⁾	QK
Infraplan Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ²⁾	QK
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG	Grünwald	30.000	EUR	33,3 ²⁾	EQ
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co.KG	Grünwald	100.000	EUR	50	QK
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	QK
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK
REC Frankfurt Objekt KG	Hamburg	100.000	EUR	50	QK
REC Frankfurt Objekt Verwaltungsgesellschaft 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 ²⁾	QK
EG Vivico MK 3 Arnulfpark GmbH & Co. KG	Oberhaching	100.000	EUR	50	QK
EG Vivico MK 3 Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Oberhaching	25.000	EUR	50	QK
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	QK
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	QK

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

²⁾ gemeinschaftliche Führung

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hält zum 31.12.2010 60 % der Anteile an der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	24.520.000	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	50	QK
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
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	3.936.000	PLN	50	QK

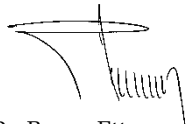
¹⁾ VK Vollkonsolidierung, QK Quotenkonsolidierung, EQ At equity-Konsolidierung

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der in Übereinstimmung 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, 28. Februar 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

BESTÄTIGUNGSVERMERK**Bericht zum Konzernabschluss**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
Wien,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2010 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 2010, sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 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, am 28. Februar 2011

KPMG

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Walter Reiffenstuhl
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Nikolaus Urschler
Wirtschaftsprüfer

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

BILANZ ZUM 31.12.2010

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

Passiva

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

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

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

1.1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, bei Zugängen in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung berücksichtigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Im Geschäftsjahr 2010 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 10.052,1 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €) vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 3.904,8 Tsd. € (2009: 8.548,0 Tsd. €) unterlassen.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen inklusive Anzahlungen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie sonstige Ausleihungen sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßigen Abschreibungen angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Im Geschäftsjahr 2010 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 54.769,3 Tsd. € (2009: 438.940,7 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 34.010,7 Tsd. € (2009: 15.737,7 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

1.2. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden einschließlich der auf die Wertpapiere entfallenden abgegrenzten Zinsen, höchstens aber zum Marktwert, bilanziert.

1.3. Sonstige unbesteuerter Rücklagen

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

1.4. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

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

1.5. Angabe zur Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen werden zum Anschaffungskurs bzw. zum niedrigeren Geldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Anschaffungskurs bzw. zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten der Liegenschaften Handelskai und Schubertstraße sowie Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände. Der Abgang betrifft den Verkauf von 2 Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 28 Objekte (31.12.2009: 30 Objekte).

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

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

national AG, Wien, in Höhe von 98.834,8 Tsd. € inklusive Nebenkosten, einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von 136.000,0 Tsd. € für die Anzahlung zum Erwerb der Europol AG, Wien, sowie diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 14.857,0 Tsd. € an Gesellschaften in Osteuropa. Die Abgänge der Finanzanlagen resultieren aus den in 2010 verschmolzenen Gesellschaften bzw. der Liquidation einer Gesellschaft in Kroatien. Die Abschreibung betrifft im Wesentlichen Anteile in Osteuropa in Höhe von 35.059,0 Tsd. € und in Deutschland in Höhe von 15.928,7 Tsd. €. Die Zuschreibung betrifft in Höhe von 28,326,7 Tsd. € eine österreichische Holding mit Anteilen in Österreich und Deutschland.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

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

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

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

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

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

2.1.2. Umlaufvermögen

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

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

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

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 3,073,7 Tsd. € (31.12.2009: 9,502,3 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus kurzfristigen Barvorlagen bzw. Forderungen aus Weiterverrechnungen ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2010 beträgt 6.012,4 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €).

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten 433 Stück ABS Dynamic Cash Anteile in Höhe von 3,853,5 Tsd. € (31.12.2009: 1.180 Stück in Höhe von 6,948,2 Tsd. €).

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

2.1.3. Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1,418,3 Tsd. € (31.12.2009: 1,667,3 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 1,340,6 Tsd. € (31.12.2009: 1,606,7 Tsd. €) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000,0 Tsd. € im Jahr 2006 sowie einer im Geschäftsjahr 2009 begebenen Anleihe in Höhe von 150.000,0 Tsd. €.

2.1.4. Eigenkapital

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

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

Im Geschäftsjahr 2010 wurden gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von 53,046,1 Tsd. € sowie freie Gewinnrücklagen in Höhe von 6,276,9 Tsd. € gemäß Vorstandsbeschluss vom 23.2.2011 aufgelöst. Die gebundenen Kapitalrücklagen betragen somit 820,184,3 Tsd. €.

In der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185,0 Tsd. € einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück Inhaberaktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000,0 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei 11,5802 € (dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis zum Zeitpunkt der Emission) festgesetzt. Damit können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stück Inhaberaktien ausgegeben werden. Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Gläubiger das Recht jederzeit (also auch vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe im Jahr 2014) ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umzuwandeln. Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 11,91 € über dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht.

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

2.1.5. Unversteuerte Rücklagen

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

2.1.6. Rückstellungen

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

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

Im Geschäftsjahr 2010 wurde dem Vorstand erstmals die Möglichkeit geboten, an einem LTI-(Long Term Incentive) - Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren zu partizipieren. Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe mit 50 % des Grundgehalts limitiert ist, voraus. Dieses Eigeninvestment wird mit dem Schlusskurs zum 31.12.2009 bewertet und damit die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Coverage Ratio) und TSR (Total Shareholder Return). Die Teilnahme am LTI-Programm wurde auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert. Somit besteht ein anteilsbasierter Vergütungsplan mit Barausgleich. Für diesen Vergütungsplan wird eine Rückstellung für die erhaltene Arbeitsleistung der Dienstnehmer erfasst, deren Höhe bei Zugang mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert der Schuld zu jedem Berichtsstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt und alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst. Das LTI-Programm sieht eine Auszahlung nach Ablauf von drei Jahren vor.

2.1.7. Verbindlichkeiten

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

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

Der Posten Anleihen umfasst folgende Verbindlichkeiten:

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

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

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst im Wesentlichen grundbücherlich sichergestellte Investitionskredite in Höhe von 144,499,2 Tsd. € (31.12.2009: 152,203,9 Tsd. €).

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen (5.503 Tsd. €), die erst im Frühjahr bzw. Herbst 2011 zahlungswirksam werden, offene Kaufpreise für Anteile an verbundenen Unternehmen (2,530,3 Tsd. €) und Finanzamtsverrechnungen aus der Umsatzsteuervoranmeldung November und Dezember 2010.

2.1.8. Passive Rechnungsabgrenzung

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst folgende Positionen:

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

2.1.9. Haftungsverhältnisse

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

Weiters sind die Gesellschaftsanteile der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an folgenden Gesellschaften zugunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditgeber verpfändet:

Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
CA Immo International Holding GmbH, Wien
Canada Square Kft., Budapest
Kapas Center Kft, Budapest
Kilb Kft. , Budapest
Vaci 76 Kft., Budapest
BBP Leasing S.R.L. , Bukarest
Opera Center Two S.R.L., Bukarest
Europort Airport Center a.s., Prag
FCL Property a.s., Prag
2P s.r.o., Pilsen
Office Center Mladost II EOOD, Sofia

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen gegenüber Kreditinstituten finanzierenden Tochtergesellschaften abgegeben:

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

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

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

2.1.10. Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 690,0 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3,458,0 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 684,9 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3,424,3 Tsd. €.

2.1.11. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

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

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurden diese Werte von dem Kreditinstitut mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Die angeführten Werte sind Barwerte. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

2.2.1. Umsatzerlöse

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

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

2.2.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betriebliche Erträge von 4,729,1 Tsd. € (2009: 3,223,0 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 2,971,9 Tsd. € (2009: 2.613,5 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

2.2.3. Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 7,853,6 Tsd. € (2009: 4,195,7 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 60 Dienstnehmer (2009: 43) ausgewiesen.

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

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

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

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

2.2.4. Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen betreffen:

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

2.2.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

2.2.6. Erträge aus Beteiligungen

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

2.2.7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

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

2.2.8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

2.2.9. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 34.010,7 Tsd. € (2009: 15.737,7 Tsd. €) sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 1.303,8 Tsd. € (2009: 0,0 Tsd. €) vorgenommen. Darüber hinaus wurden Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 1.722,3 Tsd. € (2009: von eigenen Aktien in Höhe von 7.991,6 Tsd. €) erzielt.

2.2.10. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens

Die Aufwendungen resultieren aus

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

2.2.11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Dieser Posten resultiert aus

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

2.2.12. Außerordentliches Ergebnis

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

2.2.13. Steuern vom Einkommen

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

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2010 über Verlustvorträge in Höhe von 254.260,2 Tsd. € (31.12.2009: 195.329,0 Tsd. €), für die gemäß den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches keine latenten Steuern im Jahresabschluss angesetzt wurden. Darüber hinaus wurden für steuerlich noch nicht geltend gemachte Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 32.208,2 Tsd. € keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Angabe der Beteiligungsunternehmen

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immobilien Anlagen AG – Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

3.2. Steuerliche Unternehmensgruppe

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

Im Jahr 2010 sind die folgenden Gesellschaften Gruppenmitglieder:

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

3.3. Organe und Arbeitnehmer

Aufsichtsrat²¹

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

Vorstand

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

²¹ Zum 31.12.2010 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt.

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

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

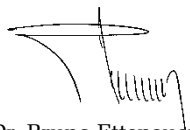
Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 60 Angestellte (2009: 43).

3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft enthalten ist.

Wien, 28. Februar 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

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

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen¹⁾

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

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

Indirekte Beteiligungen¹⁾

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

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS - Abschlüsse ("at cost"), bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

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

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

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

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

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

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

LAGEBERICHT

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

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

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

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

GESCHÄFTSVERLAUF 2010

KONJUNKTUR

Die Immobilienwirtschaft ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ihrer Märkte verwoben. Vor

allem für die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist das Wirtschaftswachstum ein bestimmender Faktor. Entsprechend herausfordernd waren die vergangenen Jahre der Rezession, die nicht nur den Investmentmarkt zum Erliegen brachten, sondern auch die Expansionspolitik der Unternehmen einbremsen und somit den Flächenbedarf deutlich reduzierte.

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

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

Österreich ²²

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

Auf den österreichischen Arbeitsmarkt hatte sich die Wirtschaftskrise seit ihrem Beginn nur geringfügig ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote, die im Vorkrisenjahr 2007 noch bei 4,3 % lag, stand im Dezember 2010 bei 5,0 % und nahm im Gesamtjahr um 0,5 % zu. Damit bleibt Österreich innerhalb der Eurozone neben den Niederlanden und Luxemburg das Land mit der geringsten Arbeitslo-

²² Quellen: Eurostat, Datenabruf 30.12.2010; OeNB

sigkeit. Die Inflationsrate lag Ende 2010 bei 1,7 % und wird laut Prognosen der Österreichischen Nationalbank (OeNB) 2011 voraussichtlich die 2,0 %-Marke überschreiten.

Deutschland ²³

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

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

CEE/SEE ²⁴

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

In der Slowakei nahm die Wirtschaftskraft insgesamt um 4,1 % zu, in Polen stieg das BIP um 3,5 % und in Tschechien um 2,4 %. In Bulgarien, Ungarn sowie in den baltischen Staaten stabilisierte sich die Konjunktur weitgehend, während sich Rumänien und Kroatien 2010 noch tief in der Rezession befanden. Gründe hierfür finden sich eher in strukturell bedingten Aspekten wie deren Handelsorientierung, aber auch in internen Ungleichgewichten (hohe Arbeitslosigkeit, fehlender Konsum, etc.)

sowie in der Verschuldungs- und Refinanzierungsproblematik der öffentlichen Haushalte.

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

GELDMARKT UND ZINSENTWICKLUNG

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

AUSBLICK

Für das laufende Jahr 2011 wird mit einer weiteren Erholung der gesamteuropäischen Wirtschaft zu rechnen sein. Diese wird jedoch vorwiegend durch Wachstumsmotoren wie Deutschland und dort insbesondere durch die sich weiter erholende Binnenkonjunktur getragen. Entsprechend gehen die Wirtschaftsinstitute für das Jahr 2011 nur noch von einem moderaten Wachstum (+ 2,3 %) aus. In Österreich wird sich laut OeNB das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr ebenfalls weiter beschleunigen. Aktuell geht man von einem BIP-Plus von 2,1 % aus. Für die mittel- und osteuropäischen CA Immo-Standorte

²³ Quellen: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

²⁴ Quellen: OeNB, Eurostat, EZB Monatsbericht, OECD

werden ebenfalls steigende Wachstumszahlen prognostiziert, wenn auch in deutlich unterschiedlichem Ausmaß.

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

IMMOBILIENMARKT

Österreich

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

Deutschland

Die rasante konjunkturelle Erholung der deutschen Volkswirtschaft gepaart mit dem zurückkehrenden Investorenvertrauen in die Nachhaltigkeit und Attraktivität des Investmentstandorts Deutschlands sorgten 2010 für Steigerungen des Investmentumsatzes bei gewerblich genutzten Immobilien von 83 % gegenüber dem Vorjahr. Vor allem in der starken Nachfrage nach Core-Immobilien war das begrenzte Angebot an risikominimalen Produkten der limitierende Faktor.²⁵ Auch der Vermietungsmarkt zeigte mit einem anziehenden Flächenumsatz und stabilen bis leicht steigenden Mieten erste Anzeichen der Erholung.

CEE/SEE

Obwohl von der Wirtschaftskrise stärker getroffen als stabilere Märkte wie Deutschland, zogen die Immobilieninvestments in der CEE-Region im Jahr 2010 vergleichs-

weise rasch wieder an. Da das wirtschaftliche Niveau in den osteuropäischen Ländern allerdings sehr unterschiedlich ist, zeigte sich auch der Investmentmarkt inhomogen. Rund drei Viertel aller Immobilieninvestments wurden in Polen und Russland getätigt, während die Liquidität vor allem in Südosteuropa nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau ist. Dieses CEE-SEE-Gefälle spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenrenditen sowie der Mietpreise wider.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

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

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2010 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,5 Mio. m², wovon rund 62 % auf Büro- und 24 % auf Gewerbe- und Lagerflächen entfallen. Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich mit 7 % auf Geschäfts-, 5 % Hotelflächen und 2 % auf Wohnflächen. Nach Bilanzwert liegen ca. 49 % der Bestandsimmobilien in Deutschland, 26 % entfallen auf Österreich und 25 % der Ertragsimmobilien liegen in Ländern der CEE und SEE-Region.

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

²⁵ CB Richard Ellis, Deutschland Investment Quarterly Q4 2010

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

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

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

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

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

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

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

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

Die CA Immobilien Anlagen AG hat seit dem Geschäftsjahr 2005 eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung mit ihren Tochtergesellschaften abgeschlossen. Die Tochtergesellschaften erwirtschafteten in 2010 im Wesentlichen aufgrund von Immobilienverkäufen hohe steuerliche Gewinne (Aufdeckung der stillen Reserven), für die sie 22 % Gruppensteuer jeweils bis zum 30.9. des Folgejahres an die CA Immobilien Anlagen AG zahlen müssen.

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

nen Kapitalrücklagen sowie Gewinnrücklagen ein Bilanzergebnis von 0,0 Tsd. € (2009: 5.896,8 Tsd. €).

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

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG lag nahezu unverändert bei 2.299.449,9 Tsd. € (31.12.2009: 2.307.883,4 Tsd. €). Auf der Aktivseite erhöhte sich das Anlagevermögen im Vorjahresvergleich von 2.025.895,4 Tsd. € auf 2.218.589,9 Tsd. €. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum 31.12.2010 lag bei rund 96,5 % (2009: 87,8 %). Zum Stichtag 31.12.2010 umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 28 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 264.512,8 Tsd. € (31.12.2009: 30 Liegenschaften, 283.604,3 Tsd. €). Die Gesamtnutzfläche beträgt 231.150 m². Die immateriellen Vermögenswerte betragen per Ultimo 285,2 Tsd. € (31.12.2009: 485,5 Tsd. €) und umfassen EDV-Software und vor allem einen Firmenwert, der sich infolge planmäßiger Abschreibungen von 429,0 Tsd. € im Vorjahr auf 214,5 Tsd. € per 31.12.2010 reduzierte. Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 265.702,0 Tsd. € (31.12.2009: 284.864,3 Tsd. €). Die Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten der Liegenschaften Handelskai und Schubertstraße sowie die Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.753.500,6 Tsd. € (31.12.2009: 1.629.444,8 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb von 15.050.648 Stück Aktien der CA Immo International AG, Wien, in Höhe von 98.834,8 Tsd. € inklusive Nebenkosten, einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von 136.000,0 Tsd. € für die Anzahlung zum Erwerb der Europolis AG, Wien, sowie diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 14.857,0 Tsd. € an Gesellschaften in Osteuropa. Die Abgänge der Finanzanlagen resultieren aus den in 2010 verschmolzenen Gesellschaften bzw. der Liquidation einer Gesellschaft in Kroatien. Die Abschreibung betrifft im Wesentlichen Anteile in Osteuropa in Höhe von

35.059,0 Tsd. € und in Deutschland in Höhe von 15.928,7 Tsd. €. Die Zuschreibung betrifft in Höhe von 28.326,7 Tsd. € eine österreichische Holding mit Anteilen in Österreich und Deutschland.

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

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

INFORMATION GEMÄß § 243 A UNTERNEHMENSGESETZBUCH (UGB)

Gemäß § 243 a UGB sind folgende Informationen anzugeben:

Zur Durchführung des zwischen der CA Immo und der CA Immo International AG am 27.9.2010 abgeschlossenen Verschmelzungsvertrages erhöhte sich das Grundkapital der CA Immo von ursprünglich 634.370.022,00 € um 4.343.534,20 € auf 638.713.556,20 € durch Sacheinlage gegen Ausgabe von 597.460 auf Inhaber lautende Stückaktien zum anteiligen Betrag des Grundkapitals von 7,27 € je junger Aktie erhöht. Die jungen Aktien (Umtauschaktien) sind mit 1.1.2010 gewinnberechtigt und wurden an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel

zugelassen. Das Grundkapital der CA Immo verteilte sich auf vier Namensaktien und 87.856.056 Stück Inhaberk Aktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren (ISIN: AT0000641352). Die vier Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten und berechnen zur Entsendung von je einem Aufsichtsrat, wobei dieses Recht nicht ausgenutzt wurde. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt. Zum Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2010 keine eigenen Aktien.

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

Rund 11,8 % des Grundkapitals sowie die vier Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten, die in den letzten drei Hauptversammlungen der CA Immo auch jeweils über die Hauptversammlungsmehrheit verfügte. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5 % halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 88,2 % des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz. Die UniCredit Bank Austria AG, Wien gab am 3.12.2010 die Absicht bekannt, ein freiwilliges öffentliches Teil-Übernahmeangebot nach § 4ff Übernahmegesetz zum Erwerb von Aktien an der CA Immo zu legen. Dieses Übernahmeangebot wurde am 29.1.2011 gleichzeitig mit der Stellungnahme der Verwaltungsorgane der CA Immobilien Anlagen AG veröffentlicht. Das Übernahmeangebot richtete sich auf den Erwerb von bis zu 15.031.823 Aktien an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen im Streubesitz befindlichen auf Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien der CA Immo. Dies entspricht einem Anteil von rund 17,1 % am Grundkapital. Die Annahmefrist lief von 31.1. bis einschließlich 16.2.2011. Der Angebotspreis betrug 12,35 € je Aktie und lag damit um 18,64 % über dem Schlusskurs (10,41 €) der CA Immo-Aktie vom 2.12.2010, dem letzten Handelstag vor der Bekanntgabe der Angebotsabsicht, sowie über den gewichteten Durchschnittskurs der letzten 1, 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate. Bei einer Durchschnittsbetrachtung lag der Angebotspreis von 12,35 € auch um rund 8,7 % über dem Durchschnitt der jeweils vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht verfügbaren Kursziele der Investmentbanken bzw. Finanzinstitute, jedoch unter den Buchwerten je Aktie zum 30.9.2010 (-31,2 %), 31.12.2009 (-30,9 %), 31.12.2008 (-34,7 %) und 31.12.2007 (-44,0 %). Da es sich bei dem Angebot um ein freiwilliges Angebot gemäß § 4 ÜbG

handelte, konnte die Bieterin den Angebotspreis frei bestimmen.

Bis auf UniCredit Bank Austria AG gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus. Der Vorstand der Gesellschaft muss gemäß Satzung aus einer, zwei oder drei Personen bestehen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Geschäftsordnung für den Vorstand mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Die Inhaber der vier Namensaktien sind berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden. Die entsandten Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Für die entsandten Mitglieder finden die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

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

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185,0 Tsd. € einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000,0 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei 11,5802 € (dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenz-

preis) festgesetzt. Damit können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stückaktien ausgegeben werden. In diesem Zusammenhang wurde in derselben Hauptversammlung ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317,2 Mio. € beschlossen.

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

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

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

Die wichtigsten Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind: Mindeststandards für interne Kontrollsysteme werden in einer internen Konzernrichtlinie festgelegt. Zur Überwachung der Einhaltung dieser Standards wurde 2009 im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Stabstelle Risikomanage-

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

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

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

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DER BESTIMMUNGEN DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Bereits vor Einführung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (öCGK) im Jahr 2002 war es der CA Immo Gruppe ein großes Anliegen, die Geschäftstätigkeit der CA Immo und das Unternehmen selbst möglichst transparent und nachvollziehbar nach außen zu tragen. Vorstand und Aufsichtsrat der CA Immo legen größten Wert auf die Einhaltung der in Österreich geltenden einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zur Transparenz und

tigkeit der CA Immo und das Unternehmen selbst möglichst transparent und nachvollziehbar nach außen zu tragen. Vorstand und Aufsichtsrat der CA Immo legen größten Wert auf die Einhaltung der in Österreich geltenden einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zur Transparenz und

zu den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung. CA Immo setzt die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das abgelaufene Geschäftsjahr 2010 geltenden Kodex-Fassung Jänner 2010 nahezu uneingeschränkt um. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 39 (Unabhängigkeit der Ausschussmitglieder), Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen) und Nr. 53 (Unabhängigkeit des Aufsichtsrats). Eine entsprechende Erklärung zu den Abweichungen ist in dem gemäß §243 b UGB für börsennotierte Unternehmen verpflichtend aufzustellenden Corporate Governance Bericht unter

http://www.caimmoag.com/investor_relations/corporate_governance/ veröffentlicht. Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich (zuletzt durch KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH) evaluiert. Die Ergebnisse dieser Evaluierung können auf der Website unter www.caimmoag.com eingesehen werden. Der Österreichische Corporate Governance Kodex selbst ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at erhältlich.

RISIKOMANAGEMENT

Das abgelaufene Geschäftsjahr war durchwegs von einer leichten Entspannung an den Immobilienmärkten gekennzeichnet. Markt- und immobiliespezifische Risikofaktoren haben sich gegenüber den Vorjahren deutlich stabilisiert. Sowohl Immobilienrenditen als auch die Performance der CA Immo-Aktie, die in den vergangenen beiden Jahren stark unter Druck geraten waren, verzeichneten vor allem in der zweiten Jahreshälfte einen leichten Aufschwung. Obwohl CA Immo von Mieterinsolvenzen weitgehend verschont blieb, verzeichnete das Portfolio einen Anstieg des Leerstands. Grund hierfür war vorrangig der Auszug von Siemens aus dem Objekt Erdberger Lände aber auch der geringere Flächenbedarf von Mietern aufgrund von Stellenabbau. Die aktuellen Leerstände sind bereits in die Bewertungen eingeflossen. Gleiches gilt für künftig auslaufende Mietverträge. Insgesamt verzeichnete CA Immo trotz eines teilweise gedämpften Marktumfelds positive Vermietungserfolge. Die Vermietungsleistung lag 2010 bei rund 175.000 m² und wurde vor allem durch signifikante Neu- und Vorvermietungen in Deutschland (rund 57.000 m²) sowie die Großvermietung an die Post AG am Wiener Areal Lände 3 (rd. 32.500 m²) angekurbelt.

Allgemein

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

Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen

CA Immo bewertet alle Risiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Darauf basierend wird das Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen umgesetzt und ist somit für alle Organisationseinheiten bindend. Strategisch umfasst Risikomanagement unter anderem die Erstellung verbindlicher Leitlinien für die Investitionspolitik. Das operative Risikomanagement befasst sich mit der Bewältigung immobiliespezifischer sowie allgemeiner Geschäftsrisiken. Durch Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen und eine kontinuierliche Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten beugt die Gesellschaft unerwarteten Risiken vor. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt hierfür auch die Gesamtverantwortung. Entscheidungen

werden grundsätzlich auf allen Prozessebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Klare interne Richtlinien und Strategien, Business- und Investitionspläne und die Einführung von kontinuierlichen Reportingsystemen ermöglichen insbesondere die Überwachung und Steuerung der wirtschaftlichen Risiken des laufenden Geschäfts. Alle Maßnahmen erstrecken sich auf sämtliche Tochtergesellschaften innerhalb der Gruppe. Darüber hinaus unterliegen Investitionsvorhaben der Prüfung durch den Aufsichtsrat bzw. seinem Investitionsausschuss. Das Risikomanagement wird in seiner Funktion vom Controlling mit strukturierten Informationen und Daten unterstützt. Darüber hinaus werden stichprobenartig einzelne Sachverhalte von der Internen Revision geprüft, wobei in 2010 zum Thema „Korruption“ auch potenzielle Gefährdungsbereiche untersucht wurden. Die Prüfung ergab keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Vergehen. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements der CA Immo wird jährlich durch den Abschlussprüfer beurteilt, der darüber an Prüfungsausschuss, Aufsichtsrat und Vorstand berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Finanzmarkt stellt für CA Immo eine wichtige Maßnahme dar. Allerdings haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass die Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts vom regelkonformen Verhalten seiner Teilnehmer abhängt und Regelverstöße zum Verlust des Anlegervertrauens und somit zu einer deutlichen Erschwerung der Kapitalbeschaffung führen – sowohl hinsichtlich Eigenkapital als auch Fremdkapital. Dem Kapitalmarktrisiko begegnet CA Immo auf mehreren Ebenen: zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, zum anderen sichert sich CA Immo als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Generell ist für CA Immo die Kapitalmarkt-Compliance ein klarer Bestandteil des unternehmerischen Risikomanagements. Dies beinhaltet nicht nur die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, sondern auch eine effiziente, nach Investoren- und Analysteninteressen ausgerichtete Kommunikation mit dem Ziel, das Investorenvertrauen durch dauerhafte Transparenz zu fördern. Das Compliance-Programm der CA Immo beinhaltet neben internen Richtlinien (z.B. Compliance-Richtlinie) und Wohlverhaltensregeln für Mitarbeiter, Schulungen

und bedarfsgerechte interne Einzelberatungen aber auch die (arbeitsrechtliche) Sanktionierung von Verstößen.

Latent vorhanden dürfte auch in den kommenden Jahren das Risiko auf der (Re-)Finanzierungsseite bleiben. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt CA Immo daher neben ihrer Hausbank UniCredit Bank Austria AG verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Die Finanzplanung für die Folgejahre wurde entsprechend detailliert erstellt, und dabei wurden vor allem auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe – mitberücksichtigt. Das Auslaufprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe zeigt ein angemessen stabiles Bild für die kommenden zwei Jahre. Bis zum Geschäftsjahr 2014 bewegen sich die anstehenden Refinanzierungsvolumina unter 150 Mio. € jährlich (exklusive Europolis bzw. unter 300 Mio. € inklusive Europolis). Dabei handelt es sich ausschließlich um Finanzierungen auf Objekt- oder Projektebene. 2014 steht die Refinanzierung der 6,125 % CA Immo-Anleihe 09-14 (ISIN: AT0000A0EXE6) sowie der Wandelschuldverschreibung an, sofern das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wird.

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

Wachstumsrisiko

Die vergangenen Jahre waren von einem starken Anstieg des Portfolios der CA Immo Gruppe gekennzeichnet. Die Umsetzung der Investitionsziele, die Integration ganzheitlich übernommener Immobilienpakete oder Immobilienunternehmen und nicht zuletzt das Projektentwicklungs-

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

Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

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

Von einem Konzentrationsrisiko sprechen wir, wenn bestimmte Investitionen einen überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder einem Land aber auch hinsichtlich einzelner Nutzungsarten oder aber in Bezug auf die Mieterstruktur aufweisen, da Marktänderungen zu einer Veränderung der Nachfrage und somit auch zu einer negativen Veränderung des Ergebnisses der Gesellschaft führen können. Das Konzentrationsrisiko auf der Mieterseite besteht vor allem, wenn einzelne Mieter, bezogen auf die Mieteinnahmen sowie die vermietbaren Flächen, einen überproportionalen Anteil und somit maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben, wie dies beispielsweise bei dem in 2006

vom Land Hessen erworbene Paket an Bestandsimmobilien gegeben ist. Hier ist das Konzentrations- bzw. Mieterausfallrisiko aufgrund der Fristigkeit der bestehenden Mietverträge und der guten Bonität des Mieters (Land Hessen) allerdings vernachlässigbar. Als Gegenmaßnahme setzt CA Immo vor allem in den ost-/südosteuropäischen Zielmärkten auf die Einhaltung von regionalen Investitionslimits in Abhängigkeit von der Größe des Gesamtportfolios sowie bei Einzelobjekten in Abhängigkeit von der Größe des jeweiligen Marktes. Neben der regionalen Streuung steht aber auch die Diversifizierung nach Mieterstruktur sowie Nutzungsart im Vordergrund.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Markt- und Verwertungsrisiko

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

CA Immo setzt auf den Schwerpunkt Büroimmobilien. Da jedoch gute Objekte Mangelware sind, werden auch die Preise für riskantere Value-added Investments deutlich steigen. Die westeuropäischen Länder bieten mit stabilen Wachstumsraten, steigenden Unternehmensgewinnen und anziehendem Konsum ein stabiles Wachstumspotenzial bei geringerem Risiko. Feri Finance, eine Unternehmensgruppe für Finanz- und Vermögensberatung, Wirtschaftsforschung und Rating, geht für 2011 von einem Mietpreiswachstum von 3,2 % beziehungsweise 4,2 % in 2012 aus. An deutschen Top-Standorten kann das Mietpreiswachstum durchaus unterdurchschnittlich

ausfallen, dafür bieten die deutschen Metropolen mit geringen Volatilitäten bei Mieten und Renditen ein hohes Maß an Sicherheit. Die Mieten haben 2010 ihren Tiefpunkt durchschritten und sollten 2011 weiter anziehen. Insgesamt werden die europäischen Standorte 2011 die besten Investitionschancen aufweisen. Allerdings bleibt das Angebot weiterhin begrenzt, da sich die Nachfrage wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Gebäude in besten Lagen und mit langfristigen Mietverträgen („Core“-Objekte) konzentriert. Diese machten nach gängigen Schätzungen in 2010 jedoch nur 5 bis 15 % des Gesamtmarktes aus. Das selektive Vorgehen der Investoren wird sich daher im Preisniveau niederschlagen. Vor diesem Hintergrund setzt CA Immo im Vorfeld einer Investitionsentscheidung, aber auch laufend im Rahmen des Portfoliomanagements, auf eigene, tief gehende Marktanalysen, ergänzt durch den ständigen Kontakt mit renommierten Branchenexperten. Zur Minimierung regionaler Risiken wird im Zuge einer regelmäßigen Auseinandersetzung hinsichtlich Standort- und Objektqualität und Marktveränderungen der optimale Wiederveräußerungszeitpunkt für die größten Immobilien im Portfolio diskutiert. CA Immo senkt damit das Risiko, Objekte nicht oder nur mit Abschlägen veräußern zu können. Mit dieser Vorgehensweise finden wichtige Indikatoren zur Früherkennung von Marktrisiken systematisch Einfluss in die Beurteilung der Investitions- und Projektplanung und damit in die mittelfristige Unternehmensplanung.

Je nach Marktentwicklung ist CA Immo einem gewissen Ertragsschwankungsrisiko ausgesetzt, das zum einen mit dem Wiederveräußerungsrisiko und zum anderen mit dem Leerstandsrisiko einhergeht, denn Flächen, die nicht vermietet sind, verursachen neben dem Entfall von Erlösen auch Kosten für den Leerstand und mindern so Wert eines Objekts. Bei CA Immo stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr in Österreich die Leerstände massiv durch den Auszug von Siemens aus dem Objekt an der Erdberger Lände. Mit der Post AG konnte jedoch ein hochwertiger Mieter gefunden werden, der beginnend mit 1.8.2011 rund 32.500 m² in diesem Areal anmieten wird. Marktbedingt fällt auch der Leerstand in Ost-/Südosteuropa – und hier insbesondere in Ungarn und Serbien – sehr hoch aus. Im kommenden Geschäftsjahr liegt daher der Schwerpunkt wiederum auf der Konzentration der Vermietungsaktivitäten in diesen Regionen sowie auf den im Bau befindlichen Objekten in Deutschland. Weiters besteht die Gefahr eines allfälligen Mietausfalls, denn es ist nach wie vor nicht auszuschließen, dass einzelne Mieter trotz spürbaren konjunkturellen Aufschwungs die Krise der Vergangenheit nicht unversehrt überstanden haben. Ein

derartiges Risiko ist für die Gesellschaft vor allem in ihren Hotelobjekten in Pilsen und Prag vakant. Dem Risikopotenzial wurde weitgehend durch die Forderung von Sicherheitsleistungen (Bankgarantien) begegnet, um allfällige Mietrückstände ausgleichen zu können. Ebenso wurde das Ausfallsrisiko im Wertansatz der betreffenden Immobilien ausreichend berücksichtigt. Damit Leerstände, aber auch Mietausfälle nur in einem möglichst geringen Ausmaß auftreten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird laufend nach seinem Ist- und Sollertrag überprüft und strukturierten Qualitätskontrollen unterzogen. Insgesamt weisen die Mietverträge ein ausgewogenes Mietauslaufprofil auf, jedoch besteht im Zuge von Mietvertragsverlängerungen nach wie vor die Gefahr von Mietreduktionen. Bei der Ansprache neuer Mieter setzt die Gesellschaft auf die Kooperation mit bewährten Maklern.

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

Projektentwicklungs- und Investitionskostenrisiko

Bereits seit 2006 hat die CA Immo Gruppe den Anteil an Projektentwicklungen deutlich erhöht und durch den Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Deutschland weiter ausgebaut. In Osteuropa sind diese Aktivitäten vor allem im Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe gebündelt. Ziel ist es, durch die mit der Projektentwicklung einhergehende erhöhte Wertschöpfung zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Mit dem Projektentwicklungsgeschäft sind allerdings auch erhöhte Risiken verbunden, die sich aus Unwägbarkeiten wie Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln und vielem mehr ergeben können. Diese Risiken können trotz sorgfältiger Planung und Kontrolle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor allem in den vergangenen Jahren ist das Projektentwicklungsrisiko durch das erhöhte Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko sowie erhöhte geopolitische Risiken und die damit veränderten Rahmenbedingungen erheblich gestiegen. Dies erforderte im Ost-/Südosteuropa-Portfolio teils erhebliche Anpassungen der ursprünglichen Projektkalkulationen. CA Immo trägt der geänderten Situation mit entsprechenden Anpassungen

der Bilanzwerte in erkennbarem Ausmaß voll Rechnung. Allgemein begegnet CA Immo dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes wie externes Controlling. Im Rahmen des Controllings erfolgen regelmäßig Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen und eine darauf aufbauende Berichterstattung. Negative Ergebnismwirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch den Anfall nicht aktivierbarer Kosten. In der Lebenszyklusbetrachtung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Projekte werden daher nur nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditätsplanung gestartet. Grundsätzlich strebt CA Immo für den konkreten Projektstart eine Vorvermietung an (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60 %). Allerdings ist dies insbesondere in Ost-/Südosteuropa aufgrund der speziellen Marktsituation nicht oder nur teilweise möglich, da Mietverträge in diesen Regionen zumeist erst abgeschlossen werden können, sobald die Sicherheit der Projektfertigstellung in ausreichendem Maß absehbar ist. Daher werden hier Projekte teils auch ohne wesentliche Vorvermietungen gestartet.

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

Einen weiteren Kostenfaktor bildet die Bausubstanz der Immobilien. Denn diese hat erhebliche Auswirkungen auf die Kosten der Bewirtschaftung. Entspricht das Objekt nicht den marktüblichen Standards, kann dies zu erhöhten Investitionskosten für Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen oder zum Ausbleiben von Mietern führen, was sich wiederum negativ auf die Ertragskraft der Immobilie auswirkt. Um diesen Aspekten vorzubeugen, prüft CA Immo im Rahmen einer technischen Due Diligence bereits vor dem Erwerb die Qualität sowie Ausstattungskriterien der Immobilien (CO₂-Kriterien, Energieausweis etc.) und steht in engem Kontakt mit ihren Mietern und Hausverwaltern, um allfällige verdeckte Baumängel rasch und kosteneffizient beseitigen zu

können. CA Immo besitzt ein international aufgestelltes Immobilienportfolio unterschiedlichen Erstellungsdatums und Zustands, das laufend überprüft und in Teilen revitalisiert wird. 2010 wurde ein Analyse- und Bewertungsinstrument zur Nachhaltigkeit von Bestandsgebäuden entwickelt und getestet. Im Fokus standen dabei Büroimmobilien, insgesamt 15 Objekte aus dem gesamten Portfolio der Gruppe. Die Bewertung dieser Immobilien läuft nach Kriterien, die sowohl ökologische, ökonomische als auch soziale Aspekte berücksichtigen. Insgesamt werden 62 Nachhaltigkeitskriterien im CA Immo Sustainability Tool (CAST) berücksichtigt. Im geplanten Roll-out über das Gesamtportfolio kann man sich zukünftig schnell und kostengünstig einen Überblick über den Zustand der untersuchten Immobilien verschaffen.

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

Immobilienbewertungsrisiko

Immobilienpreise unterliegen aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen – wie beispielsweise steigende oder fallende Zinsen, eine stärker oder schwächer wachsende Wirtschaft, Ungleichgewicht von Immobilienangebot und -nachfrage und anderen Faktoren – deutlichen Schwankungen. Wie die Mehrheit der Branche hat sich CA Immo bei der Umstellung der Bilanzierung auf IFRS für die Marktwertmethode entschieden, weshalb Marktwertänderungen große Ergebnisabweichungen zur Folge haben können, die in den vergangenen beiden Jahren extrem negative Auswirkungen zeigten. Diese Wertreduktionen schmälern nicht nur das Ergebnis, sondern reduzieren auch das Eigenkapital und belasten damit die Kreditwürdigkeit, da unter Umständen Loan-to-Value Covenants nicht mehr aufrecht erhalten werden können. Hinsichtlich der Beibehaltung der Kreditwürdigkeit stimmt CA Immo bereits im Vorfeld ein adäquates Leverage ab und sichert sich in Bezug auf Finanzierungen entsprechende Sanierungsmöglichkeiten (-perioden). CA Immo lässt ihre Immobilien einmal jährlich extern bewerten.

FINANZRISIKEN

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Hedgingquote auf ein vernünftiges Niveau von rund 76 %.

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

Währungsrisiken

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

Liquiditätsrisiko

Grundlage der Steuerung der Liquidität ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten. CA Immo beugt allfälligen Engpässen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung vor, um unnötige Verlustpotenziale und Risiken zu vermeiden. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen. Durch den Erwerb der Europolis sowie den der Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immo vorangegangenen Kauf an CA Immo International-Aktien hat sich die Liquidität der CA Immo Gruppe zwar reduziert, die Liquidität für geplante Investitionen und in Bau befindliche Projekte ist jedoch in ausreichendem Maße vorhanden. Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern nicht auszuschließen. Darüber hinaus weist der Teilkonzern Vivico eine mit Projektentwicklungen zwar

typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus, insbesondere beim Projekt Tower 185, weshalb die Finalisierung der für 2011 geplanten Verkäufe von essenzieller Bedeutung ist. Zur Liquiditätssicherung werden die Projektbudgets laufend auf Höhe und Vordringlichkeit des abzurufenden Kapitals evaluiert, und zudem wird versucht das Eigenkapitalerfordernis durch die verstärkte Hereinnahme von Joint-Venture-Partnern zu reduzieren.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

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

Umweltrisiken

Die Umweltgesetzgebung ist ein zentrales Thema, wenn es um die Veranlagung in Immobilien geht. Der CA Immo Gruppe können im Zusammenhang mit der Verantwortlichkeit für und der Beseitigung von bestimmten Umweltschäden (toxische Substanzen und Materialien in Immobilien) beachtliche Kosten entstehen. So können Kontaminationen festgestellt werden. Weiters besteht die Möglichkeit, dass durch eine Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen bisher zulässige Materialien und Substanzen nachträglich entfernt werden müssen. Veränderungen der Rechtsnormen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse von Immobilien sind unvor-

hersehbar. Daraus können sich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben. Zudem können Neuregelungen durch den Gesetzgeber in bestehende Verträge eingreifen und somit einen wesentlichen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien haben. CA Immo bezieht daher vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre umfassende Prüfung ein. Darüber hinaus werden vom Verkäufer entsprechende Garantieerklärungen verlangt. In ihrer Eigenschaft als Projektentwickler setzt die CA Immo Gruppe, wo immer möglich, umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Bestandsimmobilien werden zukünftig im CA Immo Sustainability Tool (CAST) unter anderem auch auf bestehende Umweltrisiken geprüft.

Steuerrechtsänderungsrisiko

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Unter dem Internen Kontrollsystem (IKS) sind alle systematisch aufgebauten Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Richtlinien und zur Prävention von Fehlern zu verstehen, wobei unter den Richtlinien sowohl unternehmensindividuelle Vorgaben (Konzernhandbuch, Kompetenzordnung, Zeichnungsberechtigungen, 4-Augen-Prinzip, Freigaberegulungen etc.), als auch gesetzliche Bestimmungen zusammengefasst werden. Ziel ist es, Fehler bei der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. zu entdecken (detektive Kontrolle) und somit eine rechtzeitige Korrektur oder Gegensteuerung zu ermöglichen. Um eine „end-to-end“-Betrachtung des Rechnungslegungsprozesses darstellen zu können, werden hier auch die operativen Bereiche eingebunden. Als präventive Kontrollen sind bei CA Immo jene Kontrollen anzusehen, die von zuständigen Sachbearbeitern im Zuge der Bearbeitung der Geschäftsfälle vor und/oder in den einzelnen Systemen (z. B. Buchhaltungs- oder Konsolidierungssoftware) vorgenommen werden. Detektive Kontrollen beziehen sich auf jene Kontrollen, welche die zuständigen Abteilungsleiter bzw. der Leiter Finanz- und Rechnungs-

wesen insbesondere auf Basis der Auswertungen aus diesen Systemen vollziehen. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des Internen Kontrollsystems liegt, basierend auf der Organisationsstruktur der CA Immo Gruppe, beim jeweils zuständigen lokalen Management; d. h. die Geschäftsführer der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, anhand des konzernweit vereinheitlichten IKS die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Um der Stärkung des Internen Kontrollsystems Rechnung zu tragen, installierte CA Immo im Zuge eines Reorganisationsprozesses neben der Stabstelle Risikomanagement auch eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands. Beide Stabstellen haben ab dem Geschäftsjahr 2010 die ihr zugeordneten Agenden übernommen und überwachen nunmehr auf Grundlage eines jährlich zu erstellenden Revisionsplans – oder aufgrund von bedarfsgerecht veranlassten Ad-hoc-Prüfungen – die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln. Operativ werden die Prozesse bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse bzw. Effizienzverbesserungspotenziale laufend evaluiert. Die Interne Revision überprüft also die Einhaltung der Prüfungsschritte durch die lokale Geschäftsführung sowie die Zuverlässigkeit der betrieblichen Informationen und auch die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems. Hierzu ist ein detailliertes Berichtswesen (EUROSOX/Sox-Dokumentation) über einzelne Prozesse, Kontrollen, die Rechnungslegung und Finanzberichterstattung unumgänglich. Die Ergebnisse der Prüfung werden abschließend an die jeweilige Geschäftsführung sowie an den Gesamtvorstand der CA Immo berichtet. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung informiert. Weiters wird die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements jährlich vom Konzernabschlussprüfer beurteilt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis berichtet.

FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft verwendet Zinscaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Weiters hat CA Immo Zinsswaps abgeschlossen, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegen zu steuern. Der Wertansatz der Zinscaps erfolgt zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag, die Zinsswaps werden gemäß dem

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

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

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

BETEILIGUNGEN UND FONDS

CA Immo ist als Investor in gewerblich genutzte Immobilien mit dem regionalen Fokus „Zentraleuropa“ und den beiden Geschäftsfeldern „Bestandsimmobilien“ und „Projektentwicklung“ positioniert. Die Aktivitäten der CA Immo sind auf Österreich, Deutschland und Zentral-Osteuropa (CEE), Südosteuropa (SEE) und Russland konzentriert. Sämtliche Deutschland-Aktivitäten der CA Immo werden über die Anfang 2008 erworbene Tochtergesellschaft Vivico Real Estate abgewickelt. Die Tochtergesellschaft CA Immo International AG, in der das gesamte Osteuropageschäft seit 2006 gebündelt war, wurde im November 2010 rückwirkend zum 31.12.2009 wieder mit der Muttergesellschaft CA Immo verschmolzen. Das Geschäftsfeld Projektentwicklung wird seit 2006 im Wesentlichen über den Spezialfond CA Immo New Europe (CAINE) betreut, an dem CA Immo eine Beteiligung von 60 % hält. Da die Commitment-Periode, innerhalb der neue Projekte eingegangen werden können, bereits endete, werden neue Projekte direkt von CA Immo umgesetzt, sofern sich die Fondspartner gegen eine individuelle Umsetzung aussprechen. Durch den Erwerb der Österreichische Volksbanken-Immobilientochter Europol AG

Anfang 2011 wurde die Präsenz in den osteuropäischen Kernregionen zusätzlich intensiviert, wobei diese Akquisition erstmals zum 31.3.2011 bilanziell wirksam wird.

Vivico AG

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

Vivico Real Estate GmbH

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

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

Bei Vivico werden alle für die Wertschöpfung ausschlaggebenden Aufgaben mit eigenen Mitarbeitern abgedeckt. Dazu gehört die Erarbeitung von Quartierskonzepten, die Baurechtschaffung bis hin zur Erschließung von Flächen,

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

CA Immo New Europe Property Fund

In diesem Projektentwicklungsfonds konzentriert CA Immo seit Anfang 2007 ihre Entwicklungsprojekte. Der Fonds ist nach luxemburgischem Recht in Form eines SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruiert, die Veranlagungsstrategie des Fonds ist auf Immobilien-Entwicklungsprojekte in den Regionen Ost- und Südosteuropas ausgerichtet. 60 % der Anteile an dem Fonds wurden bis zur Verschmelzung im November 2010 von der seinerzeit ebenfalls börsennotierten CA Immo-Tochter CA Immo International gehalten. Durch die Verschmelzung wurden diese Anteile im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nunmehr auf die CA Immo übertragen. Die verbleibenden 40 % entfallen auf vier institutionelle Investoren im In- und Ausland. Die geplante Laufzeit des Fonds, der von einer Tochtergesellschaft der CA Immo gemanagt wird, beträgt insgesamt sieben Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeiten). Die Commitment-Periode, innerhalb der neue Projekte eingegangen werden können, endete mit 31.12.2009.

Das ursprünglich angestrebte Gesamtvolumen des Fonds betrug 1 Mrd. €, wovon 400,0 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden sollten. Aufgrund der geänderten Marktgegebenheiten wurde die Investitionstätigkeit gegenüber den ursprünglichen Plänen jedoch deutlich reduziert bzw. im Einvernehmen mit den Mitgesellschaftern beschlossen, nur die bereits in Umsetzung befindli-

chen Entwicklungsprojekte fortzuführen, sodass bis zum 31.12.2010 nur rund ein Drittel des Maximalbetrages tatsächlich abgerufen wurde. Das Portfolio des Fonds weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 134 Mio. € auf. Aktuell befinden sich drei Projekte in Umsetzung; weitere drei Projekte wurden seit Gründung des Fonds fertig gestellt und werden nunmehr direkt vom Fonds als Bestandsimmobilien gehalten.

Beteiligung UBM

CA Immo ist mit 25 % plus vier Aktien (Sperminorität) am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler UBM Realitätenentwicklung AG beteiligt. Hauptaktionär von UBM ist – neben CA Immo – der Porr-Konzern mit rund 41 %. UBM stellt mit ihrer ausgewiesenen Entwicklungsexpertise im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für die CA Immo Gruppe dar. Das gemeinsame Projekt „Poleczki Business Park“ in Warschau wird in einem 50:50 Joint Venture des Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe und der UBM realisiert. Nach einer Bauzeit von knapp zwei Jahren wurde die Bauphase eins, bestehend aus zwei Gebäudeblöcken mit hervorragendem Vermietungsstand, Ende des zweiten Quartals 2010 fertig gestellt. Bis 2015 soll ein modernes Büroviertel mit insgesamt 200.000 m² Nutzfläche entstehen. Die Investitionen für den ersten Bauabschnitt beliefen sich auf rund 110 Mio. €, das gesamte Bauvorhaben ist mit rund 250 Mio. € kalkuliert. Die Bauphase zwei befindet sich derzeit in Vorbereitung. UBM ist auch in St. Petersburg beim Projekt „Airport City St. Petersburg“ mit Kapital, vor allem aber wegen ihres Know-how als Projektentwickler beteiligt.

Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo 2010 eine Dividende für das Jahr 2009 in Höhe von 750 Tsd. € zugeflossen, das entspricht einer Rendite auf das eingesetzte Kapital von 3 %.

OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Gesellschaft ist in mehrere Rechtsverfahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit involviert. Der Partner aus

einem russischen Projekt hat eine schiedgerichtliche Klage in Höhe von 48,0 Mio. € angekündigt. Deren Erfolgsaussichten werden aber als gering eingestuft. Je nach Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt.

FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

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

VALUE KENNZAHLEN DER CA IMMO GRUPPE

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

Bei der CA Immo AG stehen Faktoren wie Eigenkapitalquote, Nettoverschuldung (Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abzüglich liquider Mittel) und Anlagendeckung (Verhältnis Anlagevermögen zu Eigenkapital) im Vordergrund. Die Eigenkapitalquote bildet den Anteil des Eigenkapitals an der Gesamtfinan-

zierung der Gesellschaft ab und ist ein wesentlicher Beurteilungsfaktor für die Kreditwürdigkeit eines Unternehmens. Die Anlagendeckung gibt Aufschluss, zu welchem Prozentsatz das Anlagevermögen der CA Immo AG durch Eigenkapital gedeckt ist.

VALUE KENNZAHLEN DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

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

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

Leerstandsrate und Durchschnittsmiete

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

Standortqualität

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

Lokale Präsenz

Für die effiziente Bearbeitung sehr unterschiedlicher regionale Märkte sind lokales Wissen und Marktkennntnisse ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo auf eigene Niederlassungen in unseren wesentlichen Märkten in Deutschland, bzw. in Osteuropa. Letztere wurden nunmehr durch die mit der Europolis übernommenen Mitarbeiter verstärkt.

Know How und Synergien

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

MITARBEITER

Per 31.12.2010 beschäftigte der Konzern insgesamt 318²⁶ Mitarbeiter (31.12.2009: 332). Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte zum 31.12.2010 58 Mitarbeiter (31.12.2009: 46).

Re-Integration CA Immo International

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

Integration Vivico: Funktionaler Merger abgeschlossen

Die Integrationsprozess der deutschen Tochtergesellschaft Vivico Real Estate in den CA Immo-Konzern im Zuge eines funktionalen Mergers wurde 2010 abgeschlossen. Das Hauptaugenmerk galt dabei der Identifikation und Realisierung von Synergien sowohl auf CA Immo als auch auf Vivico-Ebene, um einerseits die Effizienz zu steigern und andererseits Kosten aufgrund von Doppelstrukturen zu senken. Im Zuge dieser strukturellen Änderungen wurde der Mitarbeiterstand der CA Immo in Österreich und Deutschland like-for-like um rund 10 % reduziert, wobei teilweise individuelle Lösungen zur Un-

terstützung des weiteren Berufswegs der betroffenen Personen zum Einsatz kamen.

AUSBLICK 2011

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

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

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

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

Kapitalmarktausblick

Zu Beginn des Jahres 2011 zeigte sich der notierte Immobiliensektor deutlich robuster, als dies in den von hoher Volatilität gekennzeichneten vorangegangenen drei Jahren der Fall war. Wenn dieses optimistischere Sentiment gegenüber dem Sektor weiterhin anhält, sind auch weitere positive Impulse für die CA Immo Aktie zu erwarten.

²⁶ Davon 5 % Teilzeitarbeitskräfte

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten zum Ausblick 2011

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

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

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

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

FORSCHUNG, ENTWICKLUNG UND UMWELTBELANGE

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

Um das nachhaltige Wirken in den Prozessen der Unternehmensgruppe sichtbar zu verankern, beschloss der

Vorstand daher, die Finanzberichterstattung ab 2010 nach den **Standards der Global Reporting Initiative (GRI)**²⁷ zu gestalten, deren Philosophie auf qualitative Maßnahmen zu Nachhaltigkeit durch Transparenz setzt. Die Nutzung der in den GRI-Standards eingebetteten Systematik ermöglicht jeder Abteilung, die eigenen Maßnahmen zu Nachhaltigkeitsaspekten mittels Leistungsindikatoren zu bündeln und deren Wirkungsweise zu verstärken. Dementsprechend sind auch die Informationen zu verschiedenen Aspekten der Nachhaltigkeit in den einzelnen Kapiteln dieses Berichts integriert.

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

- Minimierung der Lebenszykluskosten von Gebäuden
- Minimierung der Erhaltungsinvestitionen im Vergleich zum Neubau
- Ressourcenschonende und möglichst emissionsarme CO₂-Herstellung und Bewirtschaftung von Immobilien
- Weitgehende Vermeidung von Schadstoffen bei Neubau, Umbau und Nutzung von Immobilien sowie Schließung des Stoffkreislaufs bei Baumaterialien
- Schaffung eines geeigneten Wohn- und Arbeitsumfelds, soziale Integration, Vermeidung von Ghettos
- Vernetzung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit in der Siedlungsstruktur und damit Schaffung eines langfristig stabilen Umfelds
- Minimierung von Pionierrisiken in der Quartiersentwicklung

Handlungsfelder auf Ebene der Geschäftsbereiche:

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

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

²⁷ Ausführliche Informationen zu GRI finden sich auf der Webseite www.globalreporting.org

ronmental Design (LEED) sowie das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

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

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

CAST - Tool zur Bestandsbewertung 2010 in der Testphase

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

NACHTRAGSBERICHT

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

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

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

UniCredit Bank Austria AG hat am 29.1.2011 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß §§ 4 ff

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

Deutschland

Im Jänner 2011 wurde der Verkauf von vier Baufeldern im Ausmaß von insgesamt 17.500 m² im **Düsseldorfer Stadtquartier BelsenPark** fixiert. Die Investoren PANDION AG und PATRIZIA Immobilien AG werden im BelsenPark bis zu 350 Wohnungen entwickeln.

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

Neben dem Berliner Hauptbahnhof wird CA Immo am Areal der **Europacity** für die Steigenberger Hotelgruppe ein InterCity-Hotel bauen, ein Pachtvertrag über 20 Jahre wurde im Februar abgeschlossen. Das 8-geschossige und 30 m hohe Hotel ist als Haus der gehobenen Mittelklasse konzipiert und wird über rund 410 Zimmer und eine Bruttogrundfläche von 19.800 m² verfügen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 54,6 Mio. €, der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2011 geplant.

Im Februar fand in der Europacity die Grundsteinlegung für das Green Building, TOUR TOTAL, statt. Das 69 m hohe Gebäude wird die neue Deutschlandzentrale des französischen Mineralölkonzerns TOTAL, die Fertigstellung des Turms ist für das dritte Quartal 2012 geplant.

Serbien

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

Slowakei

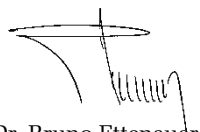
In Bratislava war mit dem Development-Unternehmen Sekyra (50:50 Joint Venture) die Errichtung eines mehrgeschossigen "mixed use" Gebäudes bestehend aus insgesamt rund 34.000 m² Büro-, Retail- und Wohnungsnettonutzflächen geplant. Die Projektgesellschaft war im Besitz eines Grundstücks mit rd. 7.410 m² im Zentrum von Bratislava, nahe der Altstadt. Nachdem die vertraglich in Aussicht gestellte Projektwidmung nicht erreicht werden konnte, wurde der Anteil von CA Immo an der Projektbesitzgesellschaft am 25. Jänner 2011 an Sekyra rückübertragen. Die handelsrechtlichen Änderungen sind aktuell noch in Umsetzung. Die Liegenschaft wurde bereits 2009 aufgrund der Marktsituation wertberichtigt.

Polen

In der 2010 fertig gestellten Bauphase 1 des Warschauer Immobilienkomplexes Poleczki Business Park wurden im Jänner zusätzliche Mietverträge im Ausmaß von rund 3.000 m² mit der Firma Kapsch abgeschlossen. Die Immobilie ist somit zu 74 % vermietet.

Wien, 28. Februar 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2010, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

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

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

Wien, am 28. Februar 2011

KPMG

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Walter Reiffenstuhl

Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Nikolaus Urschler

Wirtschaftsprüfer

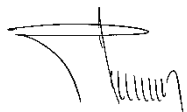
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen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

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

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

Wien, 28. Februar 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald



Bernhard H. Hansen

KONTAKT

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

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

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

DISCLAIMER

Dieser Jahresfinanzbericht 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 Jahresfinanzbericht 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, Ursula Mitteregger,
Florian Nowotny, Claudia Hainz
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 Jahresfinanzberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

Dieser Jahresfinanzbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

