
JAHRESFINANZBERICHT 2011
GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

11

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT

Beteiligungen und Fonds	4
Wirtschaftliches Umfeld	6
Immobilienmärkte	8
Das Immobilienvermögen	12
Geschäftsfeld Bestandsimmobilien	15
Geschäftsfeld Projektentwicklungen	20
Immobilienbewertung	28
Finanzierungen	31
Ergebnisse	35
Ausblick	43
Nachtragsbericht	44
Forschung und Entwicklung	44
Mitarbeiter	45
Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	47
Risikomanagementbericht	49

KONZERNABSCHLUSS

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	60
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	61
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2011	62
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	63
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	64
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2011	66
ANLAGE ZUM KONZERNABSCHLUSS	132

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	141
---	-----

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK	142
---------------------------------------	-----

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT	145
---------------------------------	-----

BETEILIGUNGEN UND FONDS

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

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

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

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

CA IMMO DEUTSCHLAND

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

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

EUROPOLIS AG

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

CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND

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

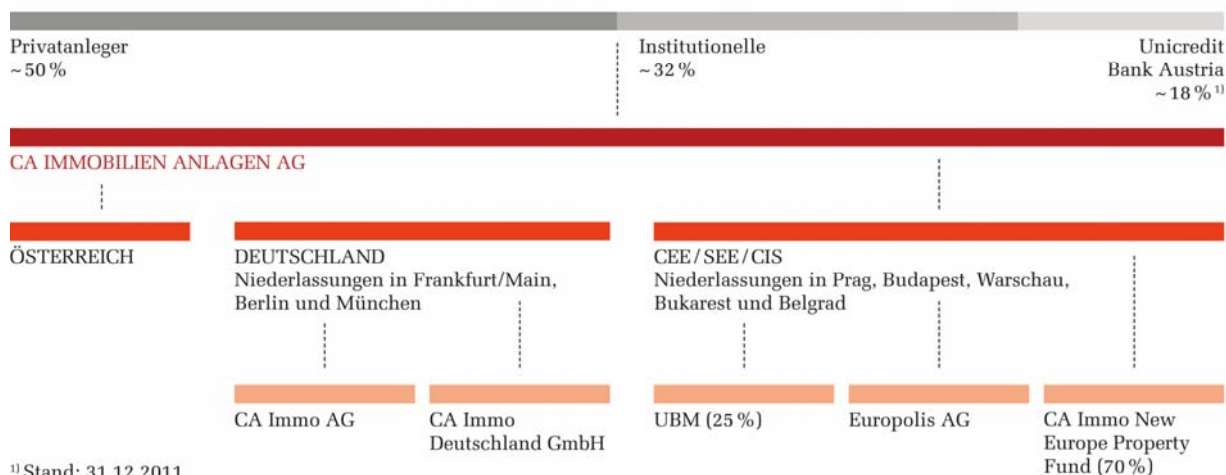
Gründung des Fonds fertig gestellt und werden vom Fonds als Bestandsimmobilien gehalten.

BETEILIGUNG UBM

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

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

ORGANISATIONSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



¹⁾ Stand: 31.12.2011

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTUR

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

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

GELDMARKT UND ZINSENTWICKLUNG ¹

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

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

¹ Quellen: Eurostat 2012, Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2012

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

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

¹ Veränderung gegenüber dem Vorjahr (%)

² im Dezember 2011

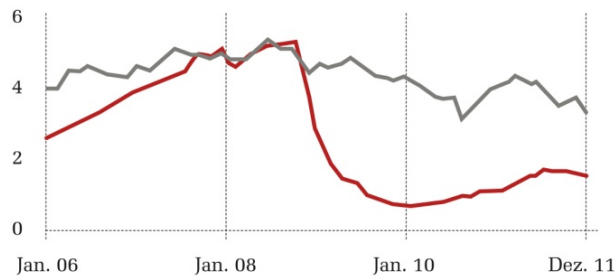
³ November 2011 (saisonbereinigt)

ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-EURIBOR ■ Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinssatz in % p.a.



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

Stabilität des Bankensektors als Hebel für Wirtschaftsdynamik

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

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

WÄHRUNGEN ¹

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

AUSBLICK

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

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

Fremdfinanzierung wird limitierender Faktor

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

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

IMMOBILIENMÄRKTE

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

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

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹

Investmentmarkt

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

Büroimmobilienmarkt

Im Jahr 2011 wurden in Wien 260.000 m² Bürofläche vermietet, da sind rund 5,4 % weniger als im Vorjahr und der niedrigste Wert seit Anfang der Krise 2008. Kleinteilige Neuvermietungen werden auch 2012 das Marktgeschehen in Wien prägen. Der stagnierenden Nachfrage stand 2011 ein Anstieg der Flächenproduktion um 14 % (Büro) gegenüber. 2012 werden mit diversen Projektfertigstellungen (exkl. Generalsanierungen) zusätzliche 178.000 m² Bürofläche erwartet. Darüber hinaus kommen immer mehr Generalsanierungen auf den Markt, da ältere Objekte vor einer Neuverwertung einer kompletten Sanierung unterzogen werden müssen, um ein gewisses Mietniveau zu erreichen – ein Trend, der sich noch weiter verstärken wird. Auch CA Immo bringt 2012 ein Revi-

talisierungprojekt am Areal Lände 3 mit rd. 18.800 m² neuwertiger Bürofläche auf den Markt. Dadurch wird 2012 sowohl der Wettbewerb um Mieter als auch der Leerstand – vor allem in Zweitbezugsflächen, die nicht dem neuesten Standard entsprechen – weiter zunehmen.

Die Spitzenmiete pendelte sich Ende 2011 auf einem Niveau von 23,75 €/m² ein. Für 2012 ist in Spitzenlagen voraussichtlich mit einem leichten Mietpreisanstieg zu rechnen. In den übrigen Lagen ist wegen des Angebotsüberschusses eine Stagnation zu erwarten.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

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

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

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²

Investmentmarkt

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

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

¹ Quellen: CBRE, Wiener Büromarkt Q4 2011; EHL Market Research, 2012.

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

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

Büroimmobilienmarkt

Auf dem deutschen Büovermietungsmarkt wurden in den CA Immo-Kernmärkten München, Berlin und Frankfurt 2011 insgesamt 1,75 Mio. m² Bürofläche vermietet (2010: 1,52 Mio. m²). Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina werden die Leerstände im Qualitätssegment 2012 weiter sinken. Gleichzeitig wird sich der Leerstand in Class-B-Immobilien, die nicht den neuesten Standards entsprechen, weiter erhöhen.

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

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

Der Standort **Frankfurt** war 2011 gespalten: Während der Investmentmarkt florierte, zeigte der Büovermietungsmarkt ein eher durchschnittliches Ergebnis. Moderne und kurzfristig beziehbare Flächen sind knapp, der strukturelle Leerstand außerhalb des Prime-Segments nimmt deutlich zu und sorgt für einen starken Wettbewerb der Flächen. Vermietungen im Spitzensegment erfolgten 2011 nur selektiv, die Spitzenmiete fiel um 16 % von 38,5 €/m² (2010) auf 32,3 €/m² (2011). Der Schwerpunkt der Entwicklungstätigkeit in Frankfurt wird somit mittelfristig im Refurbishment liegen.

München verzeichnete mit 755.000 m² den mit Abstand höchsten Flächenumsatz unter den deutschen Bürohochburgen (plus 49,5% zum Vorjahr). Aufgrund der starken Nachfrage zogen auch die Mieten an. Der Leerstand ging gegenüber 2010 um rund 14 % zurück, was nicht zuletzt auf das rückläufige Fertigstellungsvolumen zurück zu führen ist.

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

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

¹ inkl. Umland und Eigennutzer-Transaktionen

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

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA ¹**Investmentmarkt**

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

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

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

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

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

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPÄISCHEN KERNMÄRKTEN

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

Quellen: CBRE 2011/2012; Jones Lang LaSalle 2011/2012

Anmerkung: der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

Büromarkt Osteuropa ¹

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

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

Logistik ²

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

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

Polen verzeichnete dank seines starken Binnenmarkts und stabilen Wirtschaftswachstums eine kontinuierlich wachsende Nachfrage. Der Flächenumsatz im gewerblichen Sektor stieg 2011 – überwiegend getrieben vom Logistikbereich – um mehr als 30 %. Die Logistik-Leerstandsrate ging – je nach Lage – leicht auf rund 9 - 15 % zurück, die Mieten entwickelten sich stabil auf einem Niveau von 2,8 bis 5,0 €/m². Ebenso stabil standen die Spitzenrenditen bei 7,75 %. Für 2012 ist eine weiterhin beständige Mietpreis- und Renditenentwicklung zu erwarten.

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

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



BUKAREST, Europolis Park

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

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

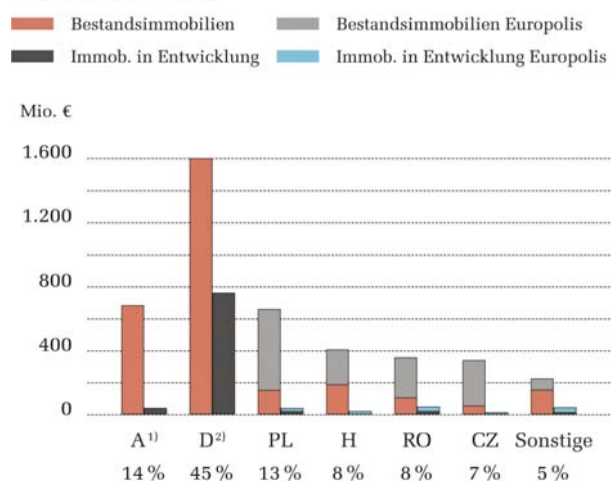
Wachstum durch Erwerb der Europolis AG

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

Immobilienvermögen: 5,2 Mrd. €

Durch die Integration von Europolis hat sich das Immobilienvermögen der CA Immo in der Konzernbilanz von rund 3,6 Mrd. € (per 31.12.2010) auf 5,2 Mrd. € zum 31.12.2011 erhöht. Davon entfallen 4,2 Mrd. € (82 % des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien¹ sowie 0,9 Mrd. € (18 % des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Der Anteil des Segments Ost- und Südosteuropa am Gesamtimmobilienvermögen erhöhte sich von rd. 20 % zum 31.12.2010 auf 41 % und steht somit gleichrangig neben dem Segment Deutschland.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND BILANZPOSITIONEN



¹⁾ inkl. 0,1 Mio. € Immobilien im Umlaufvermögen

²⁾ inkl. 91,6 Mio. € Immobilien im Umlaufvermögen

¹⁾ Inkl. selbst genutzte und zum Handel bzw. Verkauf bestimmte Immobilien

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2011 (BILANZWERTE)

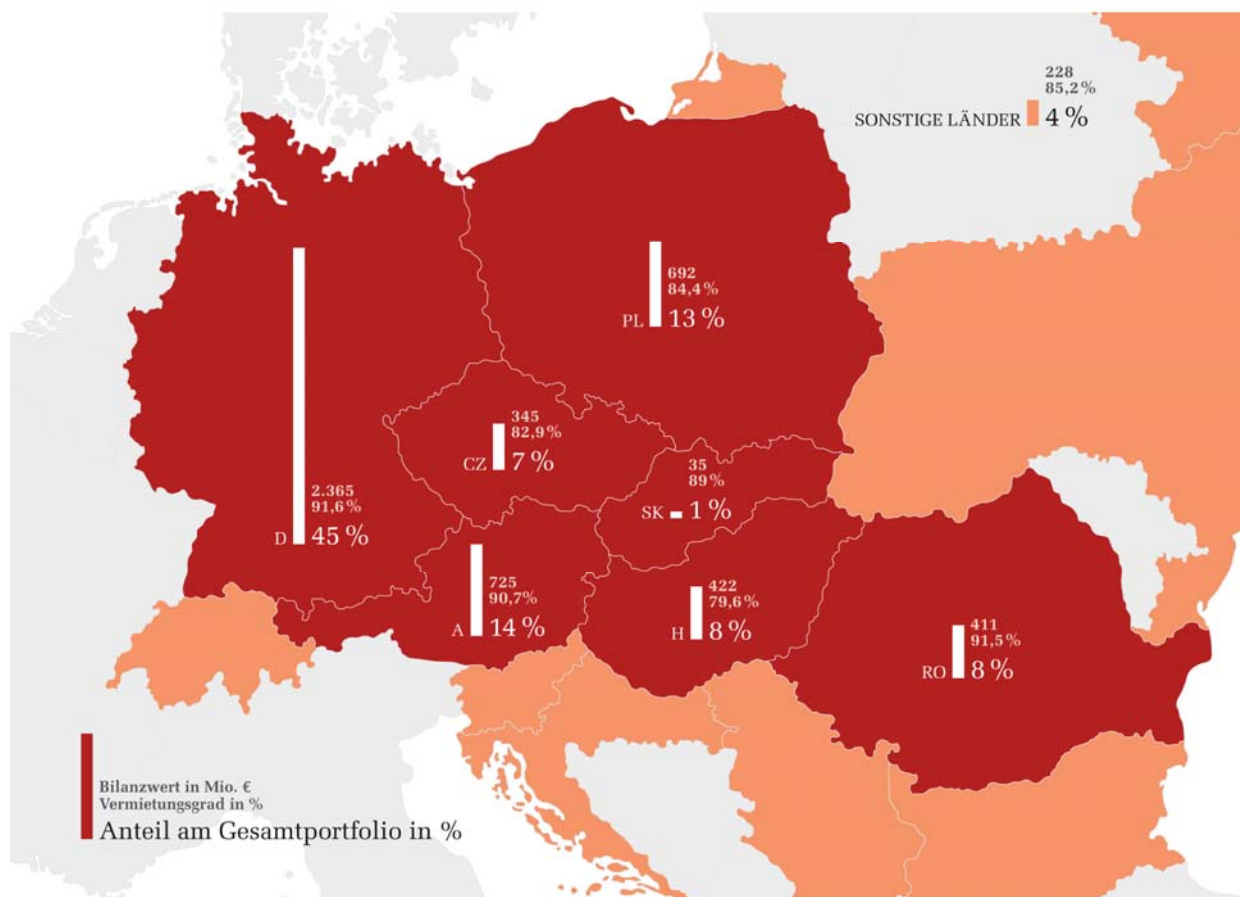
in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹	Immobilienvermögen in Entwicklung	Immobilien im Umlaufvermögen ²	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	692	33	0	725	14 %
Deutschland	1.502	771	92	2.365	45 %
Tschechien	337	8	0	345	7 %
Ungarn	409	12	0	422	8 %
Polen	660	32	0	692	13 %
Rumänien	369	41	0	411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

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien

²⁾ Umlaufvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO

■ Kernregion ■ Sonstige Länder

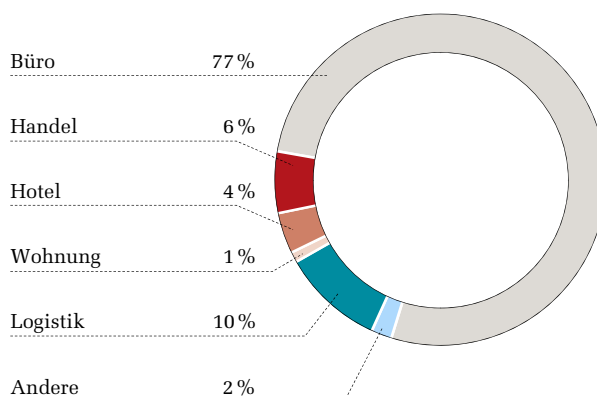


Schutz von Umwelt und Ressourcen

In den Industrienationen verursachen Gebäude rund 40 % aller CO₂-Emissionen.¹⁾ Diese Tatsache hat CA Immo bewogen, einen Fokus auf Energieeffizienz, Produktausgestaltung und Umweltauswirkungen der Bestandsgebäude bzw. Projektentwicklungen zu legen. Investoren und Anleger verstehen nachhaltige Gebäude zunehmend als beständigen Wert. Für unsere Mieter zahlt sich dieser Ansatz etwa auf Grund niedrigerer Betriebskosten und höherer Aufenthaltsqualität aus.

BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN

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



¹⁾Quelle: Studie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Verkäufe

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

Darüber hinaus verkaufte CA Immo im Berichtsjahr 2011 **zwei Shopping Center in Tschechien** mit einem Immobilienvermögenswert von insgesamt rd. 100 Mio. €. Beide Einkaufszentren waren seit 2003 im Portfolio des C1 Fonds, an dem die CA Immo Tochtergesellschaft Europolis 51 % der Anteile hielt. Die vermietbare Fläche umfasste im Center Mladá Boleslav 21.884 m² und in Teplice 32.157 m². In Wien und den österreichischen Landeshauptstädten konnten vor allem kleine und mittlere Zinshäuser gewinnbringend am Markt platziert werden.

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

Forward Sale

Mitte September wurde der Verkauf von 80 % des **Shopping Centers Skyline Plaza** im Frankfurter Europaviertel an die Allianz im Rahmen eines Forward Sale fixiert. Die Joint Venture Partner CA Immo und ECE werden nach Fertigstellung je 10 % an der Immobilie halten. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Projektentwicklung liegt bei 360 Mio. €, Anfang Juni 2011 wurde der Spatenstich gefeiert. Das Skyline Plaza wird nach Fertigstellung im Herbst 2013 auf rund 38.000 m² Einzelhandelsfläche über ca. 180 Geschäfte verfügen.

Investitionen

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

ÜBERLEITUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS 2010 AUF 2011

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

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

GESCHÄFTSFELD BESTANDSIMMOBILIEN

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

Bestandsvermögen auf 4,2 Mrd. € gestiegen

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2011 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 2,5 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 4,2 Mrd. € (2010: 2,7 Mrd. €). Nach der Integration des Bestandsportfolios der Anfang 2011 übernommenen Europolis AG entfällt der größte Anteil mit 48 % des Bilanzwerts auf das Segment Osteuropa, das 2011 rund 53 % der Mieteinnahmen erwirtschaftete. In Summe verzeichnete CA Immo 2011 Mieterlöse in Höhe von 265,6 Mio. €

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

Stabile Auslastung im Kernsegment Büro

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

BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN¹

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

¹ Exkl. selbst genutzte Immobilien

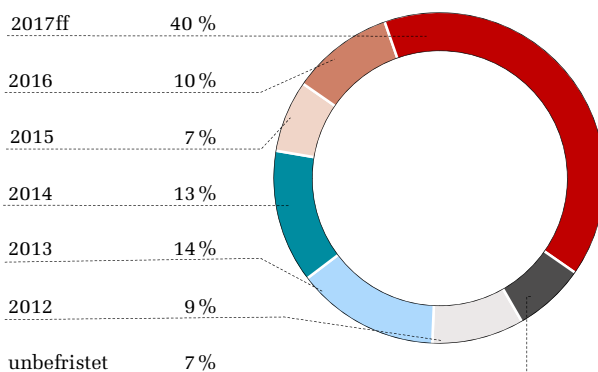
LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2010 IM BESTAND WAREN

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

Mehr als 540.000 m² Vermietungsleistung

Im Jahr 2011 vermietete CA Immo konzernweit in Summe rund 541.000 m² Nutzfläche. Das entspricht einer Vermietungsleistung von rund 22 % des insgesamt 2,5 Mio. m² starken Bestandsportfolios der Gruppe. Rund 37 % entfallen auf Neuvermietungen und 63 % auf Vertragsverlängerungen bzw. Flächenexpansionen bestehender Mieter. Starke Impulse kamen vor allem durch großflächige Vermietungen in osteuropäischen Bestandsimmobilien sowie aus diversen Neuabschlüssen in kürzlich fertig gestellten deutschen Projektentwicklungen. 47 % der Mietverträge laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet.

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



CAST – Qualitätssicherung von Bestandsgebäuden

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

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

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

GRÖSSTE MIETER

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

¹Nach annualisierten Mieterlösen

SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 336.815 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rund 682 Mio. €. Im vergangenen Geschäftsjahr erbrachte dieses Portfolio (inkl. der 2011 verkauften Objekte) Mieterlöse in Höhe von 37,0 Mio. € (2010: 38,9 Mio. €). Dies entspricht einer durchschnittlichen Rendite von 5,6 % (2010: 5,1 %).

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

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

BESTANDSIMMOBILIEN ÖSTERREICH: KENNZAHLEN¹

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

¹ Exkl. selbst genutzte Immobilien

SEGMENT DEUTSCHLAND

Das deutsche Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von rund 788.740 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 1.499 Mio. € (2010: 1.335 Mio. €). Das Bestandsimmobilienvermögen in Deutschland umfasst neben Landmark Buildings wie der Königlichen Direktion in Berlin ein Liegenschaftspaket im Wert von

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

Zwei fertig gestellte Projekte in den Bestand übernommen

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

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

Vermietungen

Wesentliche Neuvermietungen wurden unter anderem in kürzlich fertig gestellten deutschen Projektentwicklungen verzeichnet. Für das im Herbst 2011 fertig gestellte Münchner Bürogebäude Skygarden wurden Mietverträge über rd. 5.000 m² fixiert. Auch großflächige Vertragsverlängerungen konnten abgeschlossen werden: Das Land Berlin verlängerte den Mietvertrag für rund 30.000 m² im Berliner Bürogebäude Spreebogen um zehn Jahre. Gesamt konnten 2011 für knapp 70.000 m² Fläche neue Mietverträge abgeschlossen bzw. bestehende Verträge verlängert werden.

BESTANDSIMMOBILIEN DEUTSCHLAND: KENNZAHLEN¹

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

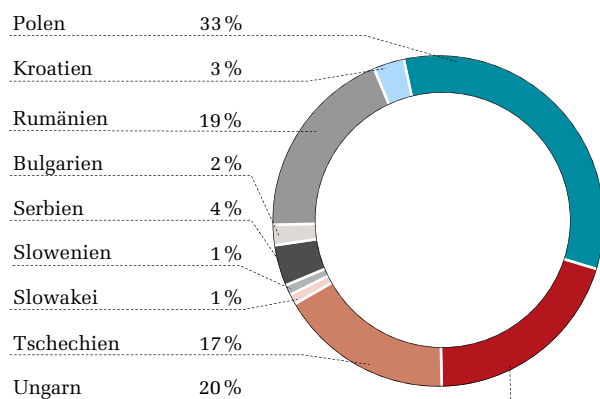
¹ Exkl. selbst genutzte Immobilien

SEGMENT OSTEUROPA

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

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

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



53 % der Mieterträge aus Osteuropa

Zum Bilanzstichtag 31.12.2011 repräsentieren die Bestandsimmobilien einen Bilanzwert von rund 2.001,7 Mio. € (31.12.2010: 678 Mio. €). Das osteuropäische Bestandsportfolio umfasst 1.356.412 m² vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2011 Mieterlöse in Höhe von 134,0 Mio. € (2010: 45,5 Mio. €), das sind rund 53 % der gesamten Mieterträge der CA Immo.

Qualität als Basis stabiler, wiederkehrender Erträge

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

Auslastung im Kernsegment Büro auf 86 % erhöht

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

BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA: KENNZAHLEN

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

Großflächige Vermietungen an bonitätsstarke Mieter

Die gesamte Vermietungsleistung 2011 lag bei rund 422.600 m² vermietbarer Nutzfläche, davon wurden 133.100 m² nach- bzw. erstmals neu vermietet, auf Vertragsverlängerungen entfallen 52.900 m² sowie 236.600 m² auf Flächenexpansionen bestehender Mieter (vor allem im Logistiksegment). Signifikante Verlängerungen bzw. Neuverträge konnten unter anderem mit Puma (1.000 m² im Danube House) und Deloitte (8.900 m² im Nile House, beides Büroimmobilien in Prag), Nokia Siemens Network (13.000 m² Bürofläche im City Gate, Budapest) sowie Tetra Pak (2.160 m² im Polecki Business Park, Warschau) und IBM (3.800 m² Blonie Logistik, Polen) abgeschlossen werden.

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

Logistik: Neue Assetklasse durch Akquisition der Europolis

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

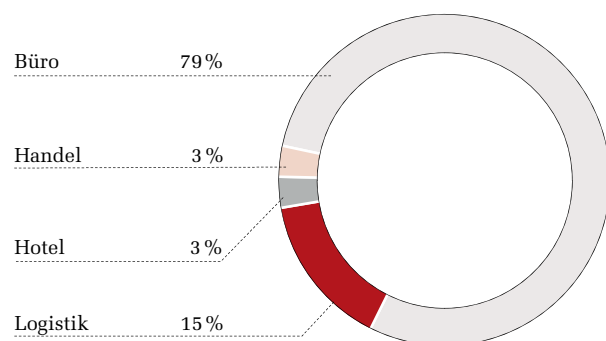
internationalen Wirtschaftssituation beeinflusst. Dies bringt insgesamt eine Verschlechterung der Leerstandsrate im Portfolio mit sich. Mittelfristiges Ziel ist eine Reduktion des Logistik-Anteils, sobald der Markt dies zulässt.

MARKTEINSCHÄTZUNG

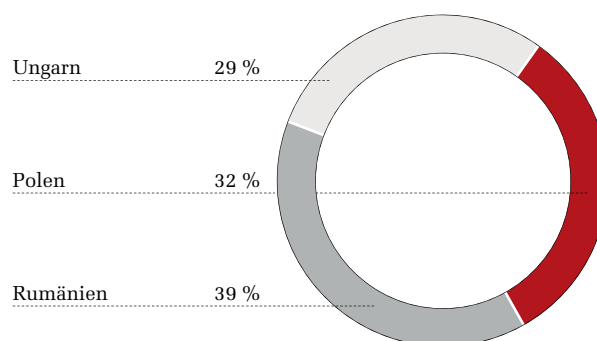
Die vergleichsweise starke Präsenz der CA Immo in Osteuropa wirft seitens Anleger und Investoren oftmals die Frage auf, ob sich die osteuropäischen Märkte vor dem Hintergrund des aktuell unsicheren politischen und wirtschaftlichen Klimas Gesamteuropas als stabile Wirtschaftsstandorte beweisen können.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

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

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



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



GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNGEN

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

82 % der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

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

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

Projektentwicklung zur Sicherung nachhaltiger Bestandsqualität

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

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN

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

PROJEKTE IN BAU

in Mio. €	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Offene Baukosten	geplante vermietbare Fläche in m²	Vorauss. Verkehrswert ¹	Rendite	Stadt	Nutzungsart	Anteil	Vorvermietungsgrad	geplante Fertigstellung
Silbermöwe	18,4	11%	22,3	18.860	47,6	5,7%	Wien	Büro	100%	0%	12/2012
Österreich	18,4	11%	22,3	18.860	47,6	5,7%					
Poleczki Business Park ²	14,4	9%	6,2	10.418	22,5	7,7%	Warschau	Büro	50%	41%	5/2012
BBC 1 Plus	8,6	5%	23,0	15.847	33,5	7,5%	Bratislava	Büro	100%	25%	9/2012
Osteuropa	23,0	14%	29,2	26.265	56,0	7,6%					
Mercedes Benz VD	12,4	8%	57,7	26.380	76,9	5,3%	Berlin	Büro	100%	100%	4/2013
TOUR TOTAL	42,3	26%	45,2	24.737	91,9	5,3%	Berlin	Büro	100%	100%	7/2012
InterCity Hotel	17,4	11%	34,8	20.445	59,0	5,8%	Berlin	Hotel	100%	100%	9/2013
Skyline Plaza ^{2,3}	47,6	30%	130,4	36.154	182,7	5,5%	Frankfurt	Retail, div.	50%	46%	8/2013
Deutschland ⁴	119,7	74%	268,1	107.716	410,5	5,4%					
CA IMMO	161,1	100%	319,6	152.841	514,1	6,1%					

¹ Nach Fertigstellung² Alle Angaben beziehen sich auf den 50 %-Anteil³ Inkl. Kongresszentrum⁴ Exkl. Tower 185 (Projekt): Wurde im Jänner 2012 an den Mieter übergeben

Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor und gesellschaftliche Verantwortung

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

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

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

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

SEGMENT ÖSTERREICH

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

Anfang 2010 startete CA Immo unter dem Namen **Lände 3** an der Wiener Erdberger Lände ein großflächiges innerstädtisches Entwicklung- bzw. Revitalisierungsprojekt. Das derzeit rund 80.000 m² Bestandsfläche fassende Areal gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer Revitalisierungsphase wurden ab August 2011 insgesamt 31.000 m² Bürofläche vom Mieter Post AG bezogen, der seit Dezember auf diesen Flächen alle Wiener Büroeinheiten zusammenfasst. Gleichzeitig wurde die Sim & More GmbH als Mieter und Betreiber für das 2.500 m² Nutzfläche fassende Selbstbedienungs-Restaurant fixiert.

¹ Details zum Stakeholderdialog im Rahmen der Projektentwicklungen finden Sie im GRI Anhang

Parallel dazu erfolgte im März der Start der Revitalisierungsarbeiten am Büroobjekt Silbermöwe. In den insgesamt neun Etagen des knapp 40 Meter hohen Gebäudes entstehen bis Herbst 2012 moderne, nachhaltige Büroflächen mit rd. 18.800 m² vermietbarer Nutzfläche. Für dieses Gebäude wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach ÖGNI angestrebt.

Fertigstellungen

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

Building realisierte Gebäude verfügt über rd. 33.000 m² oberirdische Bruttogrundfläche und war zum Bilanzstichtag zu rd. 71 % vorvermietet. Der Buchwert beträgt 135,6 Mio. €. Hauptmieter PwC hat auf einer Fläche von rd. 17.500 m² ihren neuen Münchner Firmensitz eingerichtet. Mit dieser Fertigstellung ist die Entwicklung des ca. 18 ha Grundfläche umfassenden Stadtquartiers nahe dem Münchener Hauptbahnhof nahezu abgeschlossen.

Im hochwertigen Wohn- und Büroquartier **Schlossviertel Nymphenburg** wurde Ende des Jahres das Büro-, Geschäfts- und Ärztehaus **AMBIGON** fertig gestellt. Das Gebäude vereint auf insgesamt ca. 16.400 m² oberirdischer BGF verschiedene Nutzungen unter einem Dach: Büros, Einzelhandel, ein Ärztehaus sowie einen Reha- und Fitnessbereich. Die Vorvermietungsquote stand zum Jahresende bei 45 %, der Buchwert beträgt 48,8 Mio. €.

SEGMENT DEUTSCHLAND

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

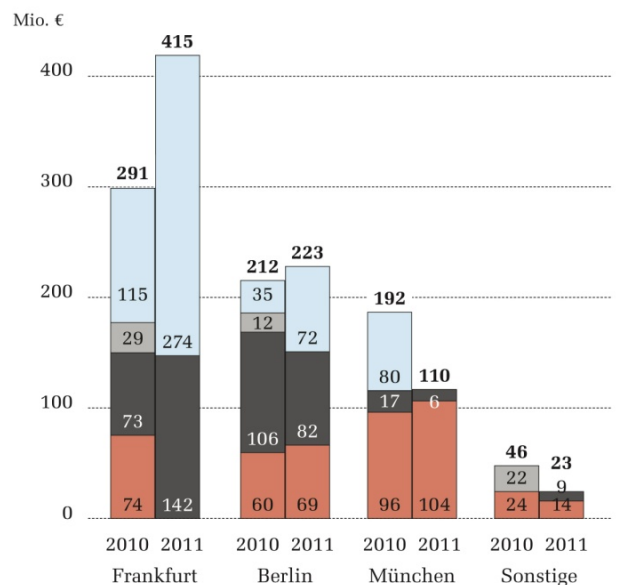
Per 31.12.2011 hat CA Immo in Deutschland 107.716 m² vermietbare Nutzfläche mit einem voraussichtlichen Verkehrswert (nach Fertigstellung) von rund 410,5 Mio. € im Bau (exkl. Tower 185). Rund 31 % der Investitionskosten wurden bereits eingebracht. Die verbleibenden Baukosten im Ausmaß von rd. 268,1 Mio. € verteilen sich auf die Jahre 2012 (135,1 Mio. €) und 2013 (133,0 Mio. €) und sind durch Kreditzusagen und Eigenmittel zu 100 % gedeckt. Mit dieser umfangreichen Projektpipeline sowie zusätzlichen Grundstücksreserven und Baurechtschaffungsprojekten im Wert von rd. 425,3 Mio. € ist vor allem Deutschland Triebfeder für den geplanten, organischen Vermögensaufbau der kommenden Jahre und CA Immo der größte Projektentwickler in Deutschland¹.

Fertigstellungen

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

DEUTSCHLAND: AUFGLIEDERUNG IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

■ Baurechtschaffungen ■ Grundstücksreserven
■ Projekte in Planung ■ Projekte in Umsetzung



¹ Quelle: Analyseinstitut BulwienGesa AG



Stadtquartier Europacity am Berliner Hauptbahnhof

Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland sind unter anderem:

Berlin

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

Im Berichtsjahr wurde der Grundstein für das 17-geschossige Bürohochhaus **TOUR TOTAL** am Europa- platz, der künftigen Deutschlandzentrale des Mineralöl- konzerns TOTAL, gelegt. TOTAL mietet den gesamten, als Green Building konzipierten Turm mit rund 14.000 m² an. Das rund 69 m hohe Gebäude soll in der zweiten Jahres- hälfte 2012 bezogen werden.

Mit der Steigenberger Hotels AG konnte ein 20-jähriger Pachtvertrag für das **InterCity Hotel** südlich des Berliner Hauptbahnhofs abgeschlossen werden. Das 8-geschossige Gebäude wird über eine Bruttogrundfläche von 19.800 m² verfügen und das größte InterCity Hotel in Deutschland sein. Die Fertigstellung ist für das 2. Halbjahr 2013 vorge- sehen. CA Immo tritt als Bauherr und Investor auf.

Im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entwickelt CA Immo die neue Unternehmenszentrale für den **Mer- cedes-Benz Vertrieb Deutschland**. Auf rd. 26.000 m² werden künftig bis zu 1.200 Mercedes-Mitarbeiter tätig sein.

NACHHALTIGKEITSZERTIFIKATE DEUTSCHER PROJEKTENTWICKLUNGEN

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

ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPAVIERTEL IN FRANKFURT

1

MÖVENPICK HOTEL FRANKFURT



- Bruttogrundfläche: 16.100 m²
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2006
- Status: **verkauft**

2

EUROVENIA

- Bruttogrundfläche: 17.200 m²
- Nutzung: Wohnen
- Eröffnet: 2009
- Status: **verkauft**

3

MEININGER HOTEL FRANKFURT



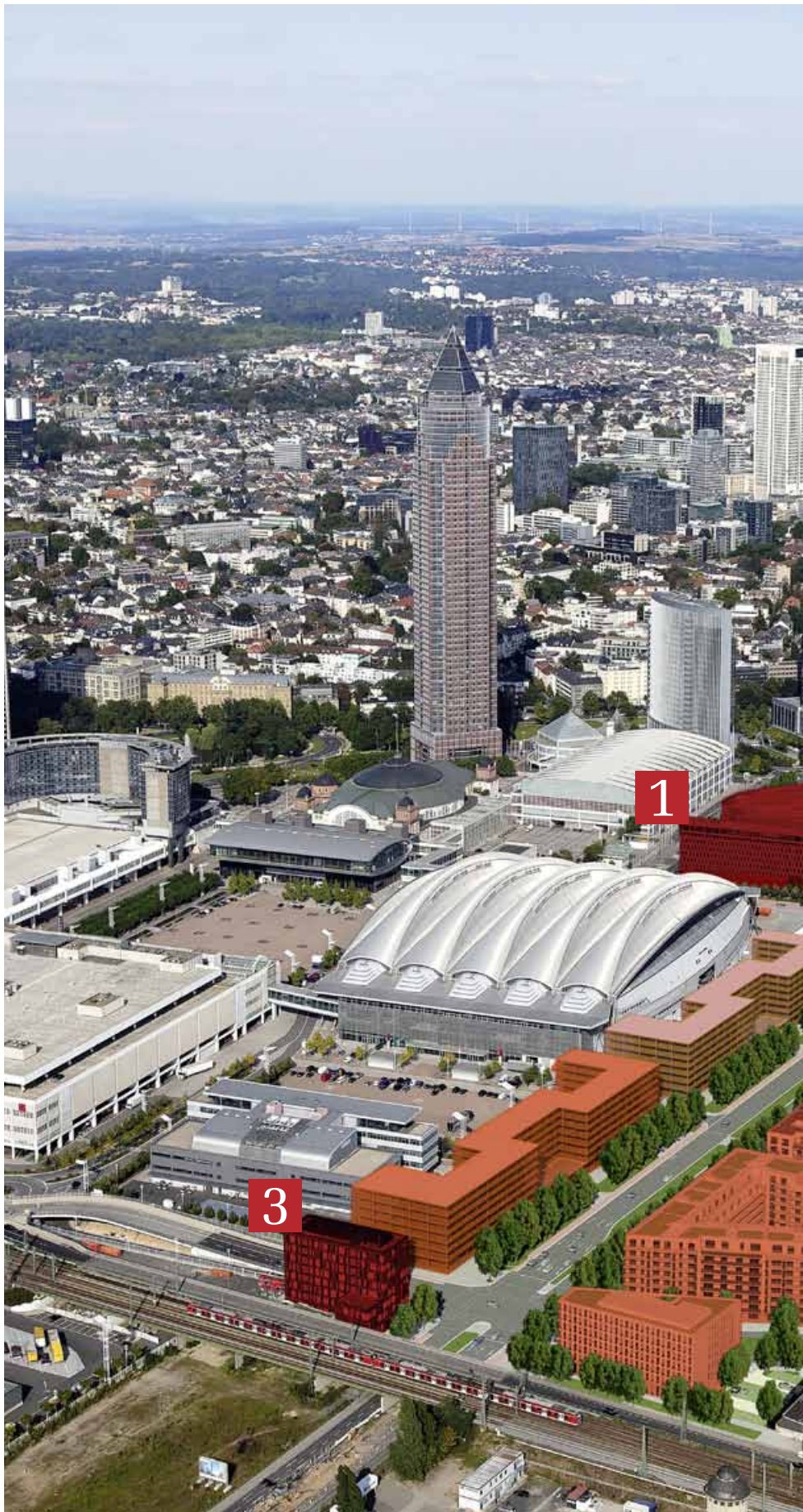
- Bruttogrundfläche: 4.300 m²
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2010
- Status: **vermietet**

4

CITY COLOURS



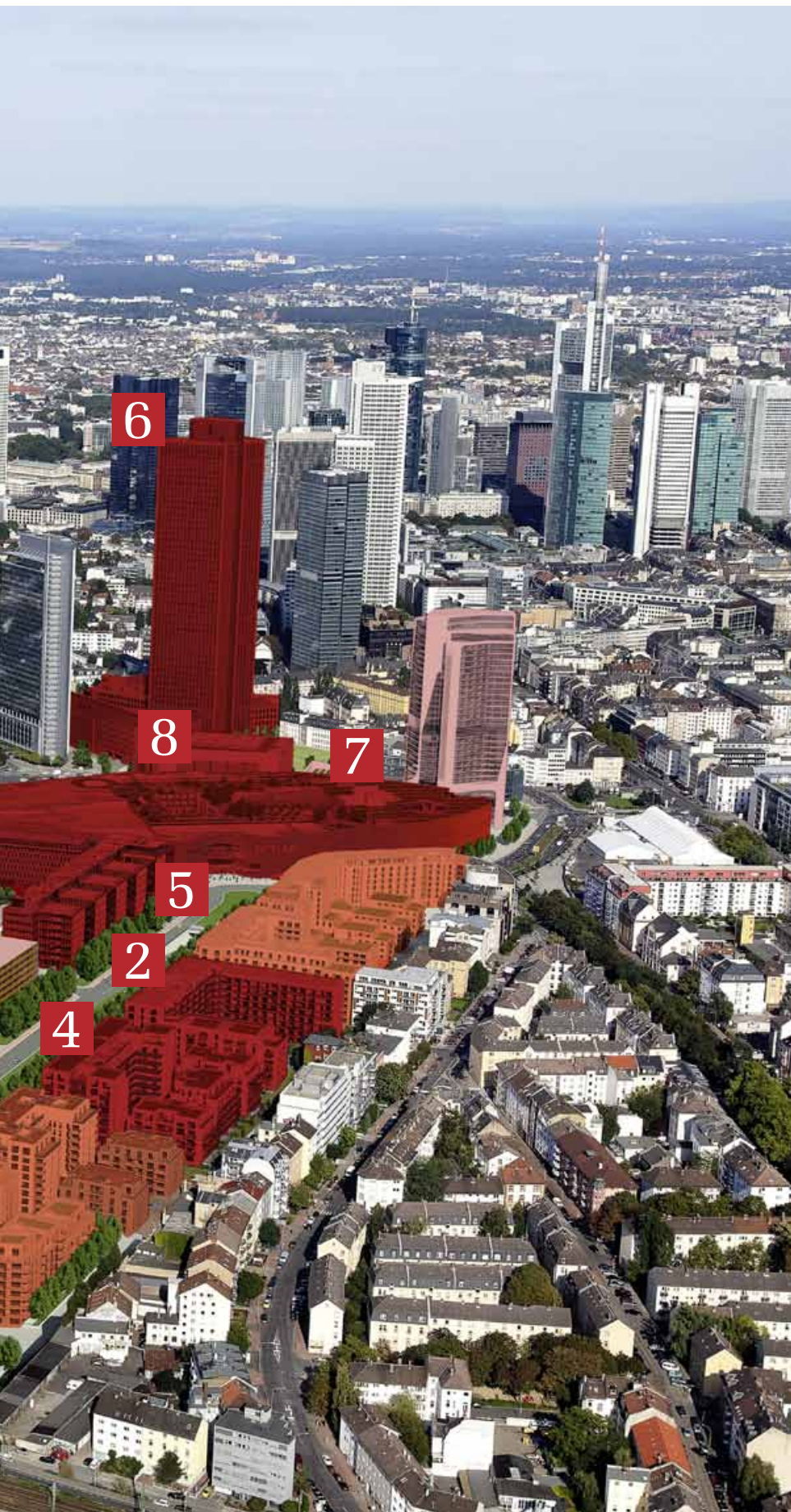
- Bruttogrundfläche: 17.200 m²
- Nutzung: Wohnen
- Eröffnet: 2010
- Status: **verkauft**
- Joint Venture mit Realgrund



von
CA Immo
entwickelt

Baugrundstücke
abverkauft,
von Partnern entwickelt

Grundstück
im Eigentum
der CA Immo



5

EUROPA ALLEE 12-22



- Bruttogrundfläche: 25.500 m²
- Nutzung: Büro, Handel, Gastro
- Eröffnet: 2010
- Status: **verkauft**

6

TOWER 185



- Bruttogrundfläche: 130.000 m²
- Nutzung: Büro
- Eröffnet: 2010 Sockelgebäude, 2012 Turm
- Status: **vermietet/in Vergabe**

7

SKYLINE PLAZA



- Bruttogrundfläche: 180.000 m²
- Nutzung: Shopping, Tagung, Fitness/Wellness, Gastro, Parken
- Geplante Fertigstellung: 2013
- Status: **in Bau, 90% verkauft** (Forward Sale)

8

KONGRESSZENTRUM

- Bruttogrundfläche: 17.000 m²
- Nutzung: Kongress
- Geplante Fertigstellung: 2013
- Status: **verkauft**

DEUTSCHLAND: SCHWERPUNKT AUF STADTQUARTIERSENTWICKLUNG

WERTSCHÖPFUNGSKETTE



ENTWICKLUNG VON STADTQUARTIEREN

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



PROJEKTENTWICKLUNGEN

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

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

Frankfurt, Europaviertel

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

Mit dem 200 Meter hohen **Tower 185** hat CA Immo Ende des Berichtsjahres im Frankfurter Europaviertel das vierthöchste Gebäude Deutschlands nach rd. 33 Monaten Bauzeit termin- und budgetgerecht fertig gestellt. Mit rd. 68.000 m² Bürofläche ist die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC der größte Mieter. Weitere 4.500 m² Fläche mietete die international tätige Anwaltskanzlei Mayer Brown LLP an. Per 31.12.2011 weist der Tower 185 (inkl. Sockelgebäude) einen Bilanzwert von rund 391,7 Mio. € auf und wird im 1. Quartal 2012 auch bilanziell in den Bestand übergehen.

Im Juni 2011 startete CA Immo im Joint Venture mit ECE Projektentwicklung den Bau des Einkaufszentrums **SKY-LINE PLAZA** in Frankfurt. Das Shopping-Center bietet auf rd. 38.000 m² Platz für ca. 180 Läden, einen rd. 8.500 m² großen Wellness-Bereich, ca. 4.500 m² Gastronomiefläche sowie einen rd. 10.000 m² großen Dachgarten. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Projekt (inkl. Kongresszentrum) liegt bei 360 Mio. €. Im September erwarb die Allianz Real Estate im Rahmen eines Forward Sale 80 % der Anteile am Skyline Plaza. ECE und CA Immo werden auch nach Fertigstellung jeweils 10 % an der Immobilie halten.

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

SEGMENT OSTEUROPA

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

Slowakei

Im Jänner 2011 wurde beim **Bratislava Business Center 1 Plus** der Spatenstich gefeiert. Konzipiert ist der Bau als Erweiterung des bestehenden Bratislava Business Center 1, zu dem eine direkte Verbindung geschaffen wird. Die Finanzierung des Projekts erfolgt durch Eigenmittel. Das neue Gebäude wird 13 Stockwerke mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 15.900 m² sowie eine Parkgarage mit 313 Stellplätzen umfassen. BBC 1 Plus wird als nachhaltiger Bau mit entsprechenden ökologischen Standards errichtet, eine LEED-Zertifizierung wird angestrebt. Das Projekt ist per 31.12.2011 zu 30 % (inkl. LOI) Großteils an internationale Mieter vorvermietet.

Polen

Der **Poleczki Business Park** wird in einem 50:50 Joint Venture des Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe und der UBM Realitätenentwicklung AG realisiert. Das moderne Büroviertel entsteht auf insgesamt rd. 140.000 m² Grundstücksfläche nahe dem Warschauer Flughafen. Das Projekt ist das größte seiner Art in ganz Polen und umfasst mehrere Bauphasen mit insgesamt 16 Gebäuden. Nach Fertigstellung der ersten Bauphase im zweiten Quartal 2010 läuft seit Dezember 2010 die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts. Dieser besteht aus zwei viergeschossigen Gebäuden mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 21.000 m². Die Fertigstellung soll plangemäß im zweiten Quartal 2012 erfolgen, der Vorverwertungsstand lag Ende 2011 bei 40 %.

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

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

Russland

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

Im Dezember wurde mit Fertigstellung und Eröffnung eines Vier-Sterne-Hotels sowie der Bürotower Jupiter und Airport mit insgesamt 17.000 m² Bürofläche die erste Projektphase abgeschlossen. Das Vier-Sterne-Hotel Crowne Plaza, das von der Intercontinental Gruppe betrieben wird, ist das einzige Hotel direkt am Flughafen. Es verfügt über 294 Zimmer und großzügige Konferenzmöglichkeiten für bis zu tausend Besucher und ist insbesondere auf die Bedürfnisse internationaler Geschäftsreisender ausgerichtet.

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

OSTEUROPÄISCHE LIEGENSCHAFTSRESERVEN NACH WIDMUNGSKLASSEN (BILANZWERTE)

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

IMMOBILIENBEWERTUNG

Der 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 Jahren erhöhten Schwankungen, wovon auch die CA Immo Gruppe direkt betroffen war.

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertungen zum 31.12.2011 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

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

Stabiles Umfeld in 2011

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

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

ÖSTERREICH

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

Gänge in einer höheren Bewertung widergespiegelten unterjährig durchgeführten Investitionen kam.

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

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH

Mio. €	Anschaffungs-	Bilanzwert	Neubewertung /Wert- minderung/Wertauf- holung	Bruttoanfangsrendite	
	kosten 31.12.2011	31.12.2011		31.12.2010	31.12.2011
Bestandsimmobilien	757,1	682,2	- 5,5	5,1%	5,6%
Immobilien in Entwicklung	37,9	32,8	2,0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,1	0,1	0,0		
Gesamt	795,1	715,1	- 3,4		

¹ Exkl. selbst genutzte Immobilien

DEUTSCHLAND

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

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

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND

Mio. €	Anschaffungs-	Bilanzwert	Neubewertung/Wert- minderung/Wertauf- holung	Bruttoanfangsrendite	
	kosten 31.12.2011	31.12.2011		31.12.2010	31.12.2011
Bestandsimmobilien ¹	1.498,4	1.499,4	25,3	5,3%	5,2%
Immobilien in Entwicklung	732,1	770,9	31,9		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	49,0	57,7	12,0		
Zum Handel bestimmte Immobilien	42,0	33,9	-1,2		
Gesamt	2.321,5	2.361,9	68,0		

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

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

BEWERTUNGSERGEBNIS OST- UND SÜDOSTEUROPA

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

FINANZIERUNGEN

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

Auslaufprofil

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

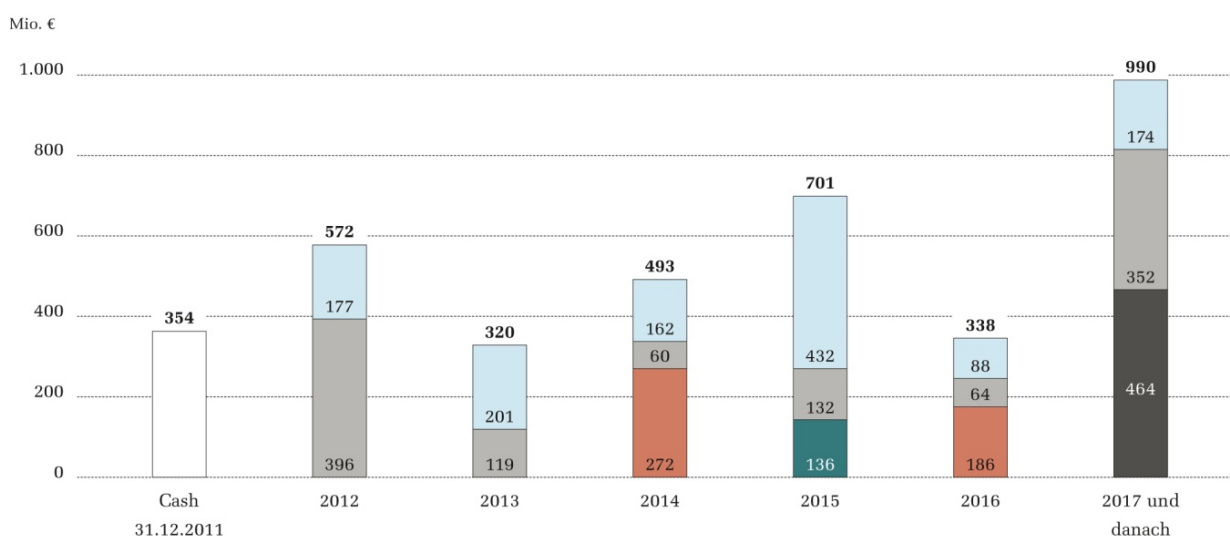
In dem verbleibenden Volumen sind im Einzelnen folgende wesentliche Fälligkeiten enthalten:

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

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

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN DER CA IMMO GRUPPE

■ Anleihen ■ Hessen Portfolio ■ Deutschland/Österreich ■ CEE/SEE ■ Europolis Kaufpreis



FINANZIERUNGSKOSTEN

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

¹ Inkl. selbst genutzte Immobilien

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

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

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Schwerpunkt auf besicherten Finanzierungen

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

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

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

Langfristige Zinsabsicherungen

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

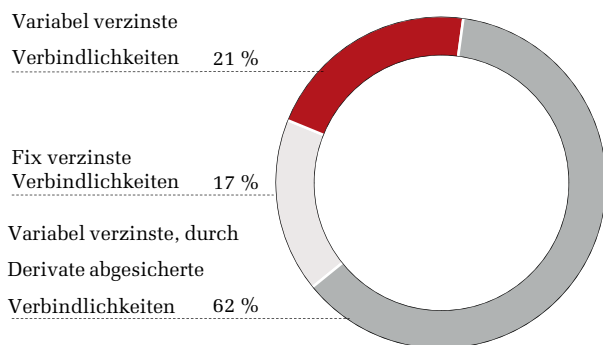
Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 1.828,2 Mio. € auf Swap Kontrakte sowie ein Nominale von 229,4 Mio. € auf Zins Caps. Der durchschnittliche gewichtete durch Swap Kontrakte fixierte Zinssatz liegt bei 3,7%, die durchschnittliche Zinsobergrenze der Zins-Caps liegt bei 4,4 %. Die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

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

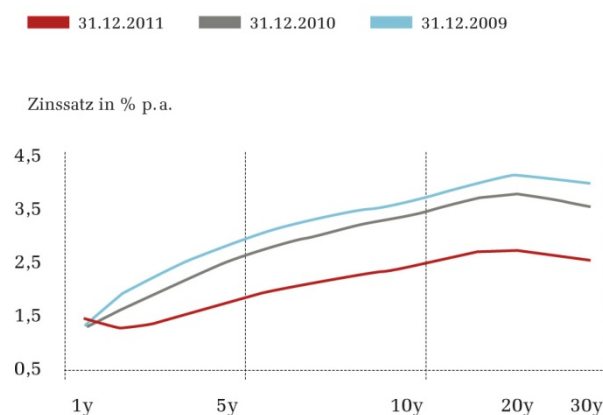
Aufgrund des deutlichen Rückgangs des allgemeinen Zinsniveaus in den letzten Jahren ist der Marktwert der abgeschlossenen Swap Kontrakte stark negativ. Insgesamt liegt der Marktwert zum 31.12.2011 bei -184,1 Mio. € (für das gesamte Nominale in Höhe von 1.828,2 Mio. €). Bilanzuell wird dabei zwischen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

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

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2011



SWAPKURVE 2009–2011



Anleihen und sonstige wesentliche Finanzierungen

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

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

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

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

Wesentliche Bestimmungen der Wandelschuldverschreibung

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

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

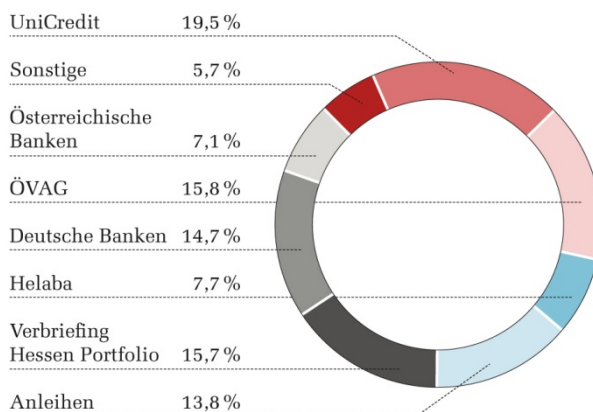
813,9 Mio. €) mit einem ausstehenden Volumen per 31.12.2011 von 512,2 Mio. €. Der ursprüngliche Kredit wurde von der arrangierenden Bank verbrieft und am Kapitalmarkt platziert (sogenannte Opera Germany 3 Transaktion, ISIN XS0293598495 (Tranche A) und XS0293599113 (Tranche B)). Die Ende 2006 abgeschlossene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

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

Finanzierende Banken

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

VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS



ERGEBNISSE

Erstmalige Berücksichtigung der Europolis Gruppe

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

Umsatzerlöse und Nettoergebnis

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

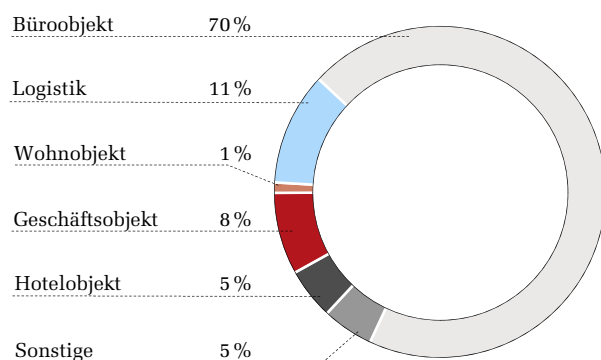
Wie in der untenstehenden Tabelle ersichtlich, erhöhten sich die Mieterlöse im Segment Ost-/Südosteuropa in Folge der Zugänge der Europolis Objekte signifikant. Der Mietzuwachs in Deutschland ergab sich hingegen in erster Linie aus Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten, welche die Reduktion durch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

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

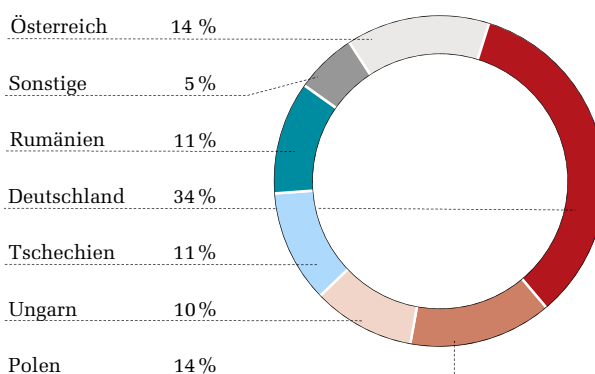
Mit einem Anstieg um 49,0% von – 25.827 T€ auf – 38.490 T€ lag die Steigerung der direkten Bewirtschaftungskosten für das vermietete Immobilienvermögen unter jener der Mieterlöse. Die wesentlichsten direkten Kosten sind Leerstands-, bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (– 11.087 T€), Instandhaltungen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

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

MIETERLÖSE
NACH NUTZUNGSARTEN



MIETERLÖSE
NACH LÄNDERN



ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2010 AUF 2011

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

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

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

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

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

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

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

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

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

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

Indirekte Aufwendungen

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

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

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

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

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

Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

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

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

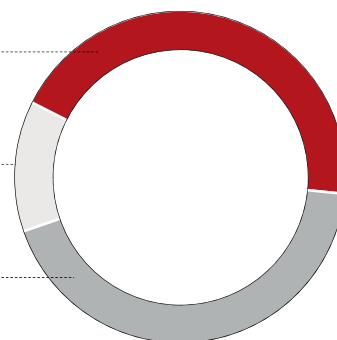
Mit einem EBITDA von 111.230 T€ (2010: 27.362 T€) hat das Segment Ost- und Südosteuropa mit rd. 45 % nunmehr den größten Anteil am Konzern-EBITDA.

EBIT

Ost- / Südosteuropa 45 %

Österreich 14 %

Deutschland ¹⁾ 44 %



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

Neubewertungsergebnis

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

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

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

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

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

Finanzergebnis

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

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

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

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

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

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

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

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

Steuern vom Einkommen

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

Periodenergebnis

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

Cash-flow

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

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

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

CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

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

FFO – Funds from Operations

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

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

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

Bilanz – Aktivseite

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

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

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

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

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

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

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

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

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

Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

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

KENNZAHLEN ZUR FINANZIERUNG

Mio. €	2011	2010
Eigenkapital	1.809,5	1.659,9
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	777,1	238,0
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	2.486,9	1.888,3
Liquide Mittel (inkl. Kurzfr. Wertpapiere)	–353,8	–358,6
verfügungsbeschränkte Mittel	–56,1	–43,6
Nettoverschuldung	2.854,1	1.724,1
Gearing	158%	104%
EBITDA/Zinsergebnis (Faktor)	1,6	1,4

Net Asset Value

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

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

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV LT. DEFINITION EPRA)

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

AUSBLICK

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

Die entscheidenden Erwartungen an das Geschäftsjahr 2012 sind somit:

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

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

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten zum Ausblick 2012

Unsere Erwartungen für 2012 unterliegen gewissen Annahmen zu den allgemeinen Rahmenbedingungen und spezifischen Rahmenbedingungen des Immobiliengeschäftes. Die weiterhin volatile Wirtschaftslage bringt zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich der Zielerreichung betreffend Investitionsvolumen, Zeitpunkt der Umsetzung und Ertragsqualität mit sich.

Als wesentlichste den geplanten Geschäftsverlauf beeinflussende Parameter sehen wir:

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

NACHTRAGSBERICHT

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

Frankfurt

Im Februar hat die PricewaterhouseCoopers (PwC) AG, zwei weitere Büroetagen mit insgesamt 2.800 m² Fläche im **Tower 185** angemietet. Mit diesem abgeschlossenen Mietvertrag mietet PwC nun insgesamt rd. 71.000 m² Bürofläche in dem Gebäude. Die Vermietungsquote des zum Jahreswechsel 2011/2012 fertig gestellten Hochhauses steigt damit auf rund 75 %.

Slowakei

Im Bestandsobjekt **Bratislava Business Center 1 (BBC 1)** wurden zwei internationale Unternehmen (Henkel: 1500 m², Kapsch: 362 m²) als Mieter gewonnen. Die Vermietungsquote des Gebäudes liegt damit bei 85 %.

Wien

In Wien mietete und bezog die Firma Update Training GmbH im Bestandsobjekt in der **Klosterneuburger Straße 23-27** rund 1.050 m² Nutzfläche.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

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

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



FRANKFURT, Tower 185: zu 75 % vermietet

MITARBEITER

Am Hauptsitz in Wien und an den Standorten in Frankfurt, Berlin und München sowie in Budapest, Warschau, Prag, Belgrad und Bukarest beschäftigt die CA Immo Gruppe per 31.12.2011 insgesamt 390¹ Mitarbeiter (31.12.2010: 318).

Integration Europolis abgeschlossen

In Wien übersiedelte das Team der Europolis ins CA Immo Headquarter, in Osteuropa wurden die lokalen Niederlassungen zusammengeführt. Damit verbunden waren Anpassungen im Personalstand. Konzernweit wurden im Jahr 2011 insgesamt 64 neue Mitarbeiter² eingestellt.

Gemeinsame Unternehmenskultur

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

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

¹ Davon rund 7 % Teilzeitarbeitskräfte

² exkl. mit Europolis übernommene Mitarbeiter

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

Einheitliches Human Resources Management

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

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

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

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN

	31.12.2011	31.12.2010		Veränderung	Fluktuations- quote ¹
	Mitarbeiter gesamt	davon Frauen in %	Mitarbeiter gesamt	absolut in %	in %
Österreich	86	53	64	22	34
Deutschland	176	44	175	1	1
Osteuropa	128	62	79	49	62
gesamt	390	52	318	72	23

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

Erfolgsbeteiligung zur Förderung unternehmerischen Denkens

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

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

Vorsorge und Sicherheit am Arbeitsplatz

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

Im Berichtsjahr 2011 wurden konzernweit keine wesentlichen berufsbedingten Verletzungen¹, Krankheiten und Ausfalltage seitens der CA Immo-Mitarbeiter verzeichnet. Auf den Baustellen erhielten Mitarbeiter der CA Immo regelmäßige Sicherheitsunterweisungen, darüber hinaus wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmer obliegt den beauftragten Firmen.

DURCHSCHNITTliche ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

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

¹ Als wesentliche Verletzungen gelten solche Verletzungen, bei denen ein Arzt konsultiert werden muss

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

Angestellte¹⁾

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

Arbeiter

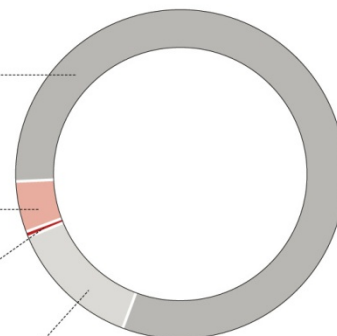
19 Mitarbeiter	<28	29–48	49 <
W	0 %	0 %	5 %
M	0 %	42 %	53 %

Vorstand

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

Führungskräfte^{2) 3)}

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



¹⁾ davon 1 % mit einer Behinderung ²⁾ davon 2 % mit einer Behinderung
³⁾ Anteil weiblicher Führungskräfte: 16 %

Die Gruppe der Mitarbeiter mit Behinderung ist aus Datenschutzgründen nicht weiter unterteilt.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

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

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

Leerstandsrate und Durchschnittsmiete

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

Standortqualität

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

Lokale Präsenz

Für die effiziente Bearbeitung sehr unterschiedlicher regionale Märkte sind lokales Wissen und Marktkenntnis ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo auf eigene Niederlassungen in unseren wesentlichen Märkten in Deutschland, bzw. in Osteuropa. Letztere wurden nunmehr durch die mit der Europolis übernommenen Mitarbeiter verstärkt.

Know how und Synergien

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

VALUE-KENNZAHLEN

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

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 2011 = 4,51

Wertschöpfungsrechnung

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

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

WERTSCHÖPFUNGSRECHNUNG

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

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

RISIKOMANAGEMENTBERICHT

RISIKOMANAGEMENT DER CA IMMO GRUPPE

RISIKOMANAGEMENT UNTERNEHMENSEBENE

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

RISIKOMANAGEMENT IMMOBILIENEBENE

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

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

RISIKOMANAGEMENT

Allgemein

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

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

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

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

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

STRATEGISCHE RISIKEN

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

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

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

Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

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

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

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

Länderrisiko und Transferrisiko

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

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

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Allgemein

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

Markt- und Verwertungsrisiko

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

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

Vermietungs- und Mietausfallsrisiko

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

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

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

Risiken aus der Projektentwicklung

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

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

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

Immobilienbewertungsrisiko

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

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

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

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

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

Umweltrisiken

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

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

Steuerliche Risiken

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

FINANZRISIKEN

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Währungsrisiken

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

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO

AUSWIRKUNG

GEGENSTEUERUNG

**UNVORHERSEHBARER
LIQUIDITÄTSBEDARF**

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

- Nichtnutzung von Opportunitäten
- „Notverkäufe“
- Zahlungsunfähigkeit

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

FINANZIERUNGEN

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

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

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

WECHSELKURSENTWICKLUNG

- Einschätzung der EUR-Fremdwährungs-Relation

- Signifikante Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste

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

**ZINSÄNDERUNG/
BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG**

- Einschätzung der Zinsentwicklung

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

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

CA IMMO

KONZERNABSCHLUSS

INHALT

KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	60
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	61
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2011	62
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	63
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	64
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2011	66
	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	66
1.	Informationen über die Gesellschaft	66
2.	Grundsätze der Rechnungslegung	66
3.	In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen	66
4.	Rechnungslegungsmethoden	69
a)	Änderung von Darstellung und Gliederung	69
b)	Konsolidierungsmethode	72
c)	Währungsumrechnung	73
d)	Immobilienvermögen	74
e)	Immaterielle Vermögenswerte	76
f)	Wertminderungen	76
g)	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)	77
h)	Fertigungsaufträge	79
i)	Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instrument)	79
j)	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen	79
k)	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	79
l)	Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten	81
m)	Steuern	81
n)	Segmentberichterstattung	82
o)	Umsatzrealisierung	82
p)	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	84
q)	Finanzergebnis	84
r)	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	85
s)	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	87
	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	88
1.	Segmentinformation	88
2.	Mieterlöse	93
3.	Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	94
4.	Ergebnis aus Immobilienhandel	95
5.	Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	95
6.	Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	95
7.	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	96
8.	Indirekte Aufwendungen	96
9.	Sonstige betriebliche Erträge	97
10.	Abschreibungen und Wertänderungen	97
11.	Finanzierungsaufwand	97
12.	Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	97
13.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	98
14.	Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	98

15.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	98
16.	Nettoergebnisse aus Klassen von Finanzinstrumenten	99
17.	Ertragsteuern	99
18.	Sonstiges Ergebnis	100
19.	Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	102
20.	Immaterielle Vermögenswerte	104
21.	Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	104
22.	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	105
23.	Finanzielle Vermögenswerte	105
24.	Latente Steuern	108
25.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	109
26.	Zum Handel bestimmte Immobilien	110
27.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	110
28.	Wertpapiere	111
29.	Liquide Mittel	111
30.	Eigenkapital	112
31.	Rückstellungen	112
32.	Verzinsliche Verbindlichkeiten	114
33.	Sonstige Verbindlichkeiten	116
34.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	117
35.	Cash-flow	117
36.	Finanzinstrumente	117
37.	Derivative Finanzinstrumente	119
38.	Finanzrisiken	123
39.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	127
40.	Leasingverhältnisse	128
41.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	129
42.	Kennzahlen je Aktie	132
43.	Personalstand	132
44.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	132
45.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	133
	ANLAGE I ZUM KONZERNABSCHLUSS	134
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	141
	UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK	142

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

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

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

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

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2011

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

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Tsd. €	Anhangsangabe	2011	2010
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern	1	107.100	68.818
Neubewertungsergebnis		- 49.143	- 32.052
Abschreibungen und Wertänderungen	10	10.521	5.971
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	7	- 44.866	- 13.945
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	35	- 9.696	- 15.042
Zinsensaldo	11, 13	149.452	102.784
Kursdifferenzen	16	- 334	- 652
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	12	22.456	4.446
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und unbare Beteiligungsergebnisse	15, 11	6.371	1.094
Cash-flow aus dem Ergebnis		191.861	121.422
Zum Handel bestimmte Immobilien	26	10.250	77.200
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	23, 27	- 4.732	- 19.881
Rückstellungen	31	717	- 347
Sonstige Verbindlichkeiten	33	530	- 6.361
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		6.765	50.611
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit		198.626	172.033
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen		- 243.618	- 300.440
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 128.308 Tsd. € (2010: 2.206 Tsd. €) inkl. Anzahlungen	35	71.880	- 137.317
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen		- 1.382	- 670
Erwerb von Finanzvermögen		- 12.926	- 7.062
Veräußerung von Wertpapieren	28	4.653	6.014
Finanzierung von Gemeinschaftsunternehmen	41	9.929	0
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	7	131.459	216.199
Veräußerung von Gesellschaften mit langfristigem Immobilienvermögen, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.696 Tsd. € (2010: 366 Tsd. €)		29.998	- 362
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen		- 49.291	- 29.563
Ausschüttungen von Beteiligungen und Wertpapieren		891	857
Gezahlte Zinsen für Aktivierung auf Immobilien in Entwicklung	19	- 9.934	- 6.851
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	13	5.718	7.663
Cash-flow aus Investitionstätigkeit		- 62.623	- 251.532
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen	32	252.226	280.291
Geldzufluss von Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschenden Anteilen	41	4.861	1.788
Auszahlungen von Tochtergesellschaften und Erwerb von Anteilen an nicht beherrschenden Gesellschaftern		- 10.763	- 99.209
Tilgung von Finanzierungen		- 232.786	- 138.831
Gezahlte Zinsen	11	- 148.181	- 107.131
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit		- 134.643	- 63.092
Nettoveränderung der liquiden Mittel		1.360	- 142.591
Liquide Mittel 1.1.		354.764	497.199
Fremdwährungskursänderungen		- 2.346	156
Liquide Mittel 31.12.	29	353.778	354.764

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

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

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

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2011

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

1. Informationen über die Gesellschaft

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

2. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

3. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen

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

Entwicklung Konsolidierungskreis

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

Unternehmenserwerbe und -verkäufe

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

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

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

Diese Kaufpreise wurden zur Gänze in bar bezahlt.

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

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

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

Die Veräußerungspreise wurden zur Gänze in bar bezahlt.

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

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

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

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

Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

Assoziierte Unternehmen

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

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

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

4. Rechnungslegungsmethoden

a) Änderung von Darstellung und Gliederung

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

Änderung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

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

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

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

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

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

Änderung der Konzernbilanz

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

Änderung der Konzern-Geldflussrechnung

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

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

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

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

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

Änderung der Segmentberichterstattung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemeinschaftsunternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

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

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

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

c) Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung

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

Der Währungsumrechnung von Geschäftstransaktionen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

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

Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

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

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

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

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

d) Immobilienvermögen

Klassifizierung

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

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

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

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

Bewertung

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

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

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

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

Investitionszuschüsse werden ab verbindlicher Zusage als Verminderung der Anschaffungskosten dargestellt.

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

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

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

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

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

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

e) Immaterielle Vermögenswerte

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

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

f) Wertminderungen

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

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

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

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

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

Wertpapiere

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

Sonstige Anteile an Gesellschaften

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

Ausleihungen, Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen

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

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Liquide Mittel

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

Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

h) Fertigungsaufträge

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

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

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

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

j) Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen

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

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

k) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Variable Vergütung

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

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

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

Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

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

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

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

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

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

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

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

Beitragsorientierte Pläne

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

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

l) Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten

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

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

m) Steuern

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

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

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

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

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

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

n) Segmentberichterstattung

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

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

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

o) Umsatzrealisierung

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

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

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

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

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

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

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

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

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

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

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

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

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

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

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

p) Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

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

q) Finanzergebnis

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

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

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

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

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

r) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen

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

Immobilienbewertung

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

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

Bei Objekten mit aktuell großem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen ist der Einfluss der vom Bewerter getroffenen Annahmen auf den Immobilienwert größer, als dies bei Objekten mit langfristig vertraglich abgesicherten Zahlungsströmen der Fall ist. Gleichzeitig gilt, dass die Abhängigkeit des Wertes von durch den Gutachter getroffenen Annahmen steigt, je weiter in der Zukunft das geplante Fertigstellungsdatum liegt.

Die von den externen Bewertern ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolios hinsichtlich der Wert-Auswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend vereinfachende Annahmen getroffen, um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgende Tabelle zeigt die Sensitivität des beizulegenden Zeitwert auf eine Änderung der Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als nachhaltige (reversionary) Miete) und der Bruttorendite (Yield). Zur Berechnung der Sensitivitäten wurde ein repräsentativer Querschnitt für das Gesamt-Bestands Portfolio gebildet, welcher die jeweils 10 wertmäßig größten Immobilien in den Segmenten Deutschland und Ost-/Südosteuropa sowie die größten 5 Immobilien in Österreich beinhaltet. Insgesamt wird durch diese 25 Immobilien ein Marktwert von 1.852 Mio. €, bzw. rd. 44,3% des Bestandsportfolios abgebildet.

Änderung der Yield (in % Punkten)	Änderung der nachhaltigen Miete um				
	10,0%	5,0%	0,0%	-5,0%	-10,0%
-0,50%	14,0%	10,4%	6,8%	3,2%	-0,4%
-0,25%	10,2%	6,7%	3,3%	0,2%	-2,6%
0,00%	6,6%	3,3%	0,0%	-3,3%	-6,6%
0,25%	3,3%	0,2%	-3,0%	-6,2%	-9,4%
0,50%	0,3%	-2,8%	-5,9%	-8,9%	-12,0%

Die Szenarien zeigen, dass eine Veränderung der Brutto-Mieteinnahmen eine unterproportionale Änderung bei den Marktwerten bewirkt während die Veränderung der Bruttorendite zu wesentlichen Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert führt. Für die Entwicklungsprojekte wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf

eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen Projektentwicklungen in Deutschland herangezogen. Der Anteil der CA Immo Gruppe an den kalkulierten Gesamtinvestitionskosten für diese Projekte liegt bei rd. 370 Mio. €.

in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	– 10%	– 5%	Ausgangswert	5%	10%
Ausstehende Investitionskosten	210	222	233	245	257
Marktwerte	142	130	118	106	95
Änderung zu Ausgangswert	19,7%	9,9%	0,0%	– 9,9%	– 19,7%

Die Szenariorechnung zeigt, dass zum aktuellen Zeitpunkt eine deutlich überproportionale Beziehung zwischen einer Änderung bei den noch ausstehenden Investitionskosten und den Marktwerten besteht. Diese Beziehung ist jedoch nur eine Momentaufnahme, da zum Bilanzstichtag die Buchwerte deutlich geringer als die noch erwarteten ausstehenden Investitionskosten sind, da die betreffenden Projekte eher am Beginn der Bauphase stehen. Bei zunehmendem Fertigstellungsgrad wird sich ein zunehmend unterproportionales Verhältnis ergeben, da das relative Verhältnis der noch ausstehenden Investitionskosten bezogen auf das bereits investierte Kapital sukzessive geringer wird.

Steuern

Alle Gesellschaften mit Immobilien unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der Mieterträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Im Zusammenhang mit der Höhe der zu bildenden Steuerrückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen in Deutschland, der Schweiz und Ost-/Südosteuropa sind bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern im vollen Ausmaß angesetzt.

Hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit, dass aktive latente Steuern, die aus zeitlichen Unterschieden und Verlustvorträgen resultieren, gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet werden können, ist eine Beurteilung erforderlich. In diesem Zusammenhang bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes künftiger, zu versteuernder Einkünfte. Die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern unterliegt unternehmensindividuellen Prognosen, u.a. über die zukünftige Ertragssituation in der betreffenden Konzerngesellschaft. Insbesondere vor dem Hintergrund der vielfältigen internationalen Verflechtungen können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftigen Änderungen dieser Annahmen Auswirkungen auf zukünftige Steueraufwendungen und -erstattungen haben. Für wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen durch die jeweiligen nationalen Steuerverwaltungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Bewertung der Zinsderivate

Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps, Caps und Floors, um dem Zinsschwankungsrisiko entgegen zu wirken. Diese Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo Gruppe bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser vom jeweiligen Kreditinstitut, mit dem das Geschäft abgeschlossen wurde.

Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet.

s) Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

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

Im Geschäftsjahr 2011 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IAS 24	Neue Fassung des IAS 24: Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	1.1.2011
IAS 32	Änderung an IAS 32: Klassifizierung von Bezugsrechten	1.2.2010
IFRS 1	Änderung an IFRS 1: Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7	1.7.2010
IFRIC 14	Änderung an IFRIC 14: Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften	1.1.2011
IFRIC 19	Neue Interpretation: Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente	1.7.2010
Diverse	Verbesserungen an den IFRS 2010	Diverse

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

Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind herausgegeben, jedoch zum Bilanzstichtag noch nicht anwendbar:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IAS 1	Änderung an IAS 1: Darstellung des sonstigen Ergebnisses	1.7.2012 ²⁾
IAS 12	Änderung an IAS 12: Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	1.1.2012 ²⁾
IAS 19	Änderung an IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer	1.1.2013 ²⁾
IAS 27	Neue Fassung des IAS 27: Einzelabschlüsse	1.1.2013 ²⁾
IAS 28	Neue Fassung des IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2013 ²⁾
IAS 32	Änderung an IAS 32: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1.1.2014 ²⁾
IFRS 1	Änderung an IFRS 1: Drastische Hyperinflation und Streichung der festen Daten für erstmalige Anwender	1.7.2011 ²⁾
IFRS 7	Änderung an IFRS 7: Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten	1.7.2011
IFRS 7	Änderung an IFRS 7: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1.1.2013 ²⁾
IFRS 9	Neuer Standard: Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung	1.1.2015 ²⁾
IFRS 10	Neuer Standard: Konzernabschlüsse	1.1.2013 ²⁾
IFRS 11	Neuer Standard: Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1.1.2013 ²⁾
IFRS 12	Neuer Standard: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2013 ²⁾
IFRS 13	Neuer Standard: Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	1.1.2013 ²⁾
IFRIC 20	Neue Interpretation: Abraunkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	1.1.2013 ²⁾

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

²⁾ Zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen. Das Datum des Inkrafttretens lt. EU-Verordnung kann von jenem lt. IASB abweichen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet. Die erwarteten Änderungen aus IAS 19 und IFRS 9 bis IFRS 13 werden wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Aufgrund der neuen IFRS muss die CA Immo Gruppe zukünftig ab Inkrafttreten der neuen Standards Unternehmen mit gemeinschaftlicher Führung nach der Equity-Methode statt wie bisher durch Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbeziehen. Diese Standards sind zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen und somit nicht (vorzeitig) anwendbar. Aus den übrigen erwarteten Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

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

1. Segmentinformation

Tsd. € 2011	Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand
Mieterlöse	36.918	197	37.115	71.229
Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten	622	0	622	312
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.947	43	7.990	6.104
Betriebskostenaufwand	- 9.650	- 49	- 9.699	- 6.870
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.314	0	- 3.314	- 4.346
Nettomietergebnis	32.523	191	32.714	66.429
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 515	- 515	0
Nettoergebnis (Net operating income)	32.523	- 324	32.199	66.429
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.619	- 2.203	1.416	- 818
Indirekte Aufwendungen	- 935	- 709	- 1.644	- 3.914
Sonstige betriebliche Erträge	421	11	432	4.874
EBITDA	35.628	- 3.225	32.403	66.571
Abschreibungen und Wertänderungen	- 3.873	- 60	- 3.933	- 74
Ergebnis aus Neubewertung	- 6.713	3.285	- 3.428	13.606
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	25.042	0	25.042	80.103
Finanzierungsaufwand	- 18.361	- 1.194	- 19.555	- 37.095
Kursdifferenzen	0	0	0	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 2.849	0	- 2.849	- 2.347
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.138	15	2.153	1.600
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5.970	- 1.179	4.791	42.261

31.12.2011

Immobilienvermögen ²⁾	680.938	43.900	724.838	1.152.014
Sonstiges Vermögen	23.644	5.569	29.213	152.778
Aktive latente Steuern	0	0	0	2.444
Bilanzsumme	704.582	49.469	754.051	1.307.236
Verzinsliche Verbindlichkeiten	383.135	33.934	417.069	709.253
Sonstige Verbindlichkeiten	8.483	1.024	9.507	102.635
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	52.008	523	52.531	9.941
Schulden	443.626	35.481	479.107	821.829
Eigenkapital	260.956	13.988	274.944	485.407
Investitionen ³⁾	18.157	9.617	27.774	1.373

Development ¹⁾	Deutsch- land ¹⁾ Summe	Bestand	Development	Ost-/Südost- europa Summe	Holding	Summe Segmente	Konsoli- dierung	Summe
18.922	90.151	132.282	6.028	138.310	0	265.576	0	265.576
0	312	0	0	0	0	934	– 934	0
4.738	10.842	43.226	2.268	45.494	0	64.326	0	64.326
– 3.896	– 10.766	– 50.897	– 4.051	– 54.948	0	– 75.413	0	– 75.413
– 4.458	– 8.804	– 14.021	– 1.264	– 15.285	0	– 27.403	0	– 27.403
15.306	81.735	110.590	2.981	113.571	0	228.020	– 934	227.086
7.790	7.790	0	0	0	0	7.790	0	7.790
578	578	0	0	0	0	578	0	578
– 5.970	– 5.970	0	– 830	– 830	0	– 7.315	0	– 7.315
17.704	84.133	110.590	2.151	112.741	0	229.073	– 934	228.139
34.391	33.573	9.044	928	9.972	0	44.961	0	44.961
– 11.991	– 15.905	– 16.777	– 4.480	– 21.257	– 11.714	– 50.520	6.475	– 44.045
2.887	7.761	7.720	2.053	9.773	4.943	22.909	– 5.541	17.368
42.991	109.562	110.577	652	111.229	– 6.771	246.423	0	246.423
– 5.224	– 5.298	– 704	– 322	– 1.026	– 264	– 10.521	0	– 10.521
55.636	69.242	– 342	– 16.329	– 16.671	0	49.143	0	49.143
93.403	173.506	109.531	– 15.999	93.532	– 7.035	285.045	0	285.045
– 29.700	– 66.795	– 73.895	– 8.645	– 82.540	– 17.852	– 186.742	25.733	– 161.009
515	515	246	– 427	– 181	0	334	0	334
– 13.728	– 16.075	– 2.307	– 12	– 2.319	– 1.213	– 22.456	0	– 22.456
3.607	5.207	8.390	1.351	9.741	20.189	37.290	– 25.733	11.557
0	0	0	– 4.675	– 4.675	0	– 4.675	0	– 4.675
– 2	– 2	0	– 1.694	– 1.694	0	– 1.696	0	– 1.696
54.095	96.356	41.965	– 30.101	11.864	– 5.911	107.100	0	107.100

1.212.884	2.364.898	1.900.229	232.218	2.132.447	0	5.222.183	0	5.222.183
286.751	439.529	231.172	103.838	335.010	303.445	1.107.197	– 424.543	682.654
6.518	8.962	2.316	461	2.777	39.083	50.822	– 39.083	11.739
1.506.153	2.813.389	2.133.717	336.517	2.470.234	342.528	6.380.202	– 463.626	5.916.576
739.562	1.448.815	1.521.031	232.756	1.753.787	67.933	3.687.604	– 423.590	3.264.014
228.570	331.205	199.428	10.324	209.752	64.944	615.408	– 953	614.455
90.394	100.335	111.988	2.881	114.869	0	267.735	– 39.083	228.652
1.058.526	1.880.355	1.832.447	245.961	2.078.408	132.877	4.570.747	– 463.626	4.107.121
447.627	933.034	301.270	90.556	391.826	209.651	1.809.455	0	1.809.455
242.886	244.259	1.379.253	176.626	1.555.879	157	1.828.069	0	1.828.069

Tsd. €			Österreich	
2010	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	39.000	50	39.050	62.544
Umsatzerlöse mit anderen Geschäftssegmenten	671	0	671	218
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.990	6	7.996	7.314
Betriebskostenaufwand	- 10.107	- 7	- 10.114	- 7.312
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 4.093	- 71	- 4.164	- 7.822
Nettomietergebnis	33.461	- 22	33.439	54.942
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 101	- 101	0
Nettoergebnis (Net operating income)	33.461	- 123	33.338	54.942
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	5.769	- 5	5.764	100
Indirekte Aufwendungen	- 1.020	- 683	- 1.703	- 4.491
Sonstige betriebliche Erträge	- 38	0	- 38	417
EBITDA	38.172	- 811	37.361	50.968
Abschreibungen und Wertänderungen	- 1.708	0	- 1.708	- 80
Ergebnis aus Neubewertung	13.350	- 1.830	11.520	- 2.276
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	49.814	- 2.641	47.173	48.612
Finanzierungsaufwand	- 18.918	- 769	- 19.687	- 37.479
Kursdifferenzen	0	0	0	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 766	0	- 766	- 1.337
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.769	14	2.783	958
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	32.899	- 3.396	29.503	10.754

31.12.2010

Immobilienvermögen ²⁾	714.442	21.640	736.082	1.137.916
Sonstiges Vermögen	91.729	391	92.120	163.843
Aktive latente Steuern	0	0	0	2.129
Bilanzsumme	806.171	22.031	828.202	1.303.888
Verzinsliche Verbindlichkeiten	387.005	19.765	406.770	764.124
Sonstige Verbindlichkeiten	6.936	277	7.213	79.571
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	58.015	- 433	57.582	5.473
Schulden	451.956	19.609	471.565	849.168
Eigenkapital	354.215	2.422	356.637	454.720
Investitionen ³⁾	14.401	640	15.042	14.405

Development ¹⁾	Deutsch- land ¹⁾ Summe	Bestand	Development	Ost-/Südost- europa Summe	Holding	Summe Segmente	Konsoli- dierung	Summe
17.215	79.759	45.150	465	45.615	0	164.424	0	164.424
0	218	0	0	0	0	889	- 889	0
2.056	9.370	12.646	192	12.838	0	30.204	0	30.204
- 2.396	- 9.708	- 15.297	- 428	- 15.725	0	- 35.547	0	- 35.547
- 2.492	- 10.314	- 5.672	- 334	- 6.006	0	- 20.484	0	- 20.484
14.383	69.325	36.827	- 105	36.722	0	139.486	- 889	138.597
30.490	30.490	0	0	0	0	30.490	0	30.490
564	564	0	0	0	0	564	0	564
- 5.291	- 5.291	0	- 321	- 321	0	- 5.713	0	- 5.713
40.146	95.088	36.827	- 426	36.401	0	164.827	- 889	163.938
8.072	8.172	0	0	0	0	13.936	0	13.936
- 10.507	- 14.998	- 8.198	- 3.298	- 11.496	- 10.944	- 39.141	5.218	- 33.923
3.937	4.354	2.044	413	2.457	4.014	10.787	- 4.329	6.458
41.648	92.616	30.673	- 3.311	27.362	- 6.930	150.409	0	150.409
- 3.654	- 3.734	- 204	0	- 204	- 325	- 5.971	0	- 5.971
35.185	32.909	- 15.988	3.611	- 12.377	0	32.052	0	32.052
73.179	121.791	14.481	300	14.781	- 7.255	176.490	0	176.490
- 25.108	- 62.587	- 31.696	- 4.324	- 36.020	- 17.933	- 136.227	19.025	- 117.202
1.247	1.247	- 949	356	- 593	- 2	652	0	652
- 2.010	- 3.347	- 111	- 58	- 169	- 164	- 4.446	0	- 4.446
2.324	3.282	4.388	2.249	6.637	20.741	33.443	- 19.025	14.418
0	0	0	- 766	- 766	0	- 766	0	- 766
0	0	0	- 328	- 328	0	- 328	0	- 328
49.632	60.386	- 13.887	- 2.571	- 16.458	- 4.613	68.818	0	68.818
1.027.938	2.165.854	623.575	86.705	710.280	0	3.612.216	0	3.612.216
305.167	469.010	240.403	95.158	335.561	247.437	1.144.128	- 391.014	753.114
12.003	14.132	1	0	1	38.563	52.696	- 38.563	14.133
1.345.108	2.648.996	863.979	181.863	1.045.842	286.000	4.809.040	- 429.577	4.379.463
515.898	1.280.022	618.488	81.466	699.954	125.318	2.512.064	- 385.709	2.126.355
239.946	319.517	25.471	13.638	39.109	56.584	422.423	- 5.305	417.118
118.299	123.772	31.306	1.954	33.260	0	214.614	- 38.563	176.051
874.143	1.723.311	675.265	97.058	772.323	181.902	3.149.101	- 429.577	2.719.524
470.965	925.685	188.714	84.805	273.519	104.098	1.659.939	0	1.659.939
239.528	253.933	38.640	18.702	57.342	352	326.668	0	326.668

- ¹⁾ Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz
- ²⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet vermietete Immobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und Anzahlungen auf Immobilien.
- ³⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 7.514 Tsd. € (31.12.2010: 7.383 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Geschäftsbeziehungen innerhalb eines Geschäftssegmentes werden innerhalb des Geschäftssegmentes konsolidiert. Geschäftsbeziehungen zu anderen Geschäftssegmenten werden dargestellt und die Anpassung an die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz in der Konsolidierungsspalte dargestellt.

Die Rechnungslegungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den unter „Rechnungslegungsmethoden“ beschriebenen Methoden.

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

- Die direkt einem Geschäftssegment zurechenbaren Personalkosten werden im jeweiligen Geschäftssegment erfasst.
- Managementhonorare für Serviceleistungen der Holding (zB Rechnungswesen, Controlling, allgemeine Aufwendungen) entsprechen den tatsächlichen Kosten und werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet und beim Segment Holding als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach Ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment der Managementgesellschaft als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.
- Zinsaufwendungen und -erträge werden entsprechend der korrespondierenden Finanzierungsverträge zugeordnet.
- Darüber hinaus werden dem Segment Deutschland Development verzinsliche Verbindlichkeiten im Ausmaß von 265.699 Tsd. € (31.12.2010: 265.090 Tsd. €) sowie die dazugehörenden Zinsaufwendungen und Derivatgeschäfte, die durch den Erwerb der CA Immo Deutschland Gruppe begründet sind, zugeordnet. Das Segment Holding wird in gleicher Höhe entlastet.
- Weiters werden dem Segment Ost-/Südosteuropa Bestand verzinsliche Verbindlichkeiten im Ausmaß von 218.640 Tsd. € (31.12.2010: 216.030 Tsd. €) sowie die dazugehörenden Zinsaufwendungen/-erträge, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Europol AG, Wien, sowie mit dem Kauf von Anteilen der CA Immo International AG, Wien, stehen, zugeordnet. Das Segment Holding wird in gleicher Höhe entlastet.

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatzerlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien sowie aus den Development-Dienstleistungen. Die Umsatzerlöse werden jenem Land zugerechnet, wo die Bestandsimmobilie gelegen ist. In der Region Deutschland wird der Großteil der Umsatzerlöse erzielt, sodass diese als eigenes Segment dargestellt werden. Im Segment Ost-/Südosteuropa werden in den vier Kernregionen ein wesentlicher Anteil der gesamten Mieterlöse erwirtschaftet bzw. befindet sich ein wesentlicher Anteil des Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe:

	2011		2010	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Mieterlöse				
Polen	37.846	14,3	7.330	4,5
Rumänien	28.494	10,7	9.443	5,7
Tschechien	29.313	11,0	6.753	4,1
Ungarn	27.163	10,2	11.321	6,9
Marktwert Immobilienvermögen				
Polen	628.997	12,0	171.357	4,7
Rumänien	410.581	7,9	114.941	3,2
Tschechien	344.920	6,6	57.920	1,6
Ungarn	421.570	8,1	192.140	5,3

2. Mieterlöse

Tsd. €	2011	2010
Laufende Mieterlöse	254.126	160.499
Bedingte Mieterlöse	3.006	3.835
Anpassung der Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	7.296	0
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	1.148	90
Mieterlöse	265.576	164.424

Die Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen waren im Jahr 2010 unwesentlich und wurden daher nicht berücksichtigt.

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2011	Österreich		Deutschland		Ost-/Südosteuropa		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	14.233	39	73.228	82	99.568	72	187.029	70
Hotelobjekte	4.910	13	882	1	7.022	5	12.814	5
Geschäftsobjekte	10.836	29	365	0	9.172	6	20.373	8
Logistik	143	0	7.273	8	21.686	16	29.102	11
Wohnobjekte	4.023	11	45	0	0	0	4.068	1
Sonstige Objekte	2.970	8	8.358	9	862	1	12.190	5
Mieterlöse	37.115	100	90.151	100	138.310	100	265.576	100

2010	Österreich		Deutschland		Ost-/Südosteuropa		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	17.095	44	59.053	74	35.941	79	112.089	68
Hotelobjekte	4.031	10	152	0	8.158	18	12.341	8
Geschäftsobjekte	9.273	24	412	1	689	1	10.374	6
Logistik	139	0	7.275	9	0	0	7.414	5
Wohnobjekte	5.489	14	64	0	0	0	5.553	3
Sonstige Objekte	3.023	8	12.803	16	827	2	16.653	10
Mieterlöse	39.050	100	79.759	100	45.615	100	164.424	100

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Es gibt einen Mieter in Deutschland (Land Hessen), mit welchem die CA Immo Gruppe einen wesentlichen Teil der gesamten Mieterlöse erwirtschaftet. Der Anteil des Mieters Land Hessen an den Gesamtmietserlösen stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2011	2010
Mieterlöse Land Hessen	43.297	42.553
Hauptmieter in % der Gesamtmietserlöse	16,3%	25,9%
Marktwert Immobilien vermietet an Land Hessen	813.850	787.600
Hauptmieter in % der Bestandsimmobilien	19,5%	29,0%

3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2011	2010
Weiterverrechnete Betriebskosten	64.326	30.204
Betriebskostenaufwand	– 75.413	– 35.547
Eigene Betriebskosten	– 11.087	– 5.343
Instandhaltungsaufwand	– 6.005	– 8.245
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	– 8.497	– 4.464
Vermittlungshonorare	– 2.369	– 1.736
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	– 10.532	– 6.039
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 27.403	– 20.484
Gesamt	– 38.490	– 25.827

4. Ergebnis aus Immobilienhandel

Tsd. €	2011	2010
Verkaufserlöse	28.049	115.657
Buchwertabgang inkl. Verkaufsnebenkosten	– 18.722	– 84.767
Wertaufholung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	20	866
Wertminderung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	– 121	– 393
Sonstiger Projektentwicklungsaufwand/Materialaufwand	– 760	– 310
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	– 675	– 564
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 20.258	– 85.168
Ergebnis aus Immobilienhandel	7.791	30.490
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	27,8%	26,4%

Der sonstige Projektentwicklungsaufwand/Materialaufwand beinhaltet nicht aktivierungsfähige Projektkosten in der CA Immo Deutschland Gruppe.

5. Ergebnis aus Development-Dienstleistungen

Tsd. €	2011	2010
Umsatzerlöse aus Werkverträgen gemäß IAS 11	702	1.609
Umsatzerlöse aus sonstigen Dienstleistungsverträgen	1.618	1.155
Sonstiger Materialaufwand	– 798	– 625
Personalaufwand	– 944	– 1.575
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	578	564
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developmenterlöse	24,9%	20,4%

Die angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Projekte betragen 602 Tsd. € (2010: 1.172 Tsd. €). Erhaltene Anzahlungen bestehen in Höhe von 742 Tsd. € (31.12.2010: 3.029 Tsd. €). Die nach dem Leistungsfortschritt im Geschäftsjahr 2011 erfassten Gewinne belaufen sich auf 197 Tsd. € (2010: 142 Tsd. €).

6. Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2011	2010
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Immobilien in Entwicklung	– 4.466	– 3.715
Immobilienwerbung	– 1.427	– 1.469
Projektentwicklung und Projektdurchführung	– 1.422	– 529
	– 7.315	– 5.713

7. Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Ost-/Südost-europa	2011	Österreich	Deutschland	2010
Kaufpreis für Unternehmensanteile	0	42	32.958	33.000	0	0	0
Buchwert verkauftes Nettovermögen (= Eigenkapital)	0	530	- 26.474	- 25.944	0	0	0
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	- 1.472	- 1.472	0	0	0
Neubewertungsergebnis	0	226	5.183	5.409	0	0	0
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	- 111	- 307	- 418	0	0	0
Ergebnis aus Unternehmensverkäufen (share deal)	0	687	9.888	10.575	0	0	0
Erlöse aus Immobilienverkauf	38.259	152.032	424	190.715	37.536	169.210	206.746
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	- 37.334	- 114.008	- 340	- 151.682	- 36.006	- 147.853	- 183.859
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	- 709	- 1.401	0	- 2.110	- 2.150	- 1.993	- 4.143
Neubewertungsergebnis	1.917	19.561	0	21.478	6.900	7.764	14.664
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	- 717	- 23.298	0	- 24.015	- 516	- 18.956	- 19.472
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	1.416	32.886	84	34.386	5.764	8.172	13.936
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	1.416	33.573	9.972	44.961	5.764	8.172	13.936

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet Immobilienvermögen in Höhe von 3.270 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) in Deutschland und 102.710 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) in Ost-/Südosteuropa, wofür Kaufpreis in Höhe von insgesamt 105.980 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) vereinbart wurde.

8. Indirekte Aufwendungen

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

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 114 Tsd. € (2010: 99 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 373 Tsd. € (2010: 254 Tsd. €) erfasst.

9. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2011	2010
Managementhonorare	3.966	893
Entschädigungszahlung	3.380	0
Auflösung von Rückstellungen	2.901	1.280
Auflösung von Einzelwertberichtigungen	2.220	522
Sonstige	4.901	3.763
	17.368	6.458

10. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2011	2010
Planmäßige Abschreibungen	– 2.381	– 1.566
Wertminderungen Firmenwert	– 6.901	– 2.701
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	– 1.284	– 1.705
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	44	0
Abschreibungen und Wertänderungen	– 10.521	– 5.971

11. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2011	2010
Bankzinsen	– 120.766	– 80.778
Anleihezinsen	– 19.871	– 20.242
Aufzinsung langfristige Verbindlichkeiten	– 8.235	– 7.321
Zinsen Wandelschuldverschreibung	– 6.582	– 7.803
Zinsaufwand Joint Venture Partner	– 511	– 823
Zinsaufwand Gemeinschaftsunternehmen	– 146	– 24
Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen in Kommanditgesellschaften	– 164	244
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	– 4.734	– 455
Finanzierungsaufwand	– 161.009	– 117.202

12. Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften

Tsd. €	2011	2010
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	– 17.645	– 3.963
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 4.892	– 378
Ineffektivität von Zinsswaps	– 111	– 105
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	192	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 22.456	– 4.446

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)“ gliedert sich wie folgt:

Tsd. €	2011	2010
Bewertung Cash-flow Hedges aufgrund vorzeitiger Beendigung der Cash-flow Hedge Beziehung	1.558	350
Bewertung Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung	– 16.436	– 6.704
Bewertungsergebnis aus Gegenswaps	– 1.874	2.479
Bewertung Zinscaps und Zinsfloors	– 893	– 88
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	– 17.645	– 3.963

13. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2011	2010
Realisiertes Ergebnis aus Wertpapieren	815	1.722
Bewertung Wertpapiere (nicht realisiert)	0	1.304
Bankzinsenerträge	3.896	6.255
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	3.480	3.276
Erträge aus Beteiligungen	35	0
Sonstige Zinserträge	3.331	1.861
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	11.557	14.418

14. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich 2011 auf 4.675 Tsd. € (2010: 766 Tsd. €). Dabei handelt es sich um Wertaufholungen für die Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen in Höhe von 325 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) und um Wertberichtigungen von Ausleihungen für Geschäfte in Ost-/Südosteuropa in Höhe von 5.000 (2010: 766 Tsd. €).

15. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Tsd. €	2011	2010
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	1.640	2.751
OA O Avielen AG, St. Petersburg	– 3.334	– 3.079
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	– 2	0
	– 1.696	– 328

16. Nettoergebnisse aus Klassen von Finanzinstrumenten

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2011	2010
Zinsaufwendungen		FLAC	– 134.556	– 92.196
		L&R	– 26.453	– 25.006
Kursdifferenzen	Bewertung	HFT	5.100	916
	Realisierung	HFT	– 3.267	329
Devisentermingeschäfte	Bewertung	HFT	– 1.432	– 910
	Realisierung	HFT	– 67	317
Zinsswaps	Bewertung	HFT	– 21.644	– 4.253
		CFH	– 111	– 105
	Realisierung	HFT	192	0
Zinscaps und Zinsfloors	Bewertung	HFT	– 893	– 88
Wertpapiere	Bewertung	FV/PL	0	1.304
	Realisierung	FV/PL	815	1.722
Zinserträge		L&R	10.707	11.392
		AFS/AC	35	0
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen		L&R	– 4.675	– 766
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		AE	– 1.696	– 328
Finanzergebnis			– 177.945	– 107.672

¹⁾ FLAC – financial liabilities at amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen), HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), CFH – Cash-flow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen), FV/PL – at fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AFS/AC – available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zur Anschaffungskosten), AE – at equity (nach der Equity-Methode einbezogen)

17. Ertragsteuern

Tsd. €	2011	2010
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 27.619	– 28.496
Ertragsteuer (Vorjahre)	358	2.600
Ertragsteuer (tatsächliche Steuer)	– 27.261	– 25.896
Steuerquote (tatsächliche Steuer)	25,5%	37,6%
Veränderung der latenten Steuern	– 17.645	757
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften	5.477	140
Steueraufwand	– 39.429	– 24.999
Steuerquote (gesamt)	36,8%	36,3%

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

Tsd. €	2011	2010
Ergebnis vor Steuern	107.100	68.818
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0 % / Vorjahr 25,0 %)	- 26.775	- 17.205
Nicht verwertbare Verlustvorträge	- 17.221	- 17.652
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen	5.493	9.911
Wertminderung Firmenwert	- 2.940	- 1.917
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	- 977	- 2.839
Berücksichtigung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	6.988	2.500
Abweichende Steuersätze im Ausland	5.039	1.749
Anpassung Steuern Vorjahre	- 7.797	1.697
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	- 2.817	- 1.127
Steuerfreie Erträge	3.019	975
Änderung des Steuersatzes	- 1.748	71
Gewerbesteuerliche Effekte	881	55
Sonstige	- 574	- 1.217
Effektiver Steueraufwand	- 39.429	- 24.999

18. Sonstiges Ergebnis

2011

Tsd. €	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	- 25.317	194	- 391	- 25.514
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	5.201	- 50	0	5.151
Sonstiges Ergebnis der Periode	- 20.116	144	- 391	- 20.363
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	- 20.306	144	- 391	- 20.553
davon nicht beherrschende Anteile	190	0	0	190

2010

Tsd. €	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	- 17.630	- 110	- 36	- 17.776
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	2.490	42	0	2.532
Sonstiges Ergebnis der Periode	- 15.140	- 68	- 36	- 15.244
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	- 14.425	- 11	- 36	- 14.472
davon nicht beherrschende Anteile	- 715	- 57	0	- 772

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

Die Reklassifizierungen in Höhe von 4.892 Tsd. € (2010: 378 Tsd. €) betreffen die zum Bilanzstichtag des Vorjahres im Eigenkapital erfassten Marktwerte der Cash-flow Hedges, für die im laufenden Geschäftsjahr vorzeitige Tilgungen der zugrundeliegenden Kredite vorgenommen wurden.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten Steueraufwand/Steuerertrag und dem ausgewiesenen effektiven Steueraufwand/Steuerertrag auf das Bewertungsergebnis (Hedging) stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	2011	2010
Veränderung Cash flow Hedges	– 30.209	– 18.008
Reklassifizierung Swaps	4.892	378
Bewertungsergebnis (Hedging)	– 25.317	– 17.630
Erwarteter Steuerertrag (Steuersatz Österreich: 25,0 % / Vorjahr 25,0 %)	6.329	4.408
Nicht angesetzter Steueraufwand auf die Bewertung von negativen Zinsderivaten	– 959	– 1.011
Berücksichtigung bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	1.172	0
Abweichende Steuersätze im Ausland	– 1.211	– 740
Steuersatzänderungen	– 130	– 167
Effektiver Steuerertrag	5.201	2.490

19. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Anzahlungen auf Immobilien	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
Buchwerte						
Stand 1.1.2010	2.409.589	962.459	14.248	544	1.939	3.388.779
Zugang						
Unternehmenserwerbe	34.430	0	0	0	0	34.430
Zugang						
Immobilien erwerbe	7.046	0	0	0	0	7.046
Laufende						
Investitionen/Herstellung	20.724	250.974	17	5.210	457	277.382
Abgänge	-37.900	-148.552	0	-7	-16	-186.476
Abschreibungen	0	0	-690	0	-669	-1.359
Umgliederungen	281.884	-276.048	0	-5.746	-73	17
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-336	-44.462	0	0	0	-44.798
Neubewertung	774	45.942	0	0	0	46.716
Währungsumrechnung	0	269	0	0	0	269
Stand 31.12.2010 = 1.1.2011	2.716.211	790.582	13.575	0	1.638	3.522.006
Zugang						
Unternehmenserwerbe	1.455.909	111.212	40	0	9.268	1.576.428
Laufende						
Investitionen/Herstellung	32.403	191.545	0	0	1.078	225.028
Abgänge	-132.682	-73.772	0	0	-180	-206.634
Abschreibungen	0	0	-762	0	-1.370	-2.132
Umgliederungen	65.558	-65.006	-93	0	-443	15
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	-49.124	0	0	0	-49.124
Neubewertung	33.171	29.135	0	0	479	62.785
Währungsumrechnung	0	-90	0	0	0	-90
Zugang						
Anreizvereinbarung aus Unternehmenserwerben	8.939	0	0	0	0	8.939
Veränderung						
Anreizvereinbarungen	3.693	0	0	0	0	3.693
Stand 31.12.2011	4.183.202	934.482	12.760	0	10.470	5.140.914

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Anzahlungen auf Immobilien	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
Stand 1.1.2010						
Anschaffungskosten inkl. Bewertung						
Immobilienvermögen	2.409.589	962.459	16.672	544	3.564	3.392.828
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-2.424	0	-1.625	-4.049
Marktwert/Buchwert	2.409.589	962.459	14.248	544	1.939	3.388.779
Stand 31.12.2010 = 1.1.2011						
Anschaffungskosten inkl. Bewertung						
Immobilienvermögen	2.716.211	790.582	16.689	0	3.845	3.527.328
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-3.115	0	-2.207	-5.322
Marktwert/Buchwert	2.716.211	790.582	13.575	0	1.638	3.522.006
Stand 31.12.2011						
Anschaffungskosten inkl. Bewertung						
Immobilienvermögen	4.170.570	934.482	16.637	0	13.895	5.135.583
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-3.877	0	-3.425	-7.301
Netto-Buchwerte	4.170.570	934.482	12.760	0	10.470	5.128.282
Anreizvereinbarungen	12.633	0	0	0	0	12.633
Marktwert/Buchwert	4.183.202	934.482	12.760	0	10.470	5.140.914

Die Zugänge aus Unternehmenserwerben beinhalten überwiegend den Erwerb der Europolis Gruppe sowie den Erwerb der SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co KG in München.

Die laufenden Investitionen in bestehende Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte „Tower 185“, Frankfurt (66.899 Tsd. €), „Ambigon“, München (19.751 Tsd. €), „Europaplatz“, Berlin (18.809 Tsd. €), sowie weitere Projekte in Wien, Berlin, Frankfurt, Bratislava und Warschau. Die Investitionen in bestehende Objekte stammen im Wesentlichen aus dem Projekt Lände 3 in Wien sowie aus der Fertigstellung des Objektes SKYGARDEN in München.

Die Abgänge betreffen im Wesentlichen die Projekte „Flottwellpromenade, Berlin“ (12.819 Tsd. €), „Europaallee Nord 3, Frankfurt“ (11.180 Tsd. €), den Verkauf zweier tschechischer Gesellschaften Olympia Teplice s.r.o. und Olympia Mladá Bolav s.r.o. sowie diverse Verkäufe in Wien, Basel, Berlin, München und Düsseldorf.

Der Marktwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 4.315.776 Tsd. € (31.12.2010: 2.850.722 Tsd. €), davon entfallen auf Gemeinschaftsunternehmen 176.181 Tsd. € (31.12.2010: 180.854 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 9.934 Tsd. € (2010: 6.851 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,8 % (2010: 4,1 %) beim Bau von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

20. Immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2010	39.181	348	39.529
Laufende Zugänge	237	233	470
Abgänge	-5.623	0	-5.623
Abschreibungen	0	-208	-208
Wertminderungen	-2.701	0	-2.701
Stand 31.12.2010 = 1.1.2011	31.094	373	31.468
Zugang Unternehmenserwerbe	18.019	76	18.094
Laufende Zugänge	0	334	334
Abgänge	-3.581	-28	-3.610
Abschreibungen	0	-268	-268
Wertminderungen	-6.901	0	-6.901
Umgliederungen	0	-14	-14
Stand 31.12.2011	38.631	473	39.103

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
Stand 1.1.2010			
Anschaffungskosten	68.364	846	69.210
Kumulierte Abschreibungen	-29.182	-498	-29.681
Buchwerte	39.181	348	39.529
Stand 31.12.2010 = 1.1.2011			
Anschaffungskosten	62.960	1.079	64.039
Kumulierte Abschreibungen	-31.866	-706	-32.572
Buchwerte	31.094	373	31.468
Stand 31.12.2011			
Anschaffungskosten	64.464	1.377	65.841
Kumulierte Abschreibungen	-25.834	-905	-26.738
Buchwerte	38.631	473	39.103

21. Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen

Der Posten „Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen“ betrifft Verträge, deren Closing erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden sollte. Die CA Immo Gruppe hat den Rücktritt aus diesem Vertrag erklärt. Dieser Posten beinhaltet die Anzahlung für eine Projektgesellschaft in Prag (Forward Purchase) in Höhe von 2.217 Tsd. € (31.12.2010: 200 Tsd. €).

Darüber hinaus betraf zum 31.12.2010 ein Teilbetrag von 136.000 Tsd. € die Anzahlung für den Erwerb der Europolis Gruppe.

22. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Tsd. €	Region ¹⁾	1.1.2011	Einlage	Ausschüttung	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Veränderung Rücklage assoziierte Unternehmen ¹⁾	31.12.2011
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	CEE	33.739	0	-825	1.641	143	34.698
OAo Avielen AG, St. Petersburg	CEE	3.335	0	0	-3.335	0	0
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	D	22	0	0	-1	0	21
		37.096	0	-825	-1.695	143	34.719

Tsd. €	Region ¹⁾	1.1.2010	Einlage	Ausschüttung	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Veränderung Rücklage assoziierte Unternehmen ¹⁾	31.12.2010
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	CEE	31.806	0	-750	2.751	-68	33.739
OAo Avielen AG, St. Petersburg	CEE	6.414	0	0	-3.080	0	3.335
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	D	22	0	0	0	0	22
		38.242	0	-750	-329	-68	37.096

1) CEE – Ost-/Südosteuropa, D – Deutschland

Die assoziierten Unternehmen gehören zur Gänze zum Segment Development.

Die Rücklage für assoziierte Unternehmen betrifft die erfolgsneutralen Veränderungen im Eigenkapital einer At-Equity bewerteten Gesellschaft, worin Bewertung von Cash-flow Hedges und die Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage enthalten sind.

Der Aktienkurs der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, betrug zum 31.12.2011 25,00 € (31.12.2010: 32,01 €). Der Börsenwert der von der CA Immo AG gehaltenen 750.004 Aktien betrug somit 18.750 Tsd. € (31.12.2010: 24.008 Tsd. €).

23. Finanzielle Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Sonstiges Finanzvermögen	39.684	25.702
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32.751	13.435
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	1.873	1.938
	74.308	41.075

Sonstiges Finanzvermögen

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2011	Erfolgswirksame Wertänderung 2011	Kumulierte Wertänderung 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.710	1.048	1.048	9.758
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	20.932	-453	-453	20.480
Sonstige Ausleihungen	32.076	-3.979	-23.018	9.058
L&R	61.719	-3.384	-22.423	39.296
AFS/AC	331	-1	-1	330
Zinscaps	659	-601	-601	58
Sonstiges Finanzvermögen	62.709	-3.985	-23.025	39.684

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2010	Erfolgswirksame Wertänderung 2010	Kumulierte Wertänderung 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	27.068	-15.926	-15.926	11.142
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	18.296	1.183	-3.746	14.551
L&R	45.365	-14.742	-19.671	25.693
AFS/AC	8	-1	-1	7
Zinscaps	32	-31	-31	1
Sonstiges Finanzvermögen	45.405	-14.774	-19.703	25.702

¹⁾ L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen), AFS/AC – available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zu Anschaffungskosten)

Die ausgewiesenen Zinscaps betreffen vertraglich vereinbarte Zinsobergrenzen.

Im Jahr 2011 erfolgte eine Umgliederung von den Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und von den kurzfristigen Forderungen zu den sonstigen Ausleihungen.

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2010
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	32.171	7.260
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	0	4.000
Forderungen aus Derivaten	0	2.175
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	580	0
	32.751	13.435

Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen

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

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Barwert der Verpflichtung	-4.269	-4.084	-3.033	-2.343
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.141	6.022	5.966	2.343
In der Bilanz erfasste Nettoposition	1.873	1.938	2.933	0
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	63	-815	-138	583
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes des Planvermögens	-242	-216	13	-583

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

Tsd. €	2011	2010
Verpflichtungsumfang am 1.1.	4.084	3.033
Laufender Dienstzeitaufwand	59	65
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	207	0
Zinsaufwand	184	171
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-265	815
Verpflichtungsumfang am 31.12.	4.269	4.084
Planvermögen am 1.1.	6.022	5.966
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	361	358
Versicherungsmathematische Verluste	-242	-216
Auszahlungen	0	-86
Planvermögen am 31.12.	6.141	6.022

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Aufwand erfasst:

Tsd. €	2011	2010
Dienstzeitaufwand	-59	-65
Zinsaufwand	-184	-171
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	361	358
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus der Pensionsverpflichtung	265	-815
Versicherungsmathematische Verluste aus dem Planvermögen	-242	-216
Pensionsaufwand	141	-909

24. Latente Steuern

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Langfristiges Immobilienvermögen	25.787	46.985
Immaterielle Vermögenswerte	1.550	1
Geschäftsausstattung	2.126	772
Finanzanlagen	0	5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.718	5.164
Liquide Mittel	170	72
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	808
Verbindlichkeiten	46.174	37.419
Aktive latente Steuern	82.525	91.226
Langfristiges Immobilienvermögen	260.214	197.069
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	10.776	7.757
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.358	0
Rückstellungen	22.854	27.342
Passive latente Steuern	296.202	232.168
Nicht angesetzte aktive latente Steuern	-25.594	-9.529
Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	59.197	48.447
Latente Steuern (netto)	-180.074	-102.024
davon aktive latente Steuern in Konzernbilanz	11.739	14.133
davon passive latente Steuern in Konzernbilanz	191.813	116.157

Die latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

Tsd. €	2011	2010
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-102.024	-105.182
Veränderung aus Unternehmenserwerb/Kaufpreisnachzahlung	-80.857	-237
Veränderung aus Unternehmensverkauf	9.716	0
Veränderung durch Fremdwährungskursänderungen	117	106
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	10.619	2.630
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-17.645	659
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-180.074	-102.024

Die nicht aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge betragen 119.826 Tsd. € (31.12.2010: 81.345 Tsd. €). Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen insgesamt 522.719 Tsd. € (31.12.2010: 351.060 Tsd. €) und verfallen nach folgenden Jahren:

Tsd. €	2011	2010
Im Folgejahr	4.784	1.119
Für die darauffolgenden 4 Jahre	87.913	24.044
Über 5 Jahre	35.632	37.185
Unbegrenzt vortragsfähig	394.390	288.712
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	522.719	351.060
darauf nicht angesetzte latente Steuern	119.826	81.345

Die temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latente Steuerschuld angesetzt wurde, stellen sich folgendermaßen dar:

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 38.596 Tsd. € (31.12.2010: 7.601 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 219.845 Tsd. € (31.12.2010: 131.866 Tsd. €) - inklusive der zur Gänze nicht angesetzten, steuerlich noch nicht geltend gemachten Siebentelabschreibungen in Höhe von 70.484 Tsd. € (31.12.2010: 36.364 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 452 Tsd. € (31.12.2010: 1.253 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 302.874 Tsd. € (31.12.2010: 219.194 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

25. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2011 wurden einzelne Vermögenswerte mit einem Marktwert von 57.835 Tsd. € (31.12.2010: 46.509 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Österreich - Bestandsimmobilien	100	336
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	57.735	41.160
Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	57.835	41.496

Das Ergebnis aus Neubewertung betrifft mit 3.302 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zum 31.12.2011 wurden keine Vermögenswerte und Schulden zu Veräußerungsgruppen umgegliedert. Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden, die als zur Veräußerung klassifiziert wurden, setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Immobilienvermögen in Entwicklung	0	3.302
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	1.250
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	461
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	0	5.013
Rückstellungen	0	55
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	5.611
Sonstige Verbindlichkeiten	0	188
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	5.854
Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen	0	-841

Von den als IFRS 5 klassifizieren Immobilien (einzelne Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen) sind 100 Tsd. € (31.12.2010: 2.630 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

26. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs- /Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2011 Buchwerte	Anschaffungs- /Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2010 Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	25.276	0	25.276	30.048	0	30.048
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	16.715	-8.087	8.628	22.644	-7.353	15.291
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	41.990	-8.087	33.904	52.692	-7.353	45.339

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 32.861 Tsd. € (31.12.2010: 38.673 Tsd. €).

Für 20.159 Tsd. € (31.12.2010: 20.910 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 19 Liegenschaften (31.12.2010: 18 Liegenschaften) in Deutschland.

Von den zum Handel bestimmten Immobilien sind 397 Tsd. € (31.12.2010: 8.148 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 130 Tsd. € (2010: 90 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 4,0 % (2010: 3,5 %) bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

27. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert	Buchwert
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	139.265	132.917
Derivative Finanzinstrumente	11	12
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	28.783	14.088
	168.059	147.017

In den Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind Forderungen gemäß IAS 11 in Höhe von 45 Tsd. € (31.12.2010: 533 Tsd. €) enthalten.

Für kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte mit einem Nominale von 19.301 Tsd. € (31.12.2010: 12.801 Tsd. €) wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 17.466 Tsd. € (31.12.2010: 11.083 Tsd. €) gebildet. Eine Wertberichtigung in Höhe von 9.369 Tsd. € (Dotierung Wertberichtigung in 2011 von 6.228 Tsd. €, 2010 von 2.950 Tsd. €) gegenüber einem Mieter in Tschechien erfolgt zum überwiegenden Teil aus dem geschuldeten Hotel-Mietzins, welcher wiederum Gegenstand des aktuell schwebenden Insolvenzverfahrens gegen diesen Mieter ist. Eine teilweise Befriedigung der angemeldeten Forderung gilt derzeit als wahrscheinlich.

Entwicklung der Wertberichtigungen:

Tsd. €	2011	2010
Stand 1.1.	11.083	5.833
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	11.762	6.470
Abgang Entkonsolidierung	– 177	– 292
Verbrauch	– 463	– 433
Auflösung	– 2.129	– 525
Umgliederung zu langfristigen finanziellen Vermögenswerten	– 2.099	0
Währungsumrechnungsdifferenz	– 511	31
Stand 31.12.	17.466	11.083

Für nicht wertberichtigte kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte stellt sich die Altersstruktur wie folgt dar:

	Nicht fällig	< 30 Tage	31 - 180 Tage	181 - 360 Tage	Überfällig > 1 Jahr	Summe
31.12.2011	152.601	6.639	3.010	790	3.184	166.224
31.12.2010	137.548	4.343	1.772	603	1.034	145.300

28. Wertpapiere

Im Geschäftsjahr 2011 wurden sämtliche Wertpapiere (Buchwert 31.12.2010: 3.854 Tsd. €) verkauft.

29. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Guthaben bei Kreditinstituten	337.493	344.035
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	16.261	10.708
Kassenbestand	25	21
	353.778	354.764

Die verfügbaren Mittel enthalten Bankguthaben, auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung beinhalten zur Gänze Guthaben, die der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) dienen. Eine anderweitige Verfügung kann ausschließlich mit Zustimmung der Kreditgeber erfolgen. Deren Restlaufzeit beträgt weniger als drei Monate.

30. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 638.713.556 € (31.12.2010: 638.713.556 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2010: 87.856.056) Inhaberaktien sowie 4 Stück nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde nicht ausgenützt. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

Im November 2009 erfolgte die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der anfängliche Wandlungspreis bei 11,5802 € festgesetzt. Auf Basis dieses anfänglichen Wandlungspreises können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stück Inhaberaktien ausgegeben werden. In Folge der geplanten Ausschüttung einer Dividende wird es zu einer Anpassung des Wandlungspreises und damit der bei Ausübung des Wandlungsrechts maximal auszugebenden Inhaberaktien kommen. Die Höhe dieser Anpassung ist vom Aktienkurs unmittelbar vor dem Dividendenstichtag abhängig. Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Gläubiger das Recht jederzeit (also auch vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe im Jahr 2014) ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umzuwandeln. Zum Bilanzstichtag lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 8,29 € unter dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht. In 2011 wurden von der Gesellschaft Wandelschuldverschreibungen mit einer Nominale von 20.500 Tsd. € zu einem durchschnittlichen Rückkaufkurs von 94,6 % vom Markt zurückgekauft. Die Wandelschuldverschreibung führte in 2009 zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von 3.460 Tsd. €. Der Rückkauf der Wandelschuldverschreibung führt nunmehr zum 31.12.2011 zu einer Verringerung der Kapitalrücklage in Höhe von 581 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €).

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 820.184 Tsd. € (31.12.2010: 820.184 Tsd. €). Grundsätzlich kann eine Gewinnausschüttung höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes der Muttergesellschaft erfolgen. Der zum 31.12.2011 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 98.748 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €) unterliegt mit einem Teilbetrag von 18.431 Tsd. € einer Ausschüttungssperre. Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 98.748 Tsd. € eine Dividende von 0,38 € je Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 65.363 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2011 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 312.841.477 €, das bis längstens 8.8.2012 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 317.185.011 €.

31. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Sonstige	Summe
Stand 1.1.2011	5.292	59.756	65.048
Verbrauch	- 4.104	- 40.249	- 44.353
Auflösung	- 420	- 7.397	- 7.817
Neubildung	7.186	55.580	62.766
Zugang aus Erstkonsolidierung	1.490	13.364	14.854
Abgang durch Entkonsolidierung	- 194	- 1.250	- 1.444
Währungsumrechnungsdifferenz	- 16	- 564	- 580
Stand 31.12.2011	9.234	79.240	88.474
davon kurzfristig	7.000	72.292	79.292
davon langfristig	2.234	6.948	9.182

Rückstellung für Dienstnehmer

Die Rückstellung für Dienstnehmer betrifft im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an MitarbeiterInnen in Höhe von 967 Tsd. € (31.12.2010: 642 Tsd. €), Prämien in Höhe von 6.806 Tsd. € (31.12.2010: 3.633 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.080 Tsd. € (31.12.2010: 688 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für die LTI-(Long Term Incentive)-Programme 2010 und 2011 in Höhe von 1.266 Tsd. € (31.12.2010: 314 Tsd. €), welche ab dem Geschäftsjahr 2010 dotiert wurde. Beide LTI-Programme sehen eine Auszahlung nach Ablauf von drei Jahren vor. Im Geschäftsjahr wurde ein Aufwand von 952 Tsd. € (2010: 314 Tsd. €) erfasst.

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

Tsd. €	2011	2010	2009	2008	2007
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	642	522	560	599	371
Zugang durch Unternehmenserwerb	458	0	0	0	0
Verbrauch Rückstellung	- 45	0	- 99	- 325	0
Dienstzeitaufwand	- 171	184	- 42	491	425
Zinsaufwand	52	24	22	24	15
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne	31	- 88	81	- 229	- 212
Barwert der Verpflichtungen am 31.12.	967	642	522	560	599

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung sind unwesentlich.

Darüber hinaus bestehen leistungsorientierte Altersversorgungspläne in Deutschland, für welche eine Rückdeckungsversicherung für die Pensionsansprüche abgeschlossen wurde. Da zum Bilanzstichtag das Planvermögen den Barwert dieser Pensionsverpflichtungen übersteigt, wird die Nettoposition in Höhe von 1.873 Tsd. € (31.12.2010: 1.938 Tsd. €) unter den langfristigen Forderungen ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Bauleistungen	34.099	26.577
Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	17.674	14.460
Gewährleistung und technische Risiken aus Verkäufen	4.092	3.774
Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren	3.681	4.522
Übrige	19.694	10.423
Gesamt	79.240	59.756

32. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €	kurzfristig	langfristig	31.12.2011 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2010 Summe
Wandelschuldverschreibung	488	112.724	113.212	793	130.538	131.331
Übrigen Anleihen	4.516	332.106	336.622	4.711	345.027	349.738
Anleihen	5.004	444.830	449.834	5.504	475.565	481.069
Investitionskredite	725.524	1.953.270	2.678.794	210.353	1.399.853	1.610.206
Nachrangige Verbindlichkeiten	37.066	79.845	116.911	0	0	0
Kredite von Joint Venture Partnern	8.059	8.980	17.039	21.053	12.888	33.941
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.436	0	1.436	1.139	0	1.139
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	772.085	2.042.095	2.814.180	232.545	1.412.741	1.645.286
	777.089	2.486.925	3.264.014	238.049	1.888.306	2.126.355

Die nachrangigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten der Europolis Gruppe gegenüber der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft, Wien, und der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD), London.

Von den verzinslichen Verbindlichkeiten bestehen 99,2% (31.12.2010: 99,6%) in EUR, 0,6% (31.12.2010: 0,0%) in USD und 0,2% (31.12.2010: 0,4%) in CZK.

Anleihen

31.12.2011	Nominale in Tsd. €	Buchwerte Summe in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	114.500	112.724	488	4,13%	6,15%	9.11.2009	9.11.2014
Anleihe 2006-2016	185.992	182.865	2.618	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Anleihe 2009-2014	150.000	149.241	1.897	6,13%	6,33%	16.10.2009	16.10.2014
Gesamt	450.492	444.830	5.004				

Beginnend mit September 2011 wurden bis zum Ende des Berichtsjahres Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 20.500 Tsd. € und Anleihen aus 2006 im Nominale von 14.008 Tsd. € vom Markt zurückgekauft. Durch den Rückkauf wurde ein Gewinn in Höhe von insgesamt 1.481 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) erzielt und als Minderung des Zinsaufwandes für Anleihen ausgewiesen. Die Kapitalrücklage verminderte sich um 581 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €).

31.12.2010	Nominale in Tsd. €	Buchwerte Summe in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	135.000	130.538	793	4,13%	6,15%	9.11.2009	9.11.2014
Anleihe 2006-2016	200.000	196.028	2.813	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Anleihe 2009-2014	150.000	148.999	1.897	6,13%	6,33%	16.10.2009	16.10.2014
Gesamt	485.000	475.565	5.504				

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

99,3 % der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind in der Regel LTV (Loan to Value, dh Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen Marktwert des Objekts) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Schuldendienst einer Periode)-Kenngrößen bei Bestandsimmobilien bzw. LTC (Loan to Cost, dh Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Finanzierungsaufwand einer Periode)-Kenngrößen bei Projektfinanzierungen.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum 31.12.2011 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2011 betraf dies vier Kredite in Ost-/Südosteuropa mit einer Gesamthöhe von 69.965 Tsd. € (31.12.2010: zwei Kredite in Ost-/Südosteuropa mit einer Gesamthöhe von 33.457 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2011 bzw. 31.12.2010 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2011 in %	Zinsen variabel/fix	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert in Tsd. €
Investitionskredit / EUR	4,41%	variabel	01/2017	512.240	514.978	514.978
Investitionskredit / EUR	4,68%	variabel	12/2012	264.806	262.140	262.140
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	1,40% - 7,73%	variabel	01/2012 - 12/2030	1.783.970	1.780.189	1.780.189
Investitionskredite / EUR	3,90% - 7,58%	fix	06/2013 - 12/2013	93.739	94.171	96.940
Investitionskredit / CZK	5,72%	variabel	06/2013	7.211	7.211	7.211
Investitionskredite / USD	2,83% - 4,08%	variabel	12/2012 - 12/2017	19.463	20.105	20.105
Investitionskredite gesamt				2.681.429	2.678.794	2.681.563
Nachrangige Verbindlichkeiten	2,30% - 2,90%	variabel	12/2012 - 09/2016	124.651	116.911	116.911
Kredite von Joint Venture Partner / EUR	1,10% - 5,37%	variabel	03/2012 - 12/2018	6.988	8.213	8.213
Kredit von Joint Venture Partner / EUR	0,00% - 7,00%	fix	12/2012 - 12/2020	7.420	8.178	8.510
Kredit von Joint Venture Partner / HUF	0,00%	fix	03/2012	648	648	646
Kredite von Joint Venture Partnern gesamt				15.056	17.039	17.369
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	2,56%	variabel	12/2011 - 12/2012	1.413	1.436	1.436
				2.822.549	2.814.180	2.817.279

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2010 in %	Zinsen variabel/fix	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert in Tsd. €
Investitionskredit / EUR	4,41%	variabel	01/2017	520.161	522.687	522.687
Investitionskredit / EUR	4,67%	variabel	12/2012	151.507	147.689	147.689
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	1,53% - 7,71%	variabel	02/2011 - 12/2032	923.129	919.327	919.327
Investitionskredite / EUR	4,25% - 5,16%	fix	05/2011 - 12/2013	12.444	12.497	13.562
Investitionskredit / CZK	5,72%	variabel	06/2013	7.675	7.675	7.675
Investitionskredit / USD	2,25%	variabel	07/2011	330	331	331
Investitionskredite gesamt				1.615.246	1.610.206	1.611.271
Kredite von Joint Venture Partner / EUR	1,53% - 5,12%	variabel	03/2011 - 12/2016	14.562	14.562	14.562
Kredit von Joint Venture Partner / EUR	0,00% - 8,50%	fix	12/2011 - 12/2013	19.379	19.379	20.384
Kredite von Joint Venture Partnern gesamt				33.941	33.941	34.946
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1,94%	variabel	12/2010 - 12/2011	1.125	1.139	1.139
				1.650.312	1.645.286	1.647.356

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, jeweils unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle EUR-Finanzverbindlichkeiten 4,1 % (31.12.2010: 4,6 %), für alle USD-Finanzverbindlichkeiten 3,9 % (31.12.2010: 2,3 %) und für die CZK-Finanzverbindlichkeit 5,7 % (31.12.2010: 5,7 %).

33. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €	kurzfristig	langfristig	31.12.2011 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2010 Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	5.418	181.092	186.510	1.304	137.917	139.221
Offene Kaufpreise	2.320	136.000	138.320	8.291	0	8.291
Erhaltene Anzahlungen	36.222	31.717	67.939	32.311	43.360	75.671
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.002	8.552	61.554	25.025	37.104	62.129
Kautionen	2.173	13.162	15.335	685	4.462	5.147
Noch nicht realisierte Erträge aus Entkonsolidierung	6.400	0	6.400	6.400	0	6.400
Betriebskostenabrechnung	3.325	0	3.325	4.784	0	4.784
Übrige	7.722	2.182	9.904	3.785	2.009	5.794
Originäre finanzielle Finanzinstrumente	111.164	191.613	302.777	81.281	86.934	168.215
Betriebliche Steuern	30.733	0	30.733	29.618	0	29.618
Im Voraus bezahlte Mieten	5.177	784	5.961	3.611	5.551	9.162
Nicht-finanzielle Finanzinstrumente	35.910	784	36.694	33.229	5.551	38.780
	152.492	373.489	525.981	115.814	230.402	346.216

34. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 35.921 Tsd. € (31.12.2010: 58.822 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2008 bis 2011, sowie mögliche Risiken aus einer laufenden Betriebsprüfung für die Jahre 2001 bis 2006 in Deutschland.

35. Cash-flow

Der Cash-flow für den Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel stellt sich im Detail wie folgt dar:

Tsd. €	2011
Kaufpreise für Erwerbe (für Europol AG vorläufig)	– 306.818
Abzüglich Anzahlung im Vorjahr	136.000
Abzüglich Stundung Kaufpreis	136.000
Ausschüttungen an ehemaligen Gesellschafter der Europol AG	– 21.610
Übernommene Zahlungsmittel	128.308
Erwerb von Immobiliengesellschaften abzüglich liquider Mittel	71.880

36. Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente. Die CA Immo Gruppe teilt die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in folgende Kategorien gemäß IAS 39.9 ein:

Finanzielle Vermögenswerte

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾				Buchwert	Beizulegender
Tsd. €	HFT	AFS/AC	L&R	Non-FI und FI außerhalb IAS 39	31.12.2011	Zeitwert 31.12.2011
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0	0	2.217	0	2.217	2.217
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	0	0	0	1.873	1.873	1.873
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	32.171	0	32.171	32.171
Derivative Finanzinstrumente	58	0	0	0	58	58
Originäre Finanzinstrumente	0	330	39.876	0	40.206	40.206
Finanzielle Vermögenswerte	58	330	72.047	1.873	74.308	74.308
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	23.894	0	23.894	23.894
Derivative Finanzinstrumente	11	0	0	0	11	11
Originäre Finanzinstrumente	0	0	115.326	28.828	144.154	144.154
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11	0	139.220	28.828	168.059	168.059
Liquide Mittel	0	0	353.778	0	353.778	353.778
	69	330	567.262	30.701	598.362	598.362

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾					Buchwert	Beizulegender
Tsd. €	HFT	FV/PL	AFS/AC	L&R	Non-FI und FI außerhalb IAS 39	31.12.2010	Zeitwert 31.12.2010
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen	0	0	0	136.200	0	136.200	136.200
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	0	0	0	0	1.938	1.938	1.938
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	0	7.260	0	7.260	7.260
Derivative Finanzinstrumente	2.176	0	0	0	0	2.176	2.176
Originäre Finanzinstrumente	0	0	7	29.693	0	29.701	29.701
Finanzielle Vermögenswerte	2.176	0	7	36.953	1.938	41.075	41.075
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	0	36.311	0	36.311	36.311
Derivative Finanzinstrumente	12	0	0	0	0	12	12
Originäre Finanzinstrumente	0	0	0	96.075	14.621	110.696	110.696
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12	0	0	132.386	14.621	147.019	147.019
Wertpapiere	0	3.854	0	0	0	3.854	3.854
Liquide Mittel	0	0	0	354.764	0	354.764	354.764
	2.188	3.854	7	660.303	16.559	682.912	682.912

¹⁾ HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), FV/PL – at fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AFS/AC – available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zu Anschaffungskosten), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen), FI – financial instruments (Finanzinstrumente)

Der beizulegende Zeitwert der originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Da für die Finanzinstrumente der Kategorie AFS/AC kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Dementsprechend wird auch in der Spalte „Beizulegender Zeitwert“ der Buchwert angegeben.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾				Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	HFT	CFH	FLAC	Non-FI	31.12.2011	31.12.2011
Wandelschuldverschreibung	0	0	113.212	0	113.212	115.760
Übrigen Anleihen	0	0	336.622	0	336.622	337.492
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	2.814.180	0	2.814.180	2.822.283
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	3.264.014	0	3.264.014	3.275.534
Derivative Finanzinstrumente	67.381	119.129	0	0	186.510	186.510
Originäre Finanzinstrumente	0	0	302.777	36.694	339.471	339.471
Sonstige Verbindlichkeiten	67.381	119.129	302.777	36.694	525.981	525.981
	67.381	119.129	3.566.791	36.694	3.789.995	3.801.515

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾				Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	HFT	CFH	FLAC	Non-FI	31.12.2010	31.12.2010
Wandelschuldverschreibung	0	0	131.331	0	131.331	143.100
Übrigen Anleihen	0	0	349.738	0	349.738	357.285
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.645.286	0	1.645.286	1.652.860
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	2.126.355	0	2.126.355	2.153.245
Derivative Finanzinstrumente	45.459	93.761	0	0	139.220	139.220
Originäre Finanzinstrumente	0	0	168.216	38.780	206.996	206.996
Sonstige Verbindlichkeiten	45.459	93.761	168.216	38.780	346.216	346.216
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	0	5.854	0	5.854	5.854
	45.459	93.761	2.300.424	38.780	2.478.425	2.505.315

¹⁾ HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), CFH – Cash-flow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen), FLAC – financial liabilities at amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten), FI – financial instruments (Finanzinstrumente)

37. Derivative Finanzinstrumente

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2011 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2010 Buchwert
Zinsswaps	1.828.152	- 184.121	- 184.121	1.857.934	- 136.942	- 136.942
- davon Cash-flow Hedges	1.366.614	- 119.129	- 119.129	1.263.389	- 93.761	- 93.761
- davon Fair Value Derivate (HFT)	461.538	- 64.992	- 64.992	594.545	- 43.181	- 43.181
Zinsscaps	229.448	58	58	50.000	13	13
Zinsfloors	24.109	- 1.188	- 1.188	0	0	0
Devisentermingeschäfte	11.289	- 1.191	- 1.191	1.383	- 103	- 103
Summe	2.092.998	- 186.442	- 186.442	1.909.317	- 137.032	- 137.032
- davon Cash-flow Hedges	1.366.614	- 119.129	- 119.129	1.263.389	- 93.761	- 93.761
- davon Fair Value Derivate (HFT)	726.384	- 67.313	- 67.313	645.928	- 43.271	- 43.271

Insgesamt betrug das Nominale der zum Bilanzstichtag abgeschlossenen, den jeweiligen Krediten direkt zurechenbaren Cash-flow Hedges 48,5% (31.12.2010: 76,3%) der Nominale aller variabel verzinsten EUR-Investitionskredite und 100,0% (31.12.2010: 100,0%) des variabel verzinsten CZK-Investitionskredites. Für die variabel verzinsten USD-Investitionskredite wurden keine Zinsswaps abgeschlossen.

Zinsswaps

Zinsswaps wurden zur Absicherung künftiger Zahlungsströme abgeschlossen. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung zwischen dem Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft wird regelmäßig anhand von Effektivitätsmessungen überprüft.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2011 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2010 Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	1.362.878	- 119.018	- 119.018	1.260.468	- 93.655	- 93.655
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	3.736	- 111	- 111	2.921	- 106	- 106
- Fair Value Derivate (HFT) ohne Gegenswaps	461.538	- 64.992	- 64.992	258.145	- 43.181	- 43.181
- Fair Value Derivate (HFT) mit Gegenswaps	0	0	0	168.200	- 1.874	- 1.874
- Gegenswaps (HFT)	0	0	0	168.200	1.874	1.874
Zinsswaps	1.828.152	- 184.121	- 184.121	1.857.934	- 136.942	- 136.942

Die Zinsswaps weisen folgende Marktwerte und Konditionen aus:

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2011	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2011 in Tsd. €	Kategorie
EUR	464.461	12/2006	01/2017	3,91%	3M-Euribor	- 54.565	CFH
EUR	264.700	03/2010	12/2012	1,93%	3M-Euribor	- 2.093	CFH
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR)	609.364	03/2006 - 10/2011	06/2012 - 12/2022	1,30% - 4,79%	3M-Euribor	- 60.472	CFH
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR)	461.538	09/2002 - 12/2008	09/2012 - 12/2022	4,17% - 5,28%	3M-Euribor	- 64.992	HFT
EUR	20.878	05/2006	12/2014	4,20%	6M-Euribor	- 1.623	CFH
CZK	7.211	06/2008	06/2013	4,62%	3M-Pribor	- 377	CFH
Summe = variabel in fix	1.828.152					- 184.121	

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2010	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2010 in Tsd. €	Kategorie
EUR	464.461	12/2006	01/2017	3,91%	3M-Euribor	– 37.222	CFH
EUR	151.400	03/2010	12/2012	1,93%	3M-Euribor	– 2.492	CFH
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR)	617.947	09/2004 - 06/2009	07/2011 - 12/2022	1,93% - 4,79%	3M-Euribor	– 51.953	CFH
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR)	426.345	07/2007 - 12/2008	12/2012 - 12/2022	4,01% - 4,61%	3M-Euribor	– 45.055	HFT
EUR	21.905	05/2006	12/2014	4,20%	6M-Euribor	– 1.603	CFH
CZK	7.675	06/2008	06/2013	4,62%	3M-Pribor	– 491	CFH
variabel in fix	1.689.734					– 138.816	
EUR	168.200	10/2009 - 12/2010	12/2013 - 12/2020	1,53% - 3,29%	3M-Euribor	1.874	HFT
fix in variabel	168.200					1.874	
Summe	1.857.934					– 136.942	

Zinscaps/Zinsfloors

Die Zinscaps bzw. Zinsfloors dienen ausschließlich der Absicherung der bei Darlehen bestehenden Zinsänderungsrisiken:

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2011	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2011 in Tsd. €	Kategorie
Caps EUR	229.448	10/2006 - 03/2011	06/2012 - 12/2014	1,22% - 6,50%	3M-Euribor	58	HFT
Floor EUR	24.109	06/2008	12/2013	3,85%	3M-Euribor	– 1.188	HFT
Summe	253.557					– 1.130	

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2010	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2010 in Tsd. €	Kategorie
Caps EUR	50.000	04/2010 - 07/2010	10/2011 - 12/2011	1,00% - 2,50%	1M-Euribor	13	HFT

Devisentermingeschäfte

Die Devisentermingeschäfte wurden zur Absicherung gegen künftige Kursschwankungen für zwei langfristige Kredite in Polen und für Mieterlöse in USD in Polen abgeschlossen:

Währung	Fixierter Wechselkurs per 31.12.2011	Beginn	Ende	Nominale in Tsd. Fremdwährungsbetrag	Nominale in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2011 in Tsd. €	Kategorie
PLN	4,0020 - 4,6320	03/2009 - 04/2011	01/2012 - 08/2013	44.357	10.940	– 1.152	HFT
USD	1,4337	06/2009	06/2012	500	349	– 39	HFT
					11.289	– 1.191	

Währung	Fixierter Wechselkurs per 31.12.2010	Beginn	Ende	Nominale in Tsd. Fremdwährungsbetrag	Nominale in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2010 in Tsd. €	Kategorie
USD	1,4236 - 1,4337	06/2009	06/2011 - 06/2012	1.975	1.383	– 103	HFT

Im sonstigen Ergebnis erfasste Änderungen

Tsd. €	2011	2010
Stand 1.1.	– 73.766	– 62.480
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	– 30.320	– 18.114
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	111	106
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	4.892	378
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	5.201	2.490
Umgliederung Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	3.854
Stand 31.12.	– 93.882	– 73.766
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 93.022	– 72.716
davon nicht beherrschende Anteile	– 860	– 1.050

Die Umgliederung betraf die Bewertung von Cash-flow Hedges inkl. Ertragsteuern von nicht beherrschenden Anteilen zu Kapitalrücklagen aufgrund des Erwerbes von Anteilen an der CA Immo International AG, Wien, und der anschließenden Verschmelzung, die gemäß IFRS 3/IAS 27 als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktion bilanziert wurde.

Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Die nachstehende Tabelle stellt die Finanzinstrumente dar, deren Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen wird. Diese sind in die Stufen 1 bis 3 je nachdem, wie weit der beizulegende Zeitwert auf einem aktiven Markt beobachtbar ist, unterteilt (Stufe 1 – beobachtbar, Stufe 2 – teilweise beobachtbar, Stufe 3 – nicht beobachtbar):

Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2011 Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte HFT				
Zinsscaps	0	58	0	58
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH				
Zinsswaps	0	– 119.129	0	– 119.129
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT				
Zinsswaps	0	– 64.992	0	– 64.992
Zinsfloors	0	– 1.188	0	– 1.188
Devisentermingeschäfte	0	– 1.191	0	– 1.191
Summe	0	– 186.442	0	– 186.442

Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2010 Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte FV/PL				
Wertpapiere	0	3.853	0	3.853
Finanzielle Vermögenswerte HFT				
Zinsscaps	0	13	0	13
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH				
Zinsswaps	0	– 93.761	0	– 93.761
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT				
Zinsswaps	0	– 43.181	0	– 43.181
Devisentermingeschäfte	0	– 103	0	– 103
Summe	0	– 133.179	0	– 133.179

FV/PL – at fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), CFH – Cash-flow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen)

Während der Berichtsperiode 2011 bzw. 2010 wurden keine Transfers zwischen den Stufen vorgenommen.

38. Finanzrisiken

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsscaps, Zinsfloors und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cash-flow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen.

Die folgende Analyse zeigt die Auswirkungen der Änderung der Zinssätze um 100 Basispunkte auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie das Eigenkapital. Diese Analyse gilt unter der Annahme, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben:

Tsd. €	Erfolgswirksam		Direkt im Eigenkapital erfasst	
	100 bps Erhöhung	100 bps Senkung	100 bps Erhöhung	100 bps Senkung
31.12.2011				
Variabel verzinst Instrumente	– 27.019	27.019	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Zinsen)	20.817	– 20.817	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	14.327	– 15.234	38.695	– 39.956
	8.125	– 9.032	38.695	– 39.956
31.12.2010				
Variabel verzinst Instrumente	– 15.969	15.969	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Zinsen)	18.579	– 18.579	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	14.613	– 15.651	43.342	– 45.990
	17.224	– 18.261	43.342	– 45.990

Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die variabel verzinsten Verbindlichkeiten, Ausleihungen und Forderungen aus Finanzierungen ohne Berücksichtigung von Hedge Beziehungen. Im Falle der derivativen Finanzinstrumente ergeben sich aufgrund einer Zinssatzänderung eine erfolgswirksame Komponente (Zinsen, Bewertung Fair Value Derivate und ineffektive Teile der Cash-flow Hedge Bewertung) sowie die im Eigenkapital erfasste Wertänderung der Cash-flow Hedges.

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus Mieterlösen und Mietforderungen in Fremdwährungen, vor allem in BGN, CHF, CZK, HRK, HUF, PLN, RON und RSD. Diese Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR und USD abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht. Auf der Passivseite bestehen Risiken aufgrund der Finanzierung in CZK und USD. Diesem Risiko stehen im Wesentlichen Mieterlöse in CZK und USD gegenüber. Kredite werden in jener Währung aufgenommen, die auch dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen eines 10 %igen Anstiegs oder Sinkens des Euro gegenüber der jeweiligen Fremdwährung. Eine positive Zahl bedeutet einen Anstieg des Jahresergebnisses, wenn der Euro gegenüber der jeweiligen Währung um 10 % ansteigt. Fällt der Euro um 10 % gegenüber der jeweiligen Fremdwährung, bedeutet das eine vergleichbare negative Auswirkung auf das Jahresergebnis. Die Grundlage der Sensitivitätsanalyse eines 10 %igen Anstiegs oder Sinkens des Euro gegenüber der jeweiligen Fremdwährung bilden ausstehende auf fremde Währung lautende Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe zum Bilanzstichtag.

31.12.2011

Tsd. €	USD	Auswirkung	CZK	Auswirkung	HUF	Auswirkung
Wechselkurs	1,2905		25,8000		311,1300	
+10% Erhöhung	1,4196	1.828	28,3800	656	342,2430	59
- 10% Senkung	1,1615	-2.234	23,2200	-801	280,0170	-72
31.12.2010						
Tsd. €	USD	Auswirkung	CZK	Auswirkung	HUF	Auswirkung
Wechselkurs	1,3341		25,0800		278,0000	
+10% Erhöhung	1,4675	30	27,5880	698	305,8000	0
- 10% Senkung	1,2007	- 37	22,5720	- 853	250,2000	0

Zur Vermeidung eines Währungsänderungsrisikos wurden Devisentermingeschäfte abgeschlossen, die künftigen lokalen Kursschwankungen für langfristige Kredite und aus Mieterlösen in USD entgegenwirken sollen. Da diese Derivate nicht in Cash-flow Hedge-Beziehungen stehen, entspricht in der Sensitivitätsanalyse die Auswirkung auf das Periodenergebnis jener auf das Eigenkapital.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse stellen das maximale Ausfallsrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Den Forderungen gegenüber Mietern stehen erhaltene Kautionen in der Höhe von 15.335 Tsd. € (31.12.2010: 5.147 Tsd. €) sowie erhaltene Bankgarantien gegenüber. Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Liegen objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor (wie bspw. Zahlungsverzug, Rechtsstreit, Insolvenz), wird eine Wertminderung vorgenommen. Gleiches gilt für Finanzierungen, die an Gemeinschaftsunternehmen oder an assoziierte Unternehmen gewährt werden, falls aufgrund des Geschäftsverlaufes dieser Gesellschaften eine Rückzahlung nicht zur Gänze zu erwarten ist. Der Wertminderungsaufwand ergibt sich dabei als Differenz zwischen dem aktuellen Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cash-flows aus der Forderung. Das Ausfallsrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen Finanzinstrumenten ist als gering anzusehen, da es sich bei den Vertragspartnern im Wesentlichen um Finanzinstitute erster Bonität bzw. staatliche Behörden handelt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Grundlage der Steuerung der Liquidität der CA Immo Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo Gruppe als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe neben ihrer Hausbank UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur und Stärkung der Liquidität der CA Immo Gruppe wurden zwei Anleihen und eine Wandelschuldverschreibung begeben.

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

31.12.2011 Tsd. €	Buchwert 2011	Vertragl. festgelegte Cash- flows	Cash-flow 2012	Cash-flow 2013-2016	Cash-flow 2017 ff
Wandelschuldverschreibung	113.212	- 128.669	- 4.723	- 123.946	0
Übrigen Anleihen	336.622	- 411.215	- 18.720	- 392.495	0
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.814.180	- 3.182.602	- 779.079	- 1.339.086	- 1.064.437
Sonstige Verbindlichkeiten	339.471	- 339.471	- 147.074	- 180.387	- 12.010
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	3.603.485	- 4.061.957	- 949.596	- 2.035.914	- 1.076.447
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	119.129	- 120.656	- 30.984	- 82.510	- 7.162
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	66.180	- 69.053	- 16.507	- 43.657	- 8.889
Devisentermingeschäfte ohne Hedge Beziehung	1.201	- 1.201	- 964	- 237	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	186.510	- 190.910	- 48.455	- 126.404	- 16.051
	3.789.995	- 4.252.867	- 998.051	- 2.162.318	- 1.092.498

31.12.2010 Tsd. €	Buchwert 2010	Vertragl. festgelegte Cash- flows	Cash-flow 2011	Cash-flow 2012-2015	Cash-flow 2016 ff
Wandelschuldverschreibung	131.331	- 157.275	- 5.569	- 151.706	0
Übrigen Anleihen	349.738	- 448.250	- 19.438	- 218.562	- 210.250
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.645.286	- 1.983.310	- 269.469	- 640.209	- 1.073.632
Sonstige Verbindlichkeiten	206.996	- 206.996	- 114.511	- 76.567	- 15.918
Schulden in Veräußerungsgruppen	5.854	- 5.854	- 5.854	0	0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.339.205	- 2.801.685	- 414.841	- 1.087.044	- 1.299.800
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	93.761	- 98.510	- 31.533	- 60.320	- 6.657
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	45.356	- 49.456	- 13.888	- 29.029	- 6.539
Devisentermingeschäfte ohne Hedge Beziehung	103	- 103	- 74	- 29	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	139.220	- 148.069	- 45.495	- 89.378	- 13.196
	2.478.425	- 2.949.754	- 460.336	- 1.176.422	- 1.312.996

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

Es wird erwartet, dass sich die Zahlungsflüsse aus Derivaten in Cash-flow Hedge-Beziehungen in der Periode ihres Eintretens auf den Gewinn- und Verlust auswirken werden.

Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, einerseits jederzeit die für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Ressourcen zur Verfügung zu haben und andererseits die Kosten für das dafür notwendige Kapital möglichst zu optimieren.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind einerseits das generelle Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital und andererseits innerhalb des Fremdkapitals die Verteilung zwischen mit Immobilien besichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der einzelnen Zweckgesellschaften aufgenommen wird, und unbesichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der Konzernobergesellschaft aufgenommen wird. Als Eigenkapital wird das Eigenkapital gemäß IFRS-Abschluss zur Steuerung herangezogen. Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 35 % bis 40 % an. Zum 31.12.2011 lag die Eigenkapitalquote unterhalb dieses Zielkorridors. Grund hierfür ist die erstmalige Konsolidierung der Europolis Gruppe in 2011. Folglich beabsichtigt die CA Immo Gruppe insbesondere durch Verkäufe von Immobilien und damit verbundener Rückführung von Fremdkapital aktive Schritte zur Stärkung der Eigenkapitalquote zu setzen.

Hinsichtlich des zweiten Parameters liegt der Schwerpunkt der Fremdfinanzierung in der CA Immo Gruppe auf besicherten Immobilienkrediten, welche in der Regel auf der Ebene der Zweckgesellschaft aufgenommen werden, in der das jeweilige Objekt gehalten wird. Der Vorteil von besicherten Finanzierungen liegt in üblicherweise günstigeren Konditionen gegenüber unbesicherten Finanzierungen, da diese strukturell gegenüber den besicherten Finanzierungen subordinated sind. Unbesicherte Finanzierungen bestehen im Wesentlichen nur in Form der am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen. Es besteht kein externes Rating oder von dritter Seite explizit vorgegebene Anforderungen bezüglich Kennziffern zum Management des Konzernkapitals.

Weitere für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe maßgebliche Kennzahlen sind die Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.486.925	1.888.306
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	777.089	238.049
Verzinsliche Vermögenswerte		
Wertpapiere	0	– 3.854
Liquide Mittel	– 353.778	– 354.764
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	– 56.065	– 43.572
Nettoverschuldung	2.854.171	1.724.166
Eigenkapital	1.809.455	1.659.939
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	157,7%	103,9%

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, da sie zur Absicherung für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten dienen.

39. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2011 Haftungsverhältnisse in Höhe von 23.801 Tsd. € (31.12.2010: 24.870 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.485 Tsd. € (31.12.2010: 3.374 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen keine gegebene Mietgarantien (31.12.2010: 64 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 61.749 Tsd. € (31.12.2010: 2.000 Tsd. €). Bürgschaften wurden keine gestellt (31.12.2010: 800 Tsd. €).

Zum 31.12.2011 bestehen für Ost-/Südosteuropa keine Haftungsverhältnisse gegenüber finanzierenden Banken (31.12.2010: 1.905 Tsd. €).

Eventualverbindlichkeiten

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht (zum 31.12.2010 angekündigt). Die CA Immo Gruppe stuft die Erfolgsaussichten als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Weiters besteht eine Garantie zur Übernahme von Verbindlichkeiten der Caine B.V. für die „Airport City Petersburg“ in Höhe von 4.200 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 5.186 Tsd. € (31.12.2010: 10.818 Tsd. €), in Deutschland in Höhe

von 78.172 Tsd. € (31.12.2010: 146.570 Tsd. €) und in Ost-/Südosteuropa in Höhe von 16.630 Tsd. € (31.12.2010: 23.450 Tsd. €). Anteilige sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Ost-/Südosteuropa in Gesellschaften, welche „at equity“ in die Konzernbilanz einbezogen werden, bestehen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2010: 3.735 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 31.12.2011 179 Tsd. € (31.12.2010: 179 Tsd. €).

40. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Leasinggeber

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR oder USD
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöhne aus bestehenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen setzen sich am Konzernabschlussstichtag wie folgt zusammen:

Tsd. €	2011	2010
Im Folgejahr	231.731	152.657
Für die darauffolgenden 4 Jahre	664.981	520.416
Über 5 Jahre	1.346.554	1.214.852
Gesamt	2.243.266	1.887.924

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar.

Die Mindestmieterlöhne beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungsstermin des Leasingnehmers (Mieters).

CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

Alle durch die CA Immo Gruppe abgeschlossenen Mietverpflichtungen sind als Operating-Leasing zu klassifizieren.

Die von der CA Immo Deutschland Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in Köln (bis 2016), München (bis 2017), Berlin (bis 2018) und Frankfurt (bis 2021).

Die restlichen Operating-Leasing Vereinbarungen der CA Immo Gruppe beziehen sich auf Betriebs- und Geschäftsausstattung. Kaufoptionen sind nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr wurden Leasingzahlungen in Höhe von 3.024 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (2010: 2.732 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2011	2010
Im Folgejahr	2.324	1.840
Für die darauffolgenden 4 Jahre	7.162	4.602
Über 5 Jahre	5.818	4.021
Gesamt	15.304	10.463

41. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- assoziierte Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die UniCredit Bank Austria AG, Wien, bzw. die mit dieser verbundene UniCredit Gruppe

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Ausleihungen	9.758	11.142
Forderungen	5.110	38.636
Verbindlichkeiten	2.279	1.671
Tsd. €	2011	2010
Sonstige Erlöse	551	1.006
Sonstige Aufwendungen	– 5	– 59
Zinserträge	1.434	1.981
Zinsaufwendungen	– 7	– 6

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen sowie ein Großteil der Forderungen an Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Immobiliengesellschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 0 Tsd. € (31.12.2010: 18.581 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 1.437 Tsd. € (31.12.2010: 22.849 Tsd. €). Die Forderungen sowie Verbindlichkeiten haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen sowie die Verbindlichkeiten entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Wertberichtigungen bzw. sonstigen ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Ausleihungen	20.480	14.551
Tsd. €	2011	2010
Erträge aus assoziierten Unternehmen	1.640	2.751
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	– 3.336	– 3.080
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	– 1.696	– 328
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	2.872	2.087
Aufwendungen Finanzanlagen	– 5.288	– 5.277

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung der Projektgesellschaften. Die Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegen-

über assoziierten Unternehmen beträgt 1.925 Tsd. € (31.12.2010: 5.271 Tsd. €); als Wertberichtigungsaufwand wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von 1.925 Tsd. € (2010: 343 Tsd. €) erfasst.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Wertberichtigungen bzw. sonstigen ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst.

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien

Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Bernhard H. Hansen

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ist gleichfalls Geschäftsführer in der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt. Die Vorstandsmitglieder Bruno Ettenauer und Wolfhard Fromwald werden für ihre Tätigkeit in beiden Gesellschaften ausschließlich im Rahmen der mit CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bestehenden Dienstverträge entlohnt. Die Vergütung von Bernhard H. Hansen wird zur Gänze von der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, getragen; es erfolgt keine Weiterverrechnung an CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Die Gesamtkosten des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2011	2010
Kurzfristig fällige Leistungen (inkl. Personalnebenkosten)	1.051	962
Prämien (Rückstellungen, Auszahlung im Folgejahr)	834	852
Dotierungen von Rückstellungen für Abfertigungen	50	110
Beiträge in Pensionskassen	62	62
Pensionsaufwand	27	27
Variable Vergütung (LTI) - Rückstellungen	425	172
Gesamtkosten	2.449	2.185

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender

Mag. Helmut Bernkopf, Stv. des Vorsitzenden

O.Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud

Barbara A. Knoflach

Mag. Reinhard Madlencnik

Mag. Franz Zwickl

Detlef Bierbaum (bis 12.5.2011)

Mag. DDr. Regina Prehofer (bis 12.5.2011)

An Aufsichtsratsvergütungen wurden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in 2011 (für das Geschäftsjahr 2010) insgesamt 165 Tsd. € (2010 für das Geschäftsjahr 2009: 71 Tsd. €) ausbezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrates geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Helmut Bernkopf ist Head der Division Private Banking der UniCredit Gruppe (UniCredit SpA, Mailand), wo auch Franz Zwickl als Mitglied des Verwaltungsrats agiert. Reinhard Madlencnik ist Geschäftsbereichsleiter des Ressorts „Immobilien“ der UniCredit Bank Austria AG, Wien.

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18% (Stichtag: 31.12.2011) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank. Darüber hinaus hält UniCredit Bank Austria AG vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen.

Die Beziehungen mit UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe betreffen folgende Posten:

– Konzern-Bilanz:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten	17,9%	25,3%
Offene Forderungen	146.252	159.723
Offene Verbindlichkeiten	– 582.867	– 538.021
Marktwert der Zinsswapgeschäfte	– 128.053	– 95.395
Marktwert der Zinscapgeschäfte	0	12

Die Erhöhung der offenen Verbindlichkeiten resultiert in Höhe von 101.246 Tsd. € aus dem Erwerb der Europolis Gruppe zum 1.1.2011.

– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	2011	2010
Finanzierungsaufwand	– 48.948	– 48.596
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 8.951	– 2.362
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.898	4.723
Spesen des Geldverkehrs	– 296	– 235

– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	2011	2010
Bewertungsergebnis (Hedging)	– 99.557	– 77.279

– Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	2011	2010
Neuaufnahmen von Bankkrediten	195.274	35.310
Tilgungen von Bankkrediten	– 122.759	– 40.710
Realisierung Zinsderivatgeschäfte	109	0
Gezahlte Zinsen	– 49.197	– 48.590
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.590	4.726

Bankverbindlichkeiten sind durch Hypotheken, Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und ähnlichen Garantien besichert. Für Bankforderungen wurden keine ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst. Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe sind marktüblich.

42. Kennzahlen je Aktie**Ergebnis je Aktie**

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie. Im konkreten Fall entspricht das verwässerte Ergebnis je Aktie dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich aufgrund der potentiellen Stammaktien kein Verwässerungseffekt ergibt.

		2011	2010
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.333.896
Konzernergebnis	Tsd. €	62.629	45.415
Ergebnis je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	€	0,71	0,52

Cash-flow je Aktie

		2011	2010
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.333.896
Cash-flow aus dem Ergebnis	Tsd. €	191.861	121.422
Operativer Cash-flow je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	€	2,18	1,39
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	Tsd. €	198.626	172.033
Cash-flow aus Geschäftstätigkeit je Aktie (unverwässert entspricht verwässert)	€	2,26	1,97

43. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2011 durchschnittlich 368 Angestellte (2010: 268) sowie 27 Arbeiter (2010: 27), wovon durchschnittlich 172 (2010: 182) Angestellte in Deutschland und 149 (2010: 31) Angestellte und 26 (2010: 28) Arbeiter bei Tochtergesellschaften in Ost-/Südosteuropa beschäftigt waren. Zusätzlich waren bei quotenkonsolidierten Unternehmen durchschnittlich 1 Angestellter (2010: 12) und keine Arbeiter (2010: 17) beschäftigt.

44. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Tsd. €	2011	2010
Abschlussprüfung	501	256
Sonstige Bestätigungsleistungen	263	107
Andere Beratungsleistungen	0	132
	763	495

Die angeführten Aufwendungen sind exklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer in Höhe von 55 Tsd. € (2010: 4 Tsd. €).

45. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

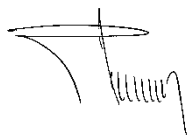
Mitte Jänner 2012 wurde die Immobilienentwicklung „Tower 185“ in Frankfurt fertiggestellt und wird im 1. Quartal 2012 somit zur Gänze als Bestandsimmobilie in der Konzernbilanz gezeigt.

Im Februar 2012 wurden weitere Anteile an der Megapark o.o.d., Sofia, erworben, sodass der Konzernanteil von 35,0 % auf 43,5 % erhöht wurde. Weiters wurde die Anzahlungen auf die Immobilienbeteiligung in Prag abgetreten.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 14.3.2012 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 6. März 2011

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Mag. Wolfhard Fromwald
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGE I ZUM KONZERNABSCHLUSS

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 ²⁾
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	13.750.000	EUR	100	VK	
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
CA Holding Szolgálató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	VK	
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.250.000	HUF	100	VK	
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immobilien S.R.L.	Bukarest	947.100	RON	100	VK	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Acht GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.635	EUR	100	VK	
CA Immo AG	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	100	VK	
CA Immo Drei GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.937	EUR	100	VK	
CA Immo Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	22.927	EUR	100	VK	
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.684	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	95	VK	
CA Immo GB GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Neun GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.514	EUR	100	VK	
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.581	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.529	EUR	100	VK	
CA Immo Vier GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.793	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG	Frankfurt	21.795	EUR	100	VK	
CEREP Allermöhe GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CM Komplementär F07-88 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	95	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 ³⁾	QK	G
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000	EUR	70	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründungs- Erstkonsoli- dierung in 2011 ²⁾
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	VK	
OOO Saimir (in Liquidation)	Moskau	10.000	RUB	100	VK	
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	VK	
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	VK	
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	100	VK	
Megapark o.o.d.	Sofia	5.000	BGN	35 ³⁾	QK	
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
Doratus Sp.z.o.o.	Warschau	2.000.000	PLN	100	VK	
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK	
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o.	Warschau	218.032.000	PLN	50	QK	
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	VK	
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo CEE Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH	Wien	72.500	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	2.537.600	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CAII Projektbeteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CEE Hotel Development GmbH	Wien	70.000	EUR	50	QK	
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	50	QK	
EUROPOLIS AG	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	E
I.N.A. Handels GmbH	Wien	37.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
Parking 10 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
SQUARE S Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
UBM Realitätenentwicklung AG	Wien	5.450.463	EUR	25	EQ	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hält zum 31.12.2011 100 % der Anteile an der EUROPOLIS AG, Wien. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der EUROPOLIS AG, Wien, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 ²⁾
Phönix Logistics d.o.o.	Belgrad	241.605.375	RSD	100	VK	E
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.325.000	EUR	100	VK	E
Europolis Harbour City s.r.o.	Bratislava	23.629.211	EUR	65	VK	E
CA Immo Real Estate Management Hungary K.ft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	E
Casa Property Kft.	Budapest	51.310.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.000.000	HUF	65	VK	E
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft	Budapest	21.410.000	HUF	51	VK	E
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.000.000	HUF	65	VK	E
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	5.240.000	HUF	51	VK	E
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	50.200.000	HUF	65	VK	E
EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft	Budapest	55.020.000	HUF	51	VK	E
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	E
Europolis Tárnok Ingatlanberuházási Kft	Budapest	5.400.000	HUF	65	VK	E
Terminál Közép-Európai Ingatlan-fejlesztő Kft	Budapest	3.400.000	HUF	75	VK	E
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	985.000	RON	100	VK	E
EUROPOLIS BV DEVELOPMENT S.R.L.	Bukarest	43.853.900	RON	65	VK	E
EUROPOLIS ORHIDEA B.C. S.R.L.	Bukarest	91.389.960	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L.	Bukarest	54.064.790	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L.	Bukarest	6.481.000	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST DELTA S.R.L.	Bukarest	1.000	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST GAMMA S.R.L.	Bukarest	8.601.000	RON	65	VK	E
EUROPOLIS PARK BUCHAREST INFRASTRUCTURA S.R.L.	Bukarest	8.640.036	RON	65	VK	E
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	107.680.000	RON	65	VK	E
EUROPOLIS SP S.R.L.	Bukarest	169.840	RON	65	VK	E
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	330	RON	65	VK	E
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	65	VK	E
Private Enterprise "Margolia Ukraine"	Kiew	1.000	UAH	65	VK	E
TzoV "Europolis Logistics Park I"	Kiew	2.232.296	UAH	100	VK	E
TzoV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	122.456.333	UAH	100	VK	E
TzoV "Europolis Logistics Park III"	Kiew	40.000	UAH	100	VK	E
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	193.984.834	UAH	65	VK	E
TzoV "Europolis Real Estate AM"	Kiew	4.247.565	UAH	100	VK	E
TzoV "Logistyk-Tsentr "A"	Kiew	13.512.117	UAH	65	VK	E
TzoV "Corma Development II"	Kiew	1.000.000	UAH	65	VK	E
TzoV "Corma Development"	Kiew	928.688	UAH	65	VK	E
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	11.491	EUR	65	VK	E
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	11.185	EUR	100	VK	E
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	457.083	EUR	75	VK	E
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	11.799	EUR	100	VK	E
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	55.575	EUR	65	VK	E

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 ²⁾
EPC PI LIMITED	Limassol	1.910	EUR	65	VK	E
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.335	EUR	100	VK	E
EPC RHO LIMITED	Limassol	1.790	EUR	65	VK	E
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.220	EUR	65	VK	E
EPC TWO LIMITED	Limassol	969.057	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.490	EUR	100	VK	E
MOCASANRA HOLDINGS LIMITED	Limassol	2.300	EUR	100	VK	E
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	2.700	EUR	100	VK	E
Europolis Real Estate Asset Management LLC	Moskau	26.350.886	RUB	100	VK	E
CORMA HOLDINGS LIMITED	Nikosia	6	EUR	65	VK	E
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	100	VK	E
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	100	VK	E
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	75	VK	E
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	E
EUROPOLIS 6 Holding s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	E
EUROPOLIS Technopark s.r.o.	Prag	200.000	CZK	51	VK	E
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	51	VK	E
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	E
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	65	VK	E
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	E
RCP Epsilon, s.r.o. (in Liquidation)	Prag	200.000	CZK	65	VK	E
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	65	VK	E
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	E
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	VK	E
TK Czech Development IX s.r.o.	Prag	100.000	CZK	100	VK	E
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o.	Warschau	971.925	PLN	65	VK	E
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	500.000	PLN	100	VK	E
CENTER PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	65	VK	E
EUROPOLIS BITWY WARSZAWSKIEJ Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	E
EUROPOLIS LIPOWY OFFICE PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	100	VK	E
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.091.400	PLN	65	VK	E
EUROPOLIS SASKI CRESCENT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	E
EUROPOLIS SASKI POINT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	E
EUROPOLIS SIENNA CENTER Sp.z o.o.	Warschau	4.580.000	PLN	51	VK	E
Mahler Property Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	100	VK	E
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Warschau	11.800.000	PLN	75	VK	E
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK	E
WARSAW TOWERS Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	VK	E
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Amber Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 ²⁾
EUROPOLIS CE Gamma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Istros Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE Kappa Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE Lambda Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	VK	E
EUROPOLIS CE Ledum Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE My Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	VK	E
EUROPOLIS CE Omikron Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Pi Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Sigma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Tau Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS CE Tilia Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	E
EUROPOLIS Duat Holding GmbH & Co OG	Wien	2.906.913	EUR	100	VK	E
Europolis PHEME Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	E
Europolis Real Estate Asset Management GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS Sarisu Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	65	VK	E

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hält zum 31.12.2011 70 % der Anteile an der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR, Luxemburg, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 ²⁾
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	33.620.000	EUR	100	VK	
TC Investments Arad S.R.L.	Bukarest	4.018.560	RON	95,9	VK	
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	380.000.000	HUF	100	VK	E
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	VK	
CAINE S.à.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	VK	
K&K Investments S.R.L.	Sibiu	21.609.000	RON	90	VK	
OAo Avielen AG	St. Petersburg	370.000.000	RUB	25	EQ	
Amsterdam Office Sp.z.o.o.	Warschau	2.700.000	PLN	50	QK	G
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	7.936.000	PLN	50	QK	
Vienna Office Sp.z.o.o.	Warschau	3.300.000	PLN	50	QK	G

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2011 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 ²⁾
Flottwellpromenade Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	100.000	EUR	50	QK	G
Flottwellpromenade Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	50	QK	E
CA Immo 13 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo 14 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin MBVD Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin MBVD Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	E
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	QK	G
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	QK	E
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower– 2-Besitz GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower– 2-Betriebsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower– 2-Geschäftsführungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	erworbene Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2011 ²⁾
CA Immo Frankfurt Tower– 2-Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 2 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 3 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
VIADOR GmbH	Frankfurt	100.000	EUR	70	VK	
CA Immo München Eggartensiedlung GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Eggartensiedlung Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Moosach Projekt GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Moosach Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Stuttgart Heilbronner Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CONCEPT BAU - PREMIER CA Immo Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ³⁾	QK	
CONCEPT BAU - PREMIER CA Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	QK	
Isargärten Bauträger GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ³⁾	QK	
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	QK	
Isargärten Thalkirchen Verwaltungs GmbH	Grünwald	30.000	EUR	33,3	EQ	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	E
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	G
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG	Hamburg	100.000	EUR	50	QK	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	QK	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ³⁾	QK	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Oberhaching	100.000	EUR	50	QK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Oberhaching	25.000	EUR	50	QK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	QK	G
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	QK	G
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	QK	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	QK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; EQ At equity-Konsolidierung

²⁾ G Gründung; E Erwerb

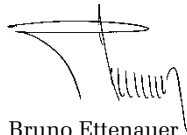
³⁾ gemeinschaftliche Führung

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 6. März 2012

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Wolfhard Fromwald
(Mitglied des Vorstands)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstands)

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, 6. März 2012

KPMG

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Helmut Kerschbaumer
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar
Wirtschaftsprüfer

KONZERNABSCHLUSS

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

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

Beilage

- I Jahresabschluss zum 31.12.2011
 - Bilanz zum 31.12.2011
 - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011
 - Anhang für das Geschäftsjahr 2011
- II Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Kontakt

DISCLAIMER

IMPRESSUM

BILANZ ZUM 31.12.2011**Aktiva**

	31.12.2011	31.12.2010
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. EDV-Software	41.336,14	71
2. Firmenwert	0,00	214
	41.336,14	285
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	248.555.451,61	263.896
davon Grundwert: 51.058.279,43 €; 31.12.2010: 52.092 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.342.896,21	1.189
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	12.281.422,15	617
	262.179.769,97	265.702
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.741.906.941,08	1.753.501
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	217.874.578,91	194.630
3. Anzahlung auf Anteile an verbundenen Unternehmen	1.900.000,00	200
4. Beteiligungen	57.533,69	125
5. Sonstige Ausleihungen	14.343.679,35	4.147
	1.976.082.733,03	1.952.603
	2.238.303.839,14	2.218.590
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	455.288,03	330
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	66.323.956,48	28.630
3. Sonstige Forderungen	5.270.368,59	3.074
	72.049.613,10	32.034
II. Sonstige Wertpapiere und Anteile	33.055.300,00	3.854
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	44.934.505,56	43.554
	150.039.418,66	79.442
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.067.285,40	1.418
	2.389.410.543,20	2.299.450

Passiva

	31.12.2011	31.12.2010
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	638.713.556,20	638.714
II. Gebundene Kapitalrücklagen	820.184.324,63	820.184
III. Bilanzgewinn	98.747.939,27	0
davon Gewinnvortrag: 0,00 €; 31.12.2010: 5.897 Tsd. €		
	1.557.645.820,10	1.458.898
B. Unversteuerte Rücklagen		
Sonstige unversteuerte Rücklagen		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	278,88	79
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	696.706,00	612
2. Steuerrückstellungen	216.150,00	378
3. Sonstige Rückstellungen	62.915.513,80	74.655
	63.828.369,80	75.645
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	485.000.000,00	485.000
davon konvertibel: 135.000.000,00 €; 31.12.2010: 135.000,0 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.880.870,52	144.499
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	607.023,03	297
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	137.308.285,94	125.369
5. Sonstige Verbindlichkeiten	6.993.783,80	8.454
davon aus Steuern: 420.572,02 €; 31.12.2010: 263 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 99.199,56 €; 31.12.2010: 88 Tsd. €		
	766.789.963,29	763.619
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.146.111,13	1.209
	2.389.410.543,20	2.299.450
Haftungsverhältnisse	353.317.651,00	259.596

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

	€	2011 €	Tsd. €	2010 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		20.998.339,50		23.933
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	8.132.070,43		104	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	244.986,40		286	
c) Übrige	4.644.220,80	13.021.277,63	4.729	5.119
3. Personalaufwand				
a) Löhne	– 13.560,65		– 14	
b) Gehälter	– 6.975.583,51		– 6.270	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	– 175.283,75		– 222	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	– 160.498,36		– 153	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	– 1.160.985,40		– 1.166	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	– 91.064,07	– 8.576.975,74	– 29	– 7.854
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 7.846.332,00		– 18.223
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 0,00 €; 2010: 10.052 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	– 344.391,93		– 588	
b) Übrige	– 14.918.591,33	– 15.262.983,26	– 19.748	– 20.336
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		2.333.326,13		– 17.361
7. Erträge aus Beteiligungen		163.526.306,21		1.970
davon aus verbundenen Unternehmen: 163.526.306,21 €; 2010: 1.970 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10.476.573,08		10.458
davon aus verbundenen Unternehmen: 9.333.129,33 €; 2010: 8.107 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33.611.309,50		9.194
davon aus verbundenen Unternehmen: 4.201.735,07 €; 2010: 7.999 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		18.033.969,51		37.065
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		– 60.789.006,70		– 55.634
a) Abschreibungen: 58.267.065,15 €; 2010: 54.769 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 56.540.804,70 €; 2010: 52.410 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		– 74.003.900,79		– 56.297
davon betreffend verbundene Unternehmen: 19.021.199,05 €; 2010: 4.061 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		90.855.250,81		– 53.244
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		93.188.576,94		– 70.605
15. Außerordentliche Erträge		0,00		5.465
16. Außerordentliche Aufwendungen		0,00		– 5.813
17. Außerordentliches Ergebnis		0,00		– 348
18. Steuern vom Einkommen		5.481.013,90		5.731
19. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		98.669.590,84		– 65.222
20. Auflösung unsteuerter Rücklagen				
Sonderposten für Investitionszuschüsse		78.348,43		2
21. Auflösung gebundene Kapitalrücklage		0,00		53.046
22. Auflösung von Gewinnrücklagen		0,00		6.277
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00		5.897
24. Bilanzgewinn		98.747.939,27		0

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

I. 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 2011 wurden keine außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (2010: 10.052 Tsd. €) vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde das Bilanzierungswahlrecht, mögliche Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen gemäß § 208 Abs. 2 UGB zu unterlassen, erstmals nicht ausgeübt und Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 2.511 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) vorgenommen sowie ein Betrag in Höhe von 64 Tsd. € (2010: 3.905 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 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 2011 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 58.267 Tsd. € (2010: 54.769 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 15.919 Tsd. € (2010: 34.011 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen.

II. 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.

III. Sonstige un versteuerte Rücklagen

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

IV. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 103,41 % (31.12.2010: 103,52 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungspflichten. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4,75 % (31.12.2010: 4,5 %)

und künftiger Bezugssteigerungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 0,25 % erhöht, 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.

Derivate Finanzinstrumente werden mit dem beizulegenden Zeitwert erfasst. Die gehaltenen derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) werden, soweit im Einzelfall möglich, als Sicherungsinstrument designiert. Im Jahr 2011 erfolgte die erstmalige Anwendung der AFRAC-Stellungnahme. „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten.“ Gemäß dieser Stellungnahme stellen die als Sicherungsinstrument designierten Derivate ab 2011 eine Bewertungseinheit dar und werden bei negativen beizulegenden Zeitwert nicht als Drohverlustrückstellung in der Bilanz gesetzt. Die zum 31. Dezember 2010 angesetzten Rückstellungen in Höhe von 24.935 Tsd. € wurden demzufolge aufgelöst. Gleichzeitig wurden die im Vorjahr bilanzierten Forderungen an verbundene Unternehmen aus gleichlautenden (back-to-back) derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von 15.191 Tsd. € ausgebucht bzw. aufgelöst. Die Auflösung der Drohverlustrückstellungen wird unter sonstigen Zinsen und Ähnlichen Erträgen dargestellt. Die Ausbuchung der Forderung in Höhe von 15.191 Tsd. € als Zinsen und ähnliche Aufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Für die Ermittlung der prospektiven Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird der „Critical Term Match“, für die Ermittlung der retrospektiven Wirksamkeit wird die „hypothetische Derivate Methode“ herangezogen. Soweit keine Bewertungseinheiten gebildet werden können, erfolgt im Falle von negativen Marktwerten der derivativen Finanzinstrumente weiterhin die Bildung von Drohverlustrückstellungen.

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

V. 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.

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VI. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel in Anlage 1 zu entnehmen.

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. Aufgrund der vollständigen Abschreibung zum 31.12.2011 wurde der Firmenwert als Abgang im Anlagenspiegel dargestellt.

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 sowie Bauvorbereitungsarbeiten für die Erdberger Lände. Der Abgang betrifft den Verkauf von 5 Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 23 Objekte (31.12.2010: 28 Objekte).

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.741.907 Tsd. € (31.12.2010: 1.753.501 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 18.630 Tsd. € an

Gesellschaften in Osteuropa, sowie dem Erwerb der restlichen 50 % einer Managementgesellschaft in Polen. Die Abgänge resultieren aus dem Verkauf von zwei Managementgesellschaften in Osteuropa an andere Konzernunternehmen. Im Jahr 2011 wurden Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 53.017 Tsd. € und Zuschreibungen in Höhe von 14.219 Tsd. € durchgeführt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	86.767	117.416
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	29.190	0
Kapas Center Kft, Budapest	13.480	0
R70 Invest Budapest Kft, Budapest	12.704	18.004
BA Business Center a.s., Bratislava	11.000	11.000
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	7.900	0
S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest	7.590	7.590
sonstige unter 7.500 Tsd. €	49.244	40.620
	217.875	194.630

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 134.044 Tsd. € (31.12.2010: 194.630 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Anzahlung auf Anteile an verbundenen Unternehmen wurde in Höhe von 1.700 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) zugeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden bei Beteiligungen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 15 Tsd. € (2010: 7 Tsd. €) vorgenommen.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen im Wesentlichen langfristige Darlehen an nicht verbundene Konzernunternehmen sowie an Joint-Venture-Partner.

b) Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 455 Tsd. € (31.12.2010: 330 Tsd. €) beinhalten noch ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	49.815	0
Forderungen aus Zinsen	7.192	5.340
Forderungen aus Steuerumlagen	5.399	6.210
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	1.068	1.889
Forderungen aus der Verrechnung von Derivaten	0	15.191
Übrige sonstige Forderungen	2.850	0
	66.324	28.630

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 5.270 Tsd. € (31.12.2010: 3.074 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf von einer Liegenschaft, kurzfristigen Barvorlagen bzw. Forderungen aus Weiterverrechnungen ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2011 beträgt 190 Tsd. € (2010: 6 Tsd. €).

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

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene vom Markt zurückgekauft Anleihen 2006-2016 mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. € und Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert in Höhe von 19.397 Tsd. € und einem Nominale von 20.500 Tsd. € (31.12.2010: 433 Stück ABS Dynamic Cash Anteile 3.854 Tsd. €). Die Wandelschuldverschreibung notiert im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse. Die börslichen Handelsvolumina sind jedoch äußerst gering und es finden nur sporadisch Transaktionen statt. Aufgrund dieses geringen Handelsvolumens spiegeln die an der Börse beobachtbaren Kurse nicht den Marktpreis dieses Papiers wider, so dass für die Bewertung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Wandelschuldverschreibung auf interne Bewertungsmodelle abgestellt wurde.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1.067 Tsd. € (31.12.2010: 1.418 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 1.059 Tsd. € (31.12.2010: 1.341 Tsd. €) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000 Tsd. € im Jahr 2006 sowie einer im Geschäftsjahr 2009 begebenen Anleihe in Höhe von 150.000 Tsd. €.

d) Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital mit 638.713.556,20 € (31.12.2010: 638.713.556,20 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2010: 87.856.056) Inhaberaktien sowie 4 Stück nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde nicht ausgenutzt. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

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 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 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 31.12.2011 lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 8,29 € unter dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag bzw. bis zur Bilanzerstellung wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht.

Zum Stichtag 31.12.2011 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 €.

Im Bilanzgewinn 2011 sind Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 18.431 Tsd € enthalten. In dieser Höhe besteht für den Bilanzgewinn gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

e) Unversteuerte Rücklagen

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse betrifft einen Baukostenzuschuß der Wiener Landesregierung für das Objekt Wien 9, Zimmermannplatz 1. Der Zuschuß wird, entsprechend der Restnutzungsdauer der damit finanzierten Investitionen, erfolgswirksam aufgelöst.

f) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 697 Tsd. € (31.12.2010: 612 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 216 Tsd. € (31.12.2010: 378 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für deutsche Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
Derivatgeschäfte	37.812	54.012
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	17.114	15.452
Bauleistungen	2.503	82
Prämien	2.370	1.743
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.367	1.217
Personal (Urlaube und Überstunden)	591	332
Rechts-, Prüfung- und Beratungsaufwand	412	663
Publikationen und Gutachten	220	251
sonstige	527	903
	62.916	74.655

Im Geschäftsjahr 2010 wurde dem Vorstand erstmals die Möglichkeit geboten, an einem LTI-(Long Term Incentive) - Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren zu partizipieren. Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe mit 50 % des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Dieses Eigeninvestment wurde mit dem Schlusskurs zum 31.12.2009 bewertet und damit die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Coverage Ratio) und TSR (Total Shareholder Return). Die Teilnahme am LTI-Programm wurde auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert. Im Geschäftsjahr 2011 wurde das LTI-Programm fortgesetzt und dem Vorstand und den Mitarbeitern der ersten Managementebene wieder die Möglichkeit zur Teilnahme geboten. Als Parameter wurden analog zum LTI-Programm 2010 die Kennzahlen NAV-Wachstum, ISCR und TSR herangezogen, wobei aber einerseits die Gewichtung geändert und andererseits die Zielwerte erhöht wurden.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

g) Verbindlichkeiten

31.12.2011	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Tsd. €				
Anleihen	0	485.000	0	485.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.510	52.581	48.790	136.881
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	430	177	0	607
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.293	6.040	4.975	137.308
Sonstige Verbindlichkeiten	6.994	0	0	6.994
Summe	169.227	543.798	53.765	766.790

31.12.2010 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	285.000	200.000	485.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.699	51.900	58.900	144.499
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228	69	0	297
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.627	6.040	6.702	125.369
Sonstige Verbindlichkeiten	8.454	0	0	8.454
Summe	155.008	343.009	265.602	763.619

Der Posten Anleihen umfasst folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz
Anleihe 2006-2016	200.000	5.125%
Anleihe 2009-2014	150.000	6.125%
Wandelschuldverschreibung 2009-2014	135.000	4.125%
	485.000	

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 136.881 Tsd. € (31.12.2010: 144.499 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 2012 zahlungswirksam werden, offene Kaufpreise für Anteile an verbundenen Unternehmen (684 Tsd. €) und Finanzamtsverrechnungen aus der Umsatzsteuervoranmeldung November und Dezember 2011.

h) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2011	31.12.2010
erhaltene Mietzinsvorauszahlungen für diverse Objekte	846	891
Investitionszuschuss der Gemeinde Wien	300	318
	1.146	1.209

i) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2011 Tsd.		Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2011 Tsd. €	Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2010 Tsd. €
Bürgschaft für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	25.000	€	25.000	19.065
Garantie für an die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, BIL-S Superädfikatsverwaltungs GmbH, CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OG und CA Immo Deutschland GmbH gewährte Kredite	192.479	€	97.792	122.460
Garantie für den Erwerb der Europolis AG gegenüber den Verkäufern für die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	136.884	€	136.884	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Vaci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600	€	35.445	36.000
Garantie für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	34.000	€	33.333	19.065
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150	€	16.156	18.310
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft, Budapest, gewährten Kredit	21.000	€	13.579	14.345
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien, gewährten Kredit	10.900	€	6.800	8.900
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Doratus Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500	€	7.157	7.549
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft., Budapest, gewährten Kredit	8.200	€	6.172	6.319
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien, gewährten Kredit	0	€	0	4.016
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Starohorska Development s.r.o., Bratislava, gewährten Kredit	0	€	0	1.905
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kapas Kft., Budapest, gewährten Kredit	0	€	0	888
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Officecenter Mladost EOOD, Sofia, gewährten Kredit	0	€	0	444
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Opera Center Two S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	0	USD	0	330
			378.318	259.596

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien, haben mit 1.1.2011 die Anteile an der Europolis AG, Wien, erworben. Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft haftet gegenüber dem Verkäufer für den zum 31.12.2011 offenen Kaufpreis von 136 Mio. €. Der offene Kaufpreis ist bis 31.12.2015 gestundet.

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-RI-Resi.Prop.Holding GmbH, Wien
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
CA Immo International Holding GmbH, Wien
Canada Square Kft., Budapest
Kilb Kft., Budapest
Vaci 76 Kft., Budapest
BBP Leasing S.R.L. , Bukarest
2P s.r.o., Pilsen
FCL Property a.s., Prag
Office Center Mladost II EOOD, Sofia

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen für Tochtergesellschaften gegenüber diese finanzierende Kreditinstitute abgegeben:

BIL S Superädifikationsverwaltungs GmbH, Wien
 Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, 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 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht (zum 31.12.2010 angekündigt). Deren Erfolgsaussichten werden aber als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

j) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 746 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.723 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 738 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.692 Tsd. €.

k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Tsd. €			fixierter Zinssatz per	Referenz-	Marktwert Derivate	Buchwert Derivate	nicht gebuchte Derivate	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	Nominale	31.12.2011	zinssatz	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
12/2007	12/2012	58.438	4,25%	3M-EURIBOR	- 1.865	- 1.865	0	0
12/2007	12/2017	116.875	4,41%	3M-EURIBOR	- 17.383	- 5.828	- 11.555	- 469
12/2007	12/2017	65.000	4,82%	3M-EURIBOR	- 11.648	- 11.648	0	0
12/2007	12/2022	58.438	4,55%	3M-EURIBOR	- 12.076	- 5	- 12.071	- 10.774
01/2008	12/2017	42.525	4,41%	3M-EURIBOR	- 6.288	- 6.288	0	0
01/2008	12/2022	59.063	4,55%	3M-EURIBOR	- 12.178	- 12.178	0	0
12/2008	12/2017	75.200	4,41%	3M-EURIBOR	- 11.167	0	- 11.167	- 11.167
		475.539			- 72.605	- 37.812	- 34.793	- 22.410

Tsd. €			fixierter Zinssatz per	Referenz-	Marktwert Derivate	Buchwert Derivate	nicht gebuchte Derivate	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	Nominale	31.12.2010	zinssatz	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010
09/2004	12/2011	14.741	2,99%	3M-EURIBOR	– 289	– 289	0	0
09/2004	12/2011	14.741	3,87%	3M-EURIBOR	– 408	– 408	0	0
06/2005	12/2011	7.371	2,90%	3M-EURIBOR	– 132	– 132	0	0
12/2007	12/2012	59.688	4,25%	3M-EURIBOR	– 3.369	– 3.369	0	0
12/2007	12/2017	119.375	4,41%	3M-EURIBOR	– 12.867	– 12.867	0	– 347
12/2007	12/2017	65.000	4,82%	3M-EURIBOR	– 9.044	– 9.044	0	0
12/2007	12/2022	59.688	4,55%	3M-EURIBOR	– 7.383	– 7.383	0	– 6.587
12/2008	12/2017	76.800	4,41%	3M-EURIBOR	– 8.257	– 8.257	0	– 8.257
01/2008	12/2017	43.200	4,41%	3M-EURIBOR	– 4.629	– 4.629	0	0
01/2008	12/2022	60.000	4,55%	3M-EURIBOR	– 7.332	– 7.332	0	0
10/2009	12/2015	43.200	2,73%	3M-EURIBOR	951	0	951	0
10/2009	12/2020	60.000	3,29%	3M-EURIBOR	1.224	0	1.224	0
12/2010	12/2013	65.000	1,53%	3M-EURIBOR	– 302	– 302	0	0
		688.804			– 51.837	– 54.012	2.175	– 15.191

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.

Die negativen Marktwerte jener Derivate, die nicht in der Bilanz erfasst wurden, belaufen sich auf 34.793 Tsd. € (1.1.2011: 24.935 Tsd. €). Weiters wurden aufgrund der Bildung einer Bewertungseinheit Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 22.410 Tsd. € (1.1.2011: 15.191 Tsd. €) nicht erfasst.

l) Sicherungsbeziehung

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten Zinsswaps beläuft sich zum Bilanzstichtag auf – 34.982 Tsd. € (1.1.2011: – 25.061), wovon ein Betrag von 189 Tsd. € (1.1.2011: 126 Tsd. €) als ineffektiver Teil als Rückstellung erfasst wurde. Der beizulegende Zeitwert der als Grundgeschäft designierten Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beläuft sich auf 22.410 Tsd. € (1.1.2011: 15.191 Tsd. €).

Die Absicherungszeiträume sind je Zinsswap unterschiedlich beziehen sich auf die Zeiträume von 12/2007 bis 12/2022.

Die in der Bilanz nicht erfassten Verluste aus Derivaten, welche im Rahmen einer Sicherungsbeziehung zukünftiger Zahlungsströme stehen, belaufen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 34.793 Tsd. € (1.1.2011: 24.935 Tsd. €). Die in der Bilanz nicht erfassten Gewinne aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, welche im Rahmen einer Sicherungsbeziehung zukünftiger Zahlungsströme stehen, belaufen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 22.410 Tsd. € (1.1.2011: 15.191 Tsd. €).

VII. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

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

Tsd. €	2011	2010
Mieterträge Immobilien	16.404	19.323
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.594	4.610
	20.998	23.933

Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betriebliche Erträge von 4.644 Tsd. € (2010: 4.729 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 4.131 Tsd. € (2010: 2.972 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 8.577 Tsd. € (2010: 7.854 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 60 Dienstnehmer (2010: 60) ausgewiesen.

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

Tsd. €	2011	2010
Dotierung Abfertigungsrückstellung Vorstände u. leitende Angestellte	81	118
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	4	5
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	44	54
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	46	46
	175	223

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2011	2010
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	123	123
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	37	30
	160	153

Abschreibungen

Tsd. €	2011	2010
Abschreibung immaterielles Vermögen	244	249
planmäßige Abschreibung Gebäude	7.134	7.474
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	0	10.052
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	468	437
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0	11
	7.846	18.223

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 344 Tsd. € (2010: 588 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen die nicht abzugsfähige Vorsteuer des laufenden Jahres sowie an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 330 Tsd. € (2010: 331 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2011	2010
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.247	4.262
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	1.815	1.393
Instandhaltungsaufwendungen	1.659	2.500
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	227	436
Sonstige	194	129
Zwischensumme	8.142	8.720
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.307	2.650
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	862	904
Büromiete inklusive Betriebskosten	820	732
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	348	4.372
laufende Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung	297	281
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	128	147
Verwaltungs und Managementkosten	35	522
Sonstige	1.980	1.420
Zwischensumme	6.777	11.028
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	14.919	19.748

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen aus Österreich in Höhe von 102.340 Tsd. € (2010: 120 Tsd. €) sowie aus Osteuropa bzw. Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa in Höhe von 61.187 Tsd. € (2010: 1.850 Tsd. €).

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.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Festgeldveranlagungen, Veranlagungen in Wertpapieren und Bankguthaben sowie Barvorlagen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen. Im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten wurden Drohverlustrückstellungen zum 1.1.2011 in Höhe von insgesamt 24.935 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) aufgelöst.

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 14.219 Tsd. € (2010: 34.011 Tsd. €) sowie im Vorjahr auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 1.304 Tsd. € vorgenommen. Darüber hinaus wurden Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 815 Tsd. € (2010: 1.722 Tsd. €) erzielt.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Tsd. €	2011	2010
Abschreibung von Finanzanlagen	58.267	54.769
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	2.522	824
Verlust aus dem Abgang von Anteile an verbundenen Unternehmen	0	41
	60.789	55.634
davon ausschüttungsbedingt	21.695	603

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2011	2010
Zinsaufwendungen Anleihen	25.006	25.006
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	26.090	24.115
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.879	3.100
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	19.021	4.061
sonstiges	8	15
	74.004	56.297

Im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten wurden Swap-Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zum 1.1.2011 in Höhe von 15.191 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) ausgebucht.

Steuern vom Einkommen

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 5.409 Tsd. € (2010: 5.734 Tsd. €) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2011 über Verlustvorträge in Höhe von 283.810 Tsd. € (31.12.2010: 254.260 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 30.569 Tsd. € (31.12.2010: 32.208 Tsd. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

SONSTIGE ANGABEN**VIII. 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.

IX. 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.

Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das

Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe.

Im Jahr 2011 sind die folgenden Gesellschaften Gruppenmitglieder:

- BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, Wien
- CA Immo Beratungs- und Beteiligungs 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
- Europolis AG, Wien
- Europolis CE Alpha Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Amber Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Gamma Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Istros Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Kappa Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Lambda Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Ledum Holding GmbH, Wien
- Europolis CE My Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Omikron Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Pi Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Rho Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Sigma Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Tau Holding GmbH, Wien
- Europolis CE Tilia Holding GmbH, Wien
- Europolis Pheme Holding GmbH, Wien
- Europolis Real Estate Asset Management GmbH, Wien
- Europolis Sarisu Holding GmbH, Wien
- omniCon Baumanagement GmbH, Wien
- Parkring 10 Immobilien GmbH, Wien
- SQUARE S Holding GmbH, Wien

X. Organe und Arbeitnehmer

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender
Mag. Helmut Bernkopf, Stellvertreter des Vorsitzenden
O.Univ.-Prof.DDr.Waldemar Jud
Barbara A. Knoflach
Mag. Reinhard Madlencnik
Mag. Franz Zwickl
Detlef Bierbaum (bis 10.5.2011)
Mag. DDr. Regina Prehofer (bis 10.5.2011)

Zum 31.12.2011 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates von der Hauptversammlung gewählt.

Vorstand

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Vorstandsbezüge in Höhe von insgesamt 1.186 Tsd. € (2010: 667 Tsd. €) ausbezahlt. Die Vorstandsvergütung enthielt 2011 584 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €) an variablen Gehaltsbestandteilen für das Vorjahr. Darüber hinaus wurden Rückstellungen für variable Vergütung/Prämien inkl. Gehaltsnebenkosten in Höhe von 622 Tsd. € (2010: 609 Tsd. €) sowie für ein LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 281 Tsd. € (2010: 105 Tsd. €) als Aufwand im Geschäftsjahr erfasst, die erst in Folgejahren zahlungswirksam werden. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Die Gesamtvergütungen an die Aufsichtsräte für das Geschäftsjahr 2011 (Auszahlung in 2012) betragen vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung 115 Tsd. € (2010: 113 Tsd. € für die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 60 Angestellte (2010: 60).

XI. 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.

XII. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 98.747.939,27 € eine Dividende von 0,38 € je Aktie, somit insgesamt 33.385.302,80 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 65.362.636,47 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, am 6. März 2012

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Bernhard H. Hansen

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2011	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert am 31.12.2011	Abschrei- bungen im Geschäftsjahr 2011	Zuschrei- bungen im Geschäftsjahr 2011	Bilanzwert am 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	Tsd. €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Rechte, EDV-Software	233.595,34	0,00	0,00	0,00	233.595,34	192.259,20	41.336,14	29.362,78	0,00	71
2. Firmenwert	2.144.798,13	0,00	2.144.798,13	0,00	0,00	0,00	0,00	214.479,75	0,00	214
	2.378.393,47	0,00	2.144.798,13	0,00	233.595,34	192.259,20	41.336,14	243.842,53	0,00	285
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten										
a) Grundanteil	71.009.925,13	0,00	2.572.269,07	0,00	68.437.656,06	17.379.376,63	51.058.279,43	0,00	952.992,00	52.092
b) Gebäudewert	323.304.561,70	792.439,58	15.895.070,62	0,00	308.201.930,66	110.704.758,48	197.497.172,18	7.134.071,77	1.558.240,09	211.804
	394.314.486,83	792.439,58	18.467.339,69	0,00	376.639.586,72	128.084.135,11	248.555.451,61	7.134.071,77	2.511.232,09	263.896
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	3.526.595,37	646.005,29	110.888,43	0,00	4.061.712,23	2.718.816,02	1.342.896,21	467.978,45	0,00	1.189
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	439,25	439,25	0,00	0,00	0,00	0,00	439,25	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	716.650,66	11.664.771,49	0,00	0,00	12.381.422,15	100.000,00	12.281.422,15	0,00	0,00	617
	398.557.732,86	13.103.655,61	18.578.667,37	0,00	393.082.721,10	130.902.951,13	262.179.769,97	7.602.489,47	2.511.232,09	265.702
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.348.811.206,63	23.521.176,65	1.021.176,80	4.703.873,43	2.376.015.079,91	634.108.138,83	1.741.906.941,08	53.016.864,15	14.219.369,53	1.753.501
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	194.630.490,34	92.563.873,43	64.615.912,43	-3.701.873,43	218.876.577,91	1.001.999,00	217.874.578,91	1.001.999,00	0,00	194.630
3. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	5.413.882,39	0,00	0,00	0,00	5.413.882,39	3.513.882,39	1.900.000,00	0,00	1.700.000,00	200
4. Beteiligungen	6.260.196,09	50.506,22	3.577.469,62	0,00	2.733.232,69	2.675.699,00	57.533,69	14.600,00	0,00	125
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.079.373,07	0,00	2.079.373,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
6. Sonstige Ausleihungen	31.166.769,00	14.131.509,35	4.150.000,00	2.398.000,00	43.546.278,35	29.202.599,00	14.343.679,35	4.233.602,00	0,00	4.147
	2.588.361.917,52	130.267.065,65	75.443.931,92	3.400.000,00	2.646.585.051,25	670.502.318,22	1.976.082.733,03	58.267.065,15	15.919.369,53	1.952.603
	2.989.298.043,85	143.370.721,26	96.167.397,42	3.400.000,00	3.039.901.367,69	801.597.528,55	2.238.303.839,14	66.113.397,15	18.430.601,62	2.218.590

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	-3.135	TRSD	229	TRSD	-2.385	TRSD	3.364	TRSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	17.023	THUF	854.163	THUF	122.300	THUF	2.979.449	THUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	-377.999	THUF	-334.281	THUF	30.188	THUF	161.053	THUF
Casa Property Kft.	Budapest	51.310.000	HUF	100	-17.048	THUF	63.767	THUF	72.744	THUF	186.515	THUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	-651.934	THUF	-18.506	THUF	341.857	THUF	761.694	THUF
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.250.000	HUF	100	-471.204	THUF	552.126	THUF	210.693	THUF	1.287.580	THUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	100	-249.949	THUF	417.261	THUF	-72.294	THUF	667.210	THUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	-1.431.650	THUF	3.028.085	THUF	-799.302	THUF	4.459.735	THUF
CA Immobilien S.R.L.	Bukarest	947.100	RON	100	-27	TRON	415	TRON	133	TRON	443	TRON
CA Immo AG	Frankfurt	50.000	EUR	100	2.052	TEUR	297.022	TEUR	-9.112	TEUR	294.969	TEUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 ²⁾	-72	TEUR	428	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	4.235	TEUR	59.046	TEUR	-13.882	TEUR	104.626	TEUR
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	-2.251	TEUR	-10.650	TEUR	-4.529	TEUR	-11.133	TEUR
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000	EUR	70	1.044	TEUR	67.767	TEUR	-28.435	TEUR	52.824	TEUR
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	-14	TEUR	-14	TEUR	-5	TEUR	0	TEUR
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	-60.934	TCZK	30.565	TCZK	-86.623	TCZK	85.097	TCZK
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	-107.693	TCZK	-31.793	TCZK	-120.830	TCZK	47.902	TCZK
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	100	8.887	TCZK	19.169	TCZK	-200	TCZK	7.683	TCZK
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	117	TBGN	937	TBGN	916	TBGN	678	TBGN
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	-301	TBGN	6.193	TBGN	586	TBGN	6.574	TBGN
Mahler Property Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	100	-129	TPLN	-78	TPLN	126	TPLN	635	TPLN
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	-9	TPLN	10	TPLN	-30	TPLN	20	TPLN
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	1.235	TEUR	5.370	TEUR	-318	TEUR	4.347	TEUR
CA Immo CEE Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	15.130	TEUR	151.165	TEUR	3.072	TEUR	139.107	TEUR
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	767	TEUR	20.439	TEUR	625	TEUR	20.333	TEUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	70.539	TEUR	1.332.718	TEUR	25.104	TEUR	1.340.574	TEUR
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	279	TEUR	388	TEUR	407	TEUR	660	TEUR
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH	Wien	72.500	EUR	100	-1.346	TEUR	443	TEUR	-1.887	TEUR	-1.011	TEUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	487	TEUR	1.816	TEUR	-2.299	TEUR	1.329	TEUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	2.537.600	EUR	100	-95	TEUR	2.201	TEUR	-32	TEUR	2.295	TEUR
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-1.579	TEUR	209	TEUR	-8.297	TEUR	1.788	TEUR
CEE Hotel Development GmbH	Wien	70.000	EUR	50	-3	TEUR	68	TEUR	-1	TEUR	94	TEUR
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	50	-3	TEUR	32	TEUR	-10	TEUR	46	TEUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	-2	TEUR	88	TEUR	-16	TEUR	91	TEUR

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse, bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

²⁾ gemeinschaftliche Führung

Indirekte Beteiligungen¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	33.620.000	EUR	100	-242.374	TRSD	-121.441	TRSD	-892.387	TRSD	-869.267	TRSD
Phönix Logistics d.o.o.	Belgrad	241.605.375	RSD	100	-3.855	TRSD	236.384	TRSD			erworben	2011
TM Immo d.o.o.	Belgrad	13.750.000	EUR	100	110.192	TRSD	672.940	TRSD	-293.911	TRSD	-305.764	TRSD
Flottwellpromenade Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	100.000	EUR	50	-44	TEUR	356	TEUR			gegründet	2011
Flottwellpromenade Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	50	0	TEUR	25	TEUR			erworben	2011
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	-29	TEUR	4.382	TEUR	-2.629	TEUR	-5.415	TEUR
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.325.000	EUR	100	-32	TEUR	4.744	TEUR			erworben	2011
Europolis Harbour City s.r.o.	Bratislava	23.629.211	EUR	65	-37	TEUR	8.386	TEUR			erworben	2011
CA Immo Real Estate Management Hungary K.f.t.	Budapest	3.100.000	HUF	100	-21.644	THUF	-10.831	THUF			erworben	2011
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.000.000	HUF	65	-947.997	THUF	484.686	THUF			erworben	2011
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft	Budapest	21.410.000	HUF	51	-71.098	THUF	8.268.506	THUF			erworben	2011
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.000.000	HUF	65	21.530	THUF	3.758.468	THUF			erworben	2011
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	5.240.000	HUF	51	-77.803	THUF	3.852.187	THUF			erworben	2011
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	50.200.000	HUF	65	4.955	THUF	1.005.884	THUF			erworben	2011
EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft	Budapest	55.020.000	HUF	51	-345.592	THUF	4.010.367	THUF			erworben	2011
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	-50.736	THUF	426.805	THUF			erworben	2011
Europolis Tárnok Ingatlanberuházási Kft	Budapest	5.400.000	HUF	65	-304.010	THUF	407.790	THUF			erworben	2011
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	-484.041	THUF	824.732	THUF	144.257	THUF	1.601.862	THUF
Terminál Közép-Európai Ingatlan-fejlesztő Kft	Budapest	3.400.000	HUF	75	-484.052	THUF	65.595	THUF			erworben	2011
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	985.000	RON	100	147	TRON	2.772	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS BV DEVELOPMENT S.R.L.	Bukarest	43.853.900	RON	65	-1.605	TRON	35.864	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS ORHIDEA B.C. S.R.L.	Bukarest	91.389.960	RON	65	-10.452	TRON	36.066	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L.	Bukarest	54.064.790	RON	65	-173	TRON	75.178	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L.	Bukarest	6.481.000	RON	65	-682	TRON	8.933	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST DELTA S.R.L.	Bukarest	1.000	RON	65	-3.989	TRON	-11.879	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST GAMMA S.R.L.	Bukarest	8.601.000	RON	65	-2.399	TRON	5.221	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BUCHAREST INFRASTRUCTURA S.R.L.	Bukarest	8.640.036	RON	65	-250	TRON	3.162	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	107.680.000	RON	65	-4.351	TRON	85.155	TRON			erworben	2011
EUROPOLIS SP S.R.L.	Bukarest	169.840	RON	65	-24	TRON	11	TRON			erworben	2011
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	330	RON	65	17.040	TRON	168.199	TRON			erworben	2011

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse, bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	2.719	TRON	39.998	TRON	7.540	TRON	41.084	TRON
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	1.338	TRON	9.300	TRON	820	TRON	8.212	TRON
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	9.898	TRON	25.752	TRON	-3.036	TRON	14.857	TRON
TC Investments Arad S.R.L.	Bukarest	4.018.560	RON	95,9	-1.442	TRON	-4.812	TRON	-2.498	TRON	-3.371	TRON
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	65	6.024	TRON	123.350	TRON			erworben	2011
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-1	TEUR	27	TEUR	-5	TEUR	27	TEUR
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-3	TEUR	50	TEUR	-7	TEUR	53	TEUR
CA Immo 13 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-3	TEUR	22	TEUR			gegründet	2011
CA Immo 14 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-2	TEUR	23	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Acht GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.635	EUR	100	198	TEUR	5.524	TEUR	1.043	TEUR	3.792	TEUR
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-2.053	TEUR	-2.216	TEUR	-87	TEUR	-163	TEUR
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-1	TEUR	16	TEUR	-4	TEUR	17	TEUR
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	306	TEUR	-741	TEUR	393	TEUR	-1.048	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 3 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	39	TEUR	3.370	TEUR	196	TEUR	3.332	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-2.275	TEUR	-2.752	TEUR	-238	TEUR	-477	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-111	TEUR	-70	TEUR	-176	TEUR	41	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	2.831	TEUR	1.292	TEUR	475	TEUR	-1.539	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-287	TEUR	-1.123	TEUR	-268	TEUR	-836	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-127	TEUR	860	TEUR	-176	TEUR	987	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-310	TEUR	-3.426	TEUR	-2.085	TEUR	-3.116	TEUR
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	10	TEUR	64	TEUR	6	TEUR	55	TEUR
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	20	TEUR	-4	TEUR	21	TEUR
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	16	TEUR	4	TEUR	-17	TEUR	-12	TEUR
CA Immo Berlin MBVD Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-231	TEUR	-226	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Berlin MBVD Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-3	TEUR	22	TEUR			erworben	2011
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	17.617	TEUR	0	TEUR	17.617	TEUR
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	1.978	TEUR	6.715	TEUR	-3.807	TEUR	4.736	TEUR
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	16	TEUR	0	TEUR	16	TEUR
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	-74	TEUR	17.931	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	-3	TEUR	22	TEUR			erworben	2011

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse, bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	73.800	TEUR	681.172	TEUR	53.640	TEUR	662.094	TEUR
CA Immo Drei GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.937	EUR	100	-309	TEUR	19.584	TEUR	-540	TEUR	17.054	TEUR
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-10	TEUR	-5	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-7	TEUR	-2	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	25	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	22.927	EUR	100	167	TEUR	41.845	TEUR	2.805	TEUR	43.905	TEUR
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	112	TEUR	2.928	TEUR	159	TEUR	2.817	TEUR
CA Immo Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	3.250	TEUR	16.477	TEUR	-325	TEUR	12.945	TEUR
CA Immo Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	13	TEUR	0	TEUR	13	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	66	TEUR	3.504	TEUR	-116	TEUR	3.438	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	179	TEUR	1.272	TEUR	7.213	TEUR	1.102	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-1	TEUR	14	TEUR	-3	TEUR	14	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	246	TEUR	-193	TEUR	-550	TEUR	-439	TEUR
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-1	TEUR	14	TEUR	-6	TEUR	15	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-53	TEUR	3.275	TEUR	-87	TEUR	3.328	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	4.971	TEUR	78.372	TEUR	8.112	TEUR	73.421	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	14	TEUR	-3	TEUR	14	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower-2-Besitz GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-56	TEUR	-136	TEUR	-53	TEUR	-80	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower-2-Betriebsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-5	TEUR	13	TEUR	-3	TEUR	18	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower-2-Geschäftsführungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-5	TEUR	-4	TEUR	-3	TEUR	1	TEUR
CA Immo Frankfurt Tower-2-Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-5	TEUR	14	TEUR	-1	TEUR	18	TEUR
CA Immo Fünf GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.684	EUR	100	155	TEUR	5.166	TEUR	395	TEUR	5.711	TEUR
CA Immo Fünfzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	-2	TEUR	23	TEUR			gegründet	2011
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	-7	TEUR	1.234	TEUR	-14	TEUR	1.241	TEUR
CA Immo GB GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-3	TEUR	3.853	TEUR	-65	TEUR	3.856	TEUR
CA Immo Köln K 1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	-703	TEUR	0	TEUR	-703	TEUR
CA Immo Köln K 2 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	4.252	TEUR	0	TEUR	4.252	TEUR
CA Immo Köln K 3 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	1.097	TEUR	0	TEUR	1.097	TEUR
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	-960	TEUR	-1.483	TEUR	-242	TEUR	-523	TEUR
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	13	TEUR	0	TEUR	13	TEUR

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse, bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	1.301	TEUR	-638	TEUR	1.301	TEUR
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	0	TEUR	9.006	TEUR	0	TEUR	9.006	TEUR
CA Immo Neun GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.514	EUR	100	1.191	TEUR	30.382	TEUR	1.922	TEUR	21.392	TEUR
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	19	TEUR	69	TEUR	8	TEUR	51	TEUR
CA Immo Sechs GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.581	EUR	100	1.031	TEUR	29.531	TEUR	1.399	TEUR	31.327	TEUR
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	-2	TEUR	23	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Sieben GmbH & Co. KG	Frankfurt	23.529	EUR	100	50	TEUR	35.495	TEUR	2.169	TEUR	37.896	TEUR
CA Immo Vier GmbH & Co. KG	Frankfurt	24.793	EUR	100	136	TEUR	3.238	TEUR	438	TEUR	847	TEUR
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	280	TEUR	12.841	TEUR	-534	TEUR	12.561	TEUR
CA Immo Zwei GmbH & Co. KG	Frankfurt	21.795	EUR	100	1.286	TEUR	57.786	TEUR	8.232	TEUR	59.277	TEUR
CEREP Allermöhe GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	99,7	267	TEUR	23.240	TEUR	824	TEUR	22.973	TEUR
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	-3	TEUR	36.395	TEUR	64	TEUR	38.610	TEUR
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	121	TEUR	579	TEUR	62	TEUR	396	TEUR
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	-43	TEUR	65	TEUR	-5	TEUR	104	TEUR
VIADOR GmbH	Frankfurt	100.000	EUR	70	117	TEUR	462	TEUR	-13	TEUR	344	TEUR
CA Immo München Eggartensiedlung GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	-5	TEUR	0	TEUR			gegründet	2011
CA Immo München Eggartensiedlung Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	-1	TEUR	24	TEUR			gegründet	2011
CA Immo München Moosach Projekt GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	-30	TEUR	8.975	TEUR			gegründet	2011
CA Immo München Moosach Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	-1	TEUR	24	TEUR			gegründet	2011
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	-269	TEUR	13.887	TEUR	-18	TEUR	559	TEUR
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	-2	TEUR	26	TEUR	-14	TEUR	29	TEUR
CA Immo Stuttgart Heilbronner Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	-878	TEUR	14.427	TEUR			gegründet	2011
CONCEPT BAU - PREMIER CA Immo Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ²⁾	6.815	TEUR	3.319	TEUR	-903	TEUR	-965	TEUR
CONCEPT BAU - PREMIER CA Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ²⁾	2	TEUR	29	TEUR	2	TEUR	27	TEUR
Isargärten Bauträger GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ²⁾	4.592	TEUR	3.989	TEUR	-384	TEUR	437	TEUR
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ²⁾	-17	TEUR	23	TEUR	1	TEUR	23	TEUR
Isargärten Thalkirchen Verwaltungs GmbH	Grünwald	30.000	EUR	33,3	2	TEUR	88	TEUR	5	TEUR	54	TEUR
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	-3.174	TEUR	190	TEUR	-460	TEUR	3.364	TEUR
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	0	TEUR	15	TEUR	-1	TEUR	14	TEUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	380.000.000	HUF	100	-688.433	THUF	-540.256	THUF	-220.205	THUF	148.176	THUF

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse, bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

²⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	-1	TEUR	24	TEUR			gegründet	2011
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	1	TEUR	25	TEUR	-1	TEUR	24	TEUR
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	-150	TEUR	-142	TEUR	-12	TEUR	1	TEUR
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG	Hamburg	100.000	EUR	50	-4.846	TEUR	-8.448	TEUR	-1.597	TEUR	-2.095	TEUR
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	-1	TEUR	12	TEUR	-1	TEUR	13	TEUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	-540	TEUR	-11.845	TEUR	-28.727	TEUR	-11.305	TEUR
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	-12	TEUR	-10	TEUR	-7	TEUR	2	TEUR
Private Enterprise "Margolia Ukraine"	Kiew	1.000	UAH	65	-30	TUAH	-40	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Logistics Park I"	Kiew	2.232.296	UAH	100	-302	TUAH	271	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	122.456.333	UAH	100	-639	TUAH	41.953	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Logistics Park III"	Kiew	40.000	UAH	100	100	TUAH	0	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	193.984.834	UAH	65,1	-25.252	TUAH	-39.477	TUAH			erworben	2011
TzoV "Europolis Real Estate AM"	Kiew	4.247.565	UAH	100	-2.589	TUAH	621	TUAH			erworben	2011
TzoV "Logistyk-Tsentr "A"	Kiew	13.512.117	UAH	65,1	386	TUAH	-13.041	TUAH			erworben	2011
TzoV"Corma Development II"	Kiew	1.000.000	UAH	65	-375	TUAH	612	TUAH			erworben	2011
TzoV"Corma Development"	Kiew	928.688	UAH	65	-100	TUAH	747	TUAH			erworben	2011
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	11.491	EUR	65	-35	TEUR	12.069	TEUR			erworben	2011
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	11.185	EUR	100	-24	TEUR	59.638	TEUR			erworben	2011
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	457.083	EUR	75	-12.538	TEUR	-831	TEUR			erworben	2011
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	11.799	EUR	100	-769	TEUR	44.448	TEUR			erworben	2011
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	55.575	EUR	65	-12.446	TEUR	22.609	TEUR			erworben	2011
EPC PI LIMITED	Limassol	1.910	EUR	65	-8.462	TEUR	1.499	TEUR			erworben	2011
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.335	EUR	100	-3.644	TEUR	57.969	TEUR			erworben	2011
EPC RHO LIMITED	Limassol	1.790	EUR	65	-2.694	TEUR	471	TEUR			erworben	2011
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.220	EUR	65	-10.879	TEUR	40.606	TEUR			erworben	2011
EPC TWO LIMITED	Limassol	969.057	EUR	65	-8.409	TEUR	28.077	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.490	EUR	100	18	TEUR	170	TEUR			erworben	2011
MOCASANRA HOLDINGS LIMITED	Limassol	2.300	EUR	100	-12	TEUR	2	TEUR			erworben	2011
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	2.700	EUR	100	-6	TEUR	21.275	TEUR			erworben	2011
CAINE S.à.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	-23	TEUR	-22	TEUR	-37	TEUR	2	TEUR

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse, bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	3	TEUR	32	TEUR	4	TEUR	29	TEUR
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ²⁾	-497	TEUR	-1.016	TEUR	-515	TEUR	-519	TEUR
Europolis Real Estate Asset Management LLC	Moskau	26.350.886	RUB	100	-736	TRUB	20.387	TRUB			erworben	2011
OOO Saimir (in Liquidation)	Moskau	10.000	RUB	100	-998	TRUB	1.018	TRUB	-3.718	TRUB	-189	TRUB
CORMA HOLDINGS LIMITED	Nikosia	6	EUR	65	-64	TEUR	37	TEUR			erworben	2011
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	100	-102	TEUR	16	TEUR			erworben	2011
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	100	-21	TEUR	9	TEUR			erworben	2011
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Oberhaching	100.000	EUR	50	-112	TEUR	14.061	TEUR	-57	TEUR	11.868	TEUR
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Oberhaching	25.000	EUR	50	-2	TEUR	22	TEUR	-3	TEUR	23	TEUR
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	14	TEUR	33	TEUR			gegründet	2011
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	-2	TEUR	23	TEUR			gegründet	2011
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	75	52.714	TCZK	445.542	TCZK			erworben	2011
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	568	TCZK	3.837	TCZK			erworben	2011
EUROPOLIS 6 Holding s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	-81	TCZK	308	TCZK			erworben	2011
EUROPOLIS Technopark s.r.o.	Prag	200.000	CZK	51	-963	TCZK	96.159	TCZK			erworben	2011
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	51	10.712	TCZK	525.957	TCZK			erworben	2011
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	-113.870	TCZK	42.326	TCZK			erworben	2011
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	65	-1.365	TCZK	31.240	TCZK			erworben	2011
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	52.998	TCZK	340.729	TCZK			erworben	2011
RCP Epsilon, s.r.o. (in Liquidation)	Prag	200.000	CZK	65	-230	TCZK	328	TCZK			erworben	2011
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	65	-921	TCZK	58.066	TCZK			erworben	2011
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	2.927	TCZK	3.200	TCZK			erworben	2011
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	-790	TCZK	78.161	TCZK			erworben	2011
TK Czech Development IX s.r.o.	Prag	100.000	CZK	100	2.037	TCZK	426.303	TCZK			erworben	2011
K&K Investments S.R.L.	Sibiu	21.609.000	RON	90	-442	TRON	-6.343	TRON	-7.714	TRON	-5.902	TRON
Megapark o.o.d.	Sofia	5.000	BGN	35 ²⁾	-8.655	TBGN	-36.416	TBGN	-10.058	TBGN	-27.761	TBGN
OAo Avielen AG	St. Petersburg	370.000.000	RUB	25	-214.139	TRUB	35.501	TRUB	-98.707	TRUB	315.365	TRUB
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	370	TEUR	770	TEUR	3.890	TEUR	790	TEUR
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	0	TEUR	7	TEUR	-3	TEUR	7	TEUR
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o.	Warschau	971.925	PLN	64,97	-3	TPLN	546	TPLN			erworben	2011

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse, bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

²⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
Amsterdam Office Sp.z.o.o.	Warschau	2.700.000	PLN	50	-10.180	TPLN	-8.031	TPLN			gegründet	2011
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	500.000	PLN	100	322	TPLN	2.269	TPLN			erworben	2011
CENTER PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	65	-1.722	TPLN	13.086	TPLN			erworben	2011
Doratus Sp.z.o.o.	Warschau	2.000.000	PLN	100	-2.914	TPLN	8.553	TPLN	3.638	TPLN	14.666	TPLN
EUROPOLIS BITWY WARSZAWSKIEJ Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	-9.578	TPLN	42.248	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS LIPOWY OFFICE PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	100	-25.309	TPLN	56.704	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.091.400	PLN	65	-23.562	TPLN	32.060	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS SASKI CRESCENT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	-13.240	TPLN	75.972	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS SASKI POINT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	-6.091	TPLN	41.537	TPLN			erworben	2011
EUROPOLIS SIENNA CENTER Sp.z o.o.	Warschau	4.580.000	PLN	51	-15.289	TPLN	48.662	TPLN			erworben	2011
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Warschau	11.800.000	PLN	75	-17.508	TPLN	-18.410	TPLN			erworben	2011
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	7.936.000	PLN	50	-35.019	TPLN	-27.208	TPLN	-6.061	TPLN	-2.980	TPLN
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	-4.898	TPLN	-10.608	TPLN			erworben	2011
Vienna Office Sp.z.o.o.	Warschau	3.300.000	PLN	50	-7.173	TPLN	616	TPLN			gegründet	2011
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o.	Warschau	218.032.000	PLN	50	-93.276	TPLN	201.932	TPLN	12.487	TPLN	303.469	TPLN
WARSAW TOWERS Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	51	-8.327	TPLN	93.816	TPLN			erworben	2011
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	8.294	TEUR	592	TEUR	-2.203	TEUR	-7.702	TEUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	9.312	TEUR	41.487	TEUR	17.009	TEUR	86.175	TEUR
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	1.573	TEUR	26.179	TEUR	-7.967	TEUR	24.607	TEUR
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	61.590	TEUR	946.521	TEUR	32.746	TEUR	945.832	TEUR
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	3.089	TEUR	34.519	TEUR	1.862	TEUR	45.931	TEUR
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	6.901	TEUR	216.427	TEUR	-6.366	TEUR	262.529	TEUR
CAII Projektbeteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-1.570	TEUR	207	TEUR	-8.291	TEUR	1.777	TEUR
EUROPOLIS AG	Wien	5.000.000	EUR	100	1.213	TEUR	248.906	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	65	-9.590	TEUR	-8.731	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Amber Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	24.843	TEUR	34.043	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Gamma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-829	TEUR	-614	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Istros Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-4.101	TEUR	-31.838	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Kappa Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-668	TEUR	5.485	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Lambda Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	-10.144	TEUR	533	TEUR			erworben	2011

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse, bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 31.12.2011		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 31.12.2010	
EUROPOLIS CE Ledum Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	185	TEUR	47.016	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE My Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	-890	TEUR	-595	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Omikron Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-8.065	TEUR	25.343	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Pi Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-3.055	TEUR	-1.394	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-3.072	TEUR	-1.604	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Sigma Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-6.500	TEUR	-7.041	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Tau Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-5.117	TEUR	6.789	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS CE Tilia Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	-7.142	TEUR	26.431	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS Duat Holding GmbH & Co OG	Wien	2.906.913	EUR	100	-7.843	TEUR	563	TEUR			erworben	2011
Europolis PHEME Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	-4.848	TEUR	25.780	TEUR			erworben	2011
Europolis Real Estate Asset Management GmbH	Wien	35.000	EUR	100	1.603	TEUR	7.035	TEUR			erworben	2011
EUROPOLIS Sarisu Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	333	TEUR	12.500	TEUR			erworben	2011
I.N.A. Handels GmbH	Wien	37.000	EUR	100	-1.420	TEUR	145	TEUR	-137	TEUR	65	TEUR
Parkring 10 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	100	1.629	TEUR	26.551	TEUR	-3.137	TEUR	24.922	TEUR
SQUARE S Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-2	TEUR	30.901	TEUR	-3	TEUR	30.903	TEUR
UBM Realitätenentwicklung AG ²⁾	Wien	5.450.463	EUR	25	8.544	TEUR	139.063	TEUR	14.328	TEUR	133.567	TEUR
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	65	8.194	THRK	130.779	THRK			erworben	2011

¹⁾ bei Beteiligungen im Ausland (exkl. Deutschland) erfolgten die Angaben ausschließlich auf Basis der IFRS – Abschlüsse, bei Beteiligungen in Österreich und Deutschland erfolgten die Angaben auf Basis der Abschlüsse nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

²⁾ auf Basis der IFRS

LAGEBERICHT

LAGEBERICHT DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DEN ZEITRAUM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2011

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, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, der Slowakei, Slowenien, Tschechien, der Ukraine, Ungarn und Zypern. Zum 31.12.2011 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 23 Immobilien in Österreich (Stand: 31.12.2011).

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTUR

Für die Immobilienwirtschaft ist vor allem das Wirtschaftswachstum als Kriterium für die Büronachfrage sowie die Liquidität und Zinsentwicklung in den Märkten von großer Bedeutung für die operative Geschäftsentwicklung.

Mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 1,6 % (2010: 1,7 %) hat sich die zu Jahresbeginn noch deutliche Dynamik an den meisten Märkten innerhalb der EU gegen Jahresende hin deutlich abgekühlt. Das Auseinanderdriften der europäischen Konjunkturen blieb weiterhin aufrecht. Die Kernmärkte der CA Immo haben sich 2011 in diesem Spannungsfeld mit vergleichsweise stabilen Konjunkturdaten behauptet. Vor allem Deutschland (3 % BIP-Wachstum) und auch Polen (4 % BIP-Wachstum) traten mit überdurchschnittlichem Wachstum in den Vordergrund, Ungarns Wirtschaft (1,4 % BIP-Wachstum) zeigte sich vom unsicheren politischen Klima belastet.

GELDMARKT UND ZINSENTWICKLUNG ¹

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

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

WÄHRUNGEN ²

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

AUSBLICK

Die ökonomische Entwicklung Europas wird 2012 deutlich von der europäischen Staatsschuldenkrise, einem zunehmend schwächeren makroökonomischen Umfeld

¹ Quellen: Eurostat 2012, Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2012

² Quellen: Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2012, www.finanzen.net; Schlusskurs zum 30.12.2011.

und daraus resultierend von einem schwindenden Verbrauchervertrauen geprägt sein. Die wirtschaftliche Stabilität Europas steht und fällt mit dem Spar- und Reformverhalten der hochverschuldeten Mitgliedstaaten Griechenland, Italien, Spanien und Portugal.

Tendenziell wird im Jahresverlauf die Abschwächung der Weltkonjunktur in den meisten Ländern zu Investitionsrückgängen der Unternehmen und einer geringeren Exportquote führen. Dieses Szenario könnte den gewerblichen Immobilienmarkt in Form von vermindertem Büroflächenbedarf negativ beeinflussen. Allein langfristig vermietete Core Objekte sollten durch die erhöhte Risikoaversion der Anleger profitieren.

Stabilität des Bankensektors als Hebel für Wirtschaftsdynamik

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

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

Fremdfinanzierung wird limitierender Faktor

Da auch für die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren Fremdkapital entsprechend limitiert sein wird, ergeben sich besondere Herausforderung in Rahmen der Finanzierung von Projektentwicklungen und sonstigen Transaktionen. Alternative Finanzierungsformen und Finanzierungspartner werden mittelfristig an Bedeutung gewinnen, zum Beispiel Kapitalmarktfinanzierung in Form von Anleihen. Inwiefern Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen dabei eine größere

Rolle spielen werden, wird sicherlich auch abhängig vom weiteren Sparverhalten privater Haushalte sowie der weiteren Form der Geldvermögensbildung institutioneller Anleger sein.

IMMOBILIENMÄRKTE

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

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

ÖSTERREICH ³

Investmentmarkt

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

Büroimmobilienmarkt

Im Jahr 2011 wurden in Wien 260.000 m² Bürofläche vermietet, da sind rund 5,4 % weniger als im Vorjahr und der niedrigste Wert seit Anfang der Krise 2008. Kleinteilige Neuvermietungen werden auch 2012 das Marktgeschehen in Wien prägen. Der stagnierenden Nachfrage

³ Quellen: CBRE, Wiener Büromarkt Q4 2011; EHL Market Research, 2012.

stand 2011 ein Anstieg der Flächenproduktion um 14 % (Büro) gegenüber. 2012 werden mit diversen Projektfertigstellungen (exkl. Generalsanierungen) zusätzliche 178.000 m² Bürofläche erwartet. Darüber hinaus kommen immer mehr Generalsanierungen auf den Markt, da ältere Objekte vor einer Neuverwertung einer kompletten Sanierung unterzogen werden müssen, um ein gewisses Mietniveau zu erreichen – ein Trend, der sich noch weiter verstärken wird. Auch CA Immo bringt 2012 ein Revitalisierungsprojekt am Areal Lände 3 mit rund 18.800 m² neuwertiger Bürofläche auf den Markt. Dadurch wird 2012 sowohl der Wettbewerb um Mieter als auch der Leerstand – vor allem in Zweitbezugsflächen, die nicht dem neuesten Standard entsprechen – weiter zunehmen.

Die Spitzenmiete pendelte sich Ende 2011 auf einem Niveau von 23,75 €/m² ein. Für 2012 ist in Spitzenlagen voraussichtlich mit einem leichten Mietpreisanstieg zu rechnen. In den übrigen Lagen ist wegen des Angebotsüberschusses eine Stagnation zu erwarten.

DEUTSCHLAND ⁴

Investmentmarkt

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

Frankfurt war mit einem Transaktionsvolumen von 2,96 Mrd. € (plus 58 %) einmal mehr umsatzführender deutscher Investmentmarkt, gefolgt von München (2,88 Mrd. €), das mit einer Steigerung des Investitionsvolumens von 70 % im Vergleich zum Vorjahr einen wahren Boom erlebte. In Berlin ging das Transaktionsvo-

lumen um 26 % auf 2,34 Mrd. € zurück. Dies liegt jedoch nicht an der mangelnden Nachfrage der Anleger, sondern ist vielmehr auf ein fehlendes adäquates Angebot zurückzuführen.

Büroimmobilienmarkt

Auf dem deutschen Büovermietungsmarkt wurden in den CA Immo -Kernmärkten München, Berlin und Frankfurt 2011 insgesamt 1,75 Mio. m² Bürofläche vermietet (2010: 1,52 Mio. m²). Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina werden die Leerstände im Qualitätssegment 2012 weiter sinken. Gleichzeitig wird sich der Leerstand in Class-B-Immobilien, die nicht den neuesten Standards entsprechen, weiter erhöhen.

OSTEUROPA ⁵

Investmentmarkt

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

Nach einer starken Erholungsphase flaute das Investitionsvolumen im vierten Quartal 2011 spürbar ab. Gründe dafür waren vor allem die begrenzte Verfügbarkeit von stark nachgefragten Core-Immobilien sowie Finanzierungsengpässe. Diese Themen dürften auch 2012 im Vordergrund stehen. Die geringere Neubauaktivität in den meisten Märkten bewirkt, dass Investoren stärker auf Bestandsimmobilien zurückgreifen. Darüber hinaus sind Banken nur vereinzelt bereit, in Osteuropa zu finanzieren. Einzig Polen und Tschechien erweisen sich als vergleichsweise liquide Märkte – im Gegensatz zu Ungarn, den Balkanländern und der Ukraine, in denen das Investmentgeschehen wohl noch länger auf sehr niedrigem Niveau bleiben wird.

⁴ Quellen: BNP Paribas Real Estate 2012; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2011; CBRE Büromarkt Frankfurt und München Q4 2011

⁵ Quellen: CBRE Market View, CEE Offices Februar 2012; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2011.

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

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

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

Logistik ⁶

Mit traditionell kürzeren Mietvertragslaufzeiten bei höheren Flächenvolumina sowie einer unmittelbaren Kopp-

lung an das wirtschaftliche Umfeld reagiert das Logistiksegment in der Regel schneller auf internationale Entwicklungen als der Bürosektor. Trotz volatiler Einflüsse entwickelte sich der Logistikbereich in Osteuropa im ersten Halbjahr weitgehend stabil. Polen, Tschechien und Russland verzeichneten das stärkste Wachstum am europäischen Logistikmarkt, sowohl was das Transaktionsvolumen als auch die Vermietungsleistung betrifft.

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

Polen verzeichnete dank seines starken Binnenmarkts und stabilen Wirtschaftswachstums eine kontinuierlich wachsende Nachfrage. Der Flächenumsatz im gewerblichen Sektor stieg 2011 – überwiegend getrieben vom Logistikbereich – um mehr als 30 %. Die Logistik-Leerstandsrate ging – je nach Lage – leicht auf rund 9 - 15 % zurück, die Mieten entwickelten sich stabil auf einem Niveau von 2,8 bis 5,0 €/m². Ebenso stabil standen die Spitzenrenditen bei 7,75 %. Für 2012 ist eine weiterhin beständige Mietpreis- und Renditenentwicklung zu erwarten.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

Durch die Integration von Europolis hat sich das Immobilienvermögen der CA Immo in der Konzernbilanz von rund 3,6 Mrd. € (per 31.12.2010) auf 5,2 Mrd. € zum 31.12.2011 erhöht. Davon entfallen 4,2 Mrd. € (82% des

⁶ Quellen: Jones Lang LaSalle, European Industrial Bulletin, September 2011; CBRE Big Box Poland Industrial Market View, Q4 2011

Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien⁷ sowie 0,9 Mrd. € (18% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Der Anteil des Segments Ost- und Südosteuropa am Gesamtimmobilienvermögen erhöhte sich von rd. 20% zum 31.12.2010 auf 41% und steht somit gleichrangig neben dem Segment Deutschland.

Das Immobilienvermögen der CA Immobilien Anlagen AG selbst umfasst zum Bilanzstichtag 23 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 260.837 Tsd. € (Grundstücke und Bauten, geleistete Anzahlungen inklusive Anlagen in Bau) (Stand: 31.12.2010: 28 Liegenschaften, Bilanzwert: 264.513 Tsd. €).

2011 wurden fünf Bestandsobjekte mit einem Liegenschaftsvermögen im Wert von 11.530 Tsd. € verkauft. Vor allem kleine und mittlere Zinshäuser in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten konnten gewinnbringend am Markt platziert werden. In Summe wurde 2011 aus Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 5.608 Tsd. € lukriert.

Anfang 2010 startete CA Immo unter dem Namen Lände 3 an der Wiener Erdberger Lände ein großflächiges innerstädtisches Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt. Das derzeit rund 80.000 m² Bestandsfläche fassende Areal gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer Revitalisierungsphase wurden ab August 2011 insgesamt 31.000 m² Bürofläche vom Mieter Post AG bezogen, der seit Dezember auf diesen Flächen alle Wiener Büroeinheiten zusammenfasst. Gleichzeitig wurde die Sim & More GmbH als Mieter und Betreiber für das 2.500 m² Nutzfläche fassende Selbstbedienungs-Restaurant fixiert.

Parallel dazu erfolgte im März der Start der Revitalisierungsarbeiten am Büroobjekt Silbermöwe. In den insgesamt neun Etagen des knapp 40 Meter hohen Gebäudes entstehen bis Herbst 2012 moderne, nachhaltige Büroflächen mit rund 18.800 m² vermietbarer Nutzfläche. Für dieses Gebäude wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach ÖGNI angestrebt.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Aufgrund der bereits im Geschäftsjahr 2010 getätigten Immobilienverkäufe verringerten sich die Mieterlöse von 19.323 Tsd. € auf 16.404 Tsd. €. Damit einhergehend kam es zu einem Rückgang der im Jahresabschluss 2011 der CA Immobilien Anlagen AG ausgewiesenen Umsatzerlöse um –12 % von 23.933 Tsd. € auf 20.998 Tsd. €, da diese ausschließlich aus der Vermietung der in Österreich gelegenen Immobilien resultieren.

Die übrigen sonstigen betriebliche Erträge in Höhe von 4.644 Tsd. € (2010: 4.729 Tsd. €) beinhalten Managementhonorare an Tochtergesellschaften in Höhe von 4.131 Tsd. € (2010: 2.972 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlöse.

Bei durchschnittlich unverändertem Personalstand kam es im Personalaufwand aufgrund von Gehaltsanpassungen zu einem Anstieg um 9 % auf 8.577 Tsd. € (2010: 7.854 Tsd. €).

Die „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ verzeichneten aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen im Vorjahr einen Rückgang um – 57 % auf 7.846 Tsd. € (2010: 18.223 Tsd. €). Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um – 25 % von 20.336 Tsd. € in 2010 auf 15.263 Tsd. € in 2011; dies insbesondere aufgrund von Kosteneinsparungen innerhalb der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen um – 39 % von 11.028 Tsd. € (Stand: 31.12.2010) auf 6.777 Tsd. € per 31.12.2011. In Summe resultierte aus den zuvor genannten Entwicklungen per 31.12.2011 ein Betriebsergebnis in Höhe von 2.333 Tsd. € (2010: – 17.361 Tsd. €).

Aufgrund von Ausschüttungen der Tochtergesellschaften in Osteuropa in Höhe von 61.187 Tsd. € (2010: 1.850 Tsd. €) und in Österreich in Höhe von 102.340 Tsd. € (2010: 120 Tsd. €) kam es zu einem Anstieg der Position „Erträge aus Beteiligungen“ von 1.970 Tsd. € (Stand 2010) auf 163.526 Tsd. €. Dem gegenüber standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens von 60.789 Tsd. € (2010: 55.634 Tsd. €), die überwiegend aus der ausschüttungsbedingten Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen resultieren.

⁷ inklusive selbst genutzte und zum Handel bzw. Verkauf bestimmte Immobilien

Aus Ausleihungen sind zum Vorjahr nahezu unverändert Erträge von 10.477 Tsd. € (2010: 10.458 Tsd. €) zugeflossen. Die Zinserträge erhöhten sich von 9.194 Tsd. € in 2010 auf 33.611 Tsd. € in 2011 und resultieren aus Festgeldveranlagungen, Veranlagungen in Wertpapieren und Bankguthaben sowie Barvorlagen und Swapüberrechnungen an verbundene Unternehmen.

Die „Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens“ beliefen sich auf 18.034 Tsd. € (2010: 37.065 Tsd. €) und waren damit um – 51 % niedriger als in 2010. Die Erträge ergaben sich im Wesentlichen aus Wertaufholungen innerhalb der CA Immo AG, Frankfurt, der Rennweg 16 GmbH, Wien, der CA Immo International Holding GmbH, Wien sowie der FCL Property a.s., Prag und dem Verkauf von Beteiligungen in Osteuropa. Im Vorjahr wurden zudem Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 1.304 Tsd. € vorgenommen. 2011 wurden aus dem Verkauf eines ABS Fonds Erträge in Höhe von 815 Tsd. € (2010: 1.722 Tsd. €) erzielt.

Die Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten im Jahr 2011 führte zu einer Auflösung von Drohverlustrückstellungen in Höhe von 9.744 Tsd. €. Weiters wurden Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Drohverlustrückstellungen in Höhe von jeweils 15.191 Tsd. € ausgebucht bzw. aufgelöst. Die Auflösung der Drohverlustrückstellungen in Höhe von 24.935 Tsd. € wird unter sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen dargestellt; die Ausbuchung der Forderung in Höhe von 15.191 Tsd. € als Zinsen und ähnliche Aufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen, was zu einem Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auf 74.004 Tsd. € (2010: 56.297 Tsd. €) führte. Einen leichten Anstieg verzeichneten auch die in dieser Position beinhalteten Darlehenszinsen zur Finanzierung des Immobilienvermögens.

Insgesamt kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Finanzergebnisses von – 53.244 Tsd. € im Jahr 2010 auf 90.855 Tsd. € im Jahr 2011. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 93.189 Tsd. € (2010: – 70.605 Tsd. €).

Nach Berücksichtigung des Steuerertrags (im Wesentlichen aus der Gruppensteuer) in Höhe von 5.481 Tsd. € (2010: 5.731 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2011 ein Jahres-

überschuss von 98.670 Tsd. € nach – 65.222 Tsd. € per 31.12.2010; bzw. nach Berücksichtigung der Auflösung von unverteilter Rücklagen ein Bilanzgewinn von 98.748 Tsd. € (2010: 0 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) für das Geschäftsjahr 2011 lag bei 68.174 Tsd. € (2010: 38.641 Tsd. €), der Cash-flow aus Investitionstätigkeit bei – 59.176 Tsd. € (2010: – 270.794 Tsd. €). Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug – 7.618 Tsd. € (2010: – 8.045 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 2.299.450 Tsd. € in 2010 auf 2.389.411 Tsd. € in 2011. Auf der Aktivseite kam es zu einem Anstieg des Anlagevermögens von 2.218.590 Tsd. € (Stand: 31.12.2010) auf 2.238.304 Tsd. € (Stand 31.12.2011). Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2011 bei rund 94 % (2010: 96 %). Zum Bilanzstichtag umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 23 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 260.837 Tsd. € (31.12.2010: 28 Liegenschaften, Bilanzwert: 264.513 Tsd. €). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibung des Firmenwertes einen Rückgang von 285 Tsd. € per 31.12.2010 auf 41 Tsd. € per 31.12.2011 und umfassen nunmehr ausschließlich die EDV-Software. Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf 262.180 Tsd. € (31.12.2010: 265.702 Tsd. €). Die Veränderung resultiert vor allem aus dem Rückgang des Buchwertes für Grundstücke und Bauten infolge von Immobilienverkäufen. Die Zugänge in Höhe von 11.664 Tsd. € in der Postition „Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau“ betreffen überwiegend laufende Investitionen, insbesondere für das Projekt Lände 3.

Die Finanzanlagen erhöhten sich von 1.952.603 Tsd. € auf 1.976.083 Tsd. € (Stand 31.12.2011). Die Zugänge resultieren aus der im vierten Quartal durchgeführten Beteiligungserhöhung der CA Immobilien Anlagen AG am CA Immo New Europe Property Fund sowie aus einer in diesem Fund durchgeführten Kapitalerhöhung. CA Immobilien Anlagen AG hält nunmehr 70 % der Fondsanteile.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen umfassen ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteili

gungs GmbH & Co Finanzierungs OG in Höhe von 86.767 Tsd. € (31.12.2010: 117.416 Tsd. €) jeweils zur Refinanzierung diverser Tochtergesellschaften in Österreich und Deutschland für Immobilieninvestitionen und diverse Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Osteuropa in einer Gesamthöhe von 120.608 Tsd. € (31.12.2010: 77.215 Tsd. €). Die sonstigen Ausleihungen (Stand 31.12.2011: 14.344 Tsd. €) umfassen zum größten Teil Darlehen im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“, das im Projektentwicklungsfond CA Immo New Europe Property Fund gehalten wird.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 70.597 Tsd. € von 79.442 Tsd. € zum 31.12.2010 auf 150.039 Tsd. € zum 31.12.2011. Die Zugänge betrafen Forderungen aus Gewinnausschüttungen der CA Immo Holding B.V., Hoofddorp (NL) in Höhe von 49.815 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €) sowie sonstige Forderungen, die sich zum Jahresende 2011 auf 5.270 Tsd. € beliefen (Stand 31.12.2010: 3.074 Tsd. €).

Beginnend mit September 2011 wurden bis zum Ende des Berichtsjahres Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 20.500 Tsd. € zu einem durchschnittlichen Kurs von 94,6 % und Anleihen aus 2006 im Nominale von 14.008 Tsd. € zu einem Kurs 97,5 % vom Markt zurückgekauft.

Die Gesellschaft hat derzeit drei ausstehende Anleihen, welche im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse notieren. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Die Anleihebedingungen sehen keine relevanten Financial-Covenants vor. Wesentliche Bestimmungen der Wandelschuldverschreibung sind:

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

Bilanz – Passivseite

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Bilanzgewinns in Höhe von 98.748 Tsd. € (31.12.2010: 0 Tsd. €) gegenüber dem Vorjahr um 7 % und betrug zum Jahresende 1.557.646 Tsd. € (Stand 31.12.2010: 1.458.898 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 65 % (31.12.2010: 63 %). Das Anlagevermögen war zu 70 % (31.12.2010: 66 %) durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen verringerten sich im Vorjahresvergleich um 16 % von 75.645 Tsd. € per 31.12.2010 auf 63.828 Tsd. € und berücksichtigen insbesondere Verpflichtungen aus Derivatgeschäften in Höhe von 37.812 Tsd. € (31.12.2010: 54.012 Tsd. €) sowie eine Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen in Höhe von 17.114 Tsd. € (31.12.2010: 15.452 Tsd. €).

Der Anstieg der Verbindlichkeiten von 763.619 Tsd. € per Jahresende 2010 auf 766.790 Tsd. € per Jahresende 2011 ist insbesondere auf zusätzliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

INFORMATION GEMÄSS § 243 A UNTERNEHMENSGESETZBUCH (UGB)

Gemäß § 243 a UGB sind folgende Informationen anzugeben:

Das Grundkapital der CA Immo beträgt 638.713.556,20 € und verteilt sich auf vier Namensaktien und 87.856.056 Stück Inhaberaktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren (ISIN: AT0000641352). Die vier Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten und berechtigen zur Entsendung von je einem Aufsichtsrat, wobei dieses Recht nicht ausgenutzt wurde. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt. Zum Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2011 keine eigenen Aktien.

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

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, somit einen 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 % am gesamten Grundkapital der Gesellschaft. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien sowie weiterer Zukäufe von CA Immo-Aktien über die Börse erhöhte sich der Anteil der UniCredit Bank Austria auf rund 18 %. Weitere Informationen zum Übernahmeangebot erhalten Sie auf der Website unter www.caimmo.com.

UniCredit Bank Austria AG ist mit ihrem Anteil von rund 18 % des Grundkapitals sowie den vier Namensaktien größter Aktionär der Gesellschaft. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5 % halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 82 % des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz. 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 Satzung 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 Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

Zum Stichtag 31.12.2011 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 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 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei 11,5802 € (dies entspricht einer Prämie von 27,5% über dem Referenzpreis) festgesetzt. Damit können bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 11.657.829 Stückaktien ausgegeben werden. In diesem Zusammenhang wurde in derselben Hauptversammlung ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317.185 Tsd. € 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 zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals auf die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung gem. § 65 Abs 1 Z 8 AktG ermächtigt. Bis zum 31.12.2011 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 neben der Stabstelle Risikomanagement eine Interne Revision als eigene Stabstelle

des Gesamtvorstands installiert, die 2010 erstmals die ihr zugeordneten Agenden übernommen hat und auf Grundlage eines Revisionsplans die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings, etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und Effizienzverbesserungsmöglichkeiten evaluiert (regelmäßige Prüfungen einzelner Konzerngesellschaften). Über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung wird dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wurde auch das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Die Festlegung von konzerneinheitlichen Regelungen für die Erstellung von Jahresabschlüssen und Zwischenab-

schlüssen 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 unterliegt einer regelmäßigen Beurteilung durch den Abschlussprüfer. Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2010	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Auflösung Rücklagen	31.12.2011
Grundkapital	638.714	0	0	0	0	638.714
Gebundene Kapitalrücklagen	820.184	0	0	0	0	820.184
Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	0	0	0	98.748	0	98.748
Summe Eigenkapital	1.458.898	0	0	98.748	0	1.557.646

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat von CA Immo legen größten Wert auf die Einhaltung der in Österreich geltenden relevanten gesetzlichen Bestimmungen. Auch für unsere Tochtergesellschaften in Deutschland bzw. in Osteuropa ist die Befolgung der lokal geltenden Gesetze eine Selbstverständlichkeit. CA Immo bekennt sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex⁸ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das Geschäftsjahr 2011 geltenden Fassung wurden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich (zuletzt durch

KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH) evaluiert⁹.

RISIKOMANAGEMENT

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

⁸ Der Österreichische Corporate Governance Kodex findet sich unter www.corporate-governance.at.

⁹ Evaluierungsergebnisse unter www.caimmo.com.

Allgemein

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

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Das rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst alle systematisch aufgebauten Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Richtlinien und zur Fehlerprävention. Unter den Richtlinien werden sowohl unternehmensindividuelle Vorgaben (Konzernhandbuch, Kompetenzordnung, Zeichnungsberechtigungen, Vier-Augen-Prinzip, Freigaberegeln, etc.), als auch gesetzliche Bestimmungen zusammengefasst. Ziel ist es, Fehler bei der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. zu entdecken (detektive Kontrolle) und damit eine rechtzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zugunsten einer „end-to-end“-Betrachtung des Rechnungslegungsprozesses, werden auch die operativen Bereiche eingebunden. Präventive Kontrollen sind jene, die von zuständigen Sachbearbeitern im Zuge der Bearbeitung der Geschäftsfälle vor und/oder in den einzelnen Systemen (z. B. Buchhaltungs- oder Konsolidierungssoftware) vorgenommen werden. Detektive Kontrollen vollziehen die zuständigen Abteilungsleiter bzw. der Leiter Rechnungswesen auf Basis der Auswertungen aus diesen Systemen. Entsprechend der Organisationsstruktur der CA Immo Gruppe liegt die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des Internen Kontrollsystems beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Um der Stärkung des IKS Rechnung zu tragen, wurde bei CA Immo neben der Stabstelle Risikomanagement auch die Interne Revision als Stabstelle des Gesamtvorstands installiert. Auf Basis eines jährlichen Revisionsplans bzw. aus Anlass bedarfsindizierter Ad-hoc-Prüfungen überwachen beide Stabstellen die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln. Operativ werden die Prozesse bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse bzw. Effizienzverbesserungspotenziale laufend evaluiert. Die Interne Revision überprüft die Einhaltung der Prüfungsschritte durch die lokale Geschäftsführung sowie die Zuverlässigkeit der betrieblichen Informationen und die Wirksamkeit des IKS. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung sowie an den Gesamtvorstand der CA Immo berichtet. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung informiert. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird zudem jährlich vom Konzernabschlussprüfer beurteilt und dem Vorstand

sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt stellt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen dar. Allerdings hat die Entwicklung gezeigt, dass der Verlust des Vertrauens in einen funktionierenden Kapitalmarkt zu einer deutlichen Erschwerung der Kapitalbeschaffung führen kann. Aufgrund der Einführung von Basel III überdenken immer mehr Banken ihre Immobilienfinanzierungen. Es ist davon auszugehen, dass Kreditvergaben künftig noch restriktiver gehandhabt werden. Darüber hinaus setzen viele Banken vereinzelte Länder Osteuropas derzeit auf den Prüfstand oder bereiten ihren Rückzug aus dieser Region vor. Speziell in Ungarn und Rumänien könnten Refinanzierungen in den kommenden Monaten schwierig werden; in Polen und Tschechien ist die Finanzierungsbereitschaft etwas stabiler einzuschätzen. Vor allem deutsche Banken haben angekündigt, Kreditvergaben außerhalb ihres Heimatmarktes vorübergehend zu stoppen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der deutsche Markt auch in den kommenden Jahren über ausreichende Liquidität verfügen wird. Die Einführung von Solvency II legt nahe, dass nun auch Versicherungsinstitute verstärkt im Finanzierungsgeschäft auftreten werden. Dies könnte für eine leichte Entspannung am Kapitalbeschaffungsmarkt sorgen. Für CA Immo ist jedenfalls eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung unumgänglich. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Nachdem auch in den kommenden Jahren das Risiko auf der (Re-)Finanzierungsseite latent vorhanden bleiben dürfte, wurde eine detaillierte Liquiditätsplanung für die Folgejahre erstellt. Berücksichtigt wurden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe. Bis zum Geschäftsjahr 2014 zeigt das Auslaufprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe ein stabiles Bild. Bei den bis dahin fällig werdenden Krediten handelt es sich ausschließlich um Finanzierungen auf Objekt- oder Projektebene. 2014 steht die Refinanzierung der 6,125 % CA Immo-Anleihe 09-14 (ISIN: AT0000A0EXE6) sowie der Wandelschuldverschreibung an, sofern das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wird.

Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Überschreiten Einzelinvestitionen eine bestimmte Obergrenze des Portfoliowertes, besteht ein gewisses Größen- bzw. Konzentrationsrisiko innerhalb des Portfolios. Ein allfälliges Marktrisiko könnte dadurch deutlich erhöht, die Veräußerbarkeit von Immobilien (vor allem in einem angespannten Marktumfeld) erschwert werden. Umgekehrt besteht bei zu kleinen Immobilien die Gefahr eines – gemessen an den Mieteinnahmen – zu hohen Verwaltungsaufwandes. Daher setzt CA Immo bei größeren Investitionsvorhaben auf Joint-Venture-Partner bzw. einen frühzeitigen (Teil-)Exit, um den Risikoanteil zu reduzieren. In Bezug auf die adäquate Relation von Aufwand und Ertrag werden „Kleinimmobilien“, die überwiegend im Rahmen von Portfoliokäufen übernommen wurden, laufend abverkauft und die Zusammensetzung des Portfolios quartalsweise evaluiert. Ein Konzentrationsrisiko kann auch bestehen, wenn bestimmte Investitionen einen überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur aufweisen. Marktänderungen können in diesen Fällen zu einer Veränderung der Nachfrage und damit zu einer negativen Ergebnisentwicklung führen. Das Konzentrationsrisiko auf der Mieterseite besteht vor allem, wenn einzelne Mieter, bezogen auf die Mieteinnahmen sowie die vermietbaren Flächen, einen überproportionalen Anteil und somit maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben. Als Gegenmaßnahme setzt CA Immo vor allem in den ost-/südosteuropäischen Zielmärkten auf die Einhaltung von regionalen Investitionslimits in Abhängigkeit von der Größe des Gesamtportfolios (bei Einzelobjekten in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktgröße). Neben der regionalen Streuung steht auch die Diversifizierung nach Mieterstruktur sowie Nutzungsart im Vordergrund. Ein Konzentrationsrisiko in Bezug auf Mieter wird ausschließlich bei langfristigen Mietverträgen und ausgezeichneter Bonität akzeptiert.

Setzt man für die Definition eines Größen- bzw. Konzentrationsrisikos den Grenzwert bei 5 % des Gesamtportfolios an, fällt mit dem Tower 185 nur ein Investment in diese Kategorie. Die Eigenkapitalbindung beläuft sich bei diesem Projekt derzeit auf 190 Mio. €, weshalb ein (Teil-)Exit nach Fertigstellung geplant ist. Die Baufinanzierung läuft bis Ende 2012. Aufgrund des schwierigen Marktumfeldes wurden bereits Gespräche über die Prolongation eingeleitet. Das 2006 vom Land Hessen erworbene Paket an Bestandsimmobilien macht zwar insgesamt rund 15 % des Gesamtportfolios aus, verteilt sich jedoch auf insgesamt 36 Liegenschaften, die einzeln verkauft werden

könnten. Im Hinblick auf die Langfristigkeit der bestehenden Mietverträge sowie die gute Bonität des Mieters (Land Hessen) stellt dieses Portfolio ein kalkulierbares Risiko dar. Neben dem Tower 185 und dem Hessen-Portfolio gibt es weitere drei Einzelimmobilien mit einem IFRS-Bilanzwert von mehr als 100 Mio. €. Hinsichtlich des Standorts bestehen innerhalb des Portfolios Konzentrationsrisiken in Prag (River City) sowie im Logistikpark Bukarest. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekte besteht ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Bedingt durch das derzeitige Marktumfeld sind Projektentwicklungen generell erschwert, weshalb für 2012 weitere Liegenschaftsverkäufe am Plan stehen. Hinsichtlich der Baurechtsschaffungsprojekte wurden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder bereits frühzeitig Joint-Venture Partner eingebunden, um die Kapitalbindung zu reduzieren.

Länderrisiko und Transferrisiko

Das Länder- oder Transferrisiko umfasst Gefahren der wirtschaftlichen oder politischen Instabilität. Angesichts der hohen Investitionstätigkeit der CA Immo Gruppe im Ausland – und hier im Speziellen in Osteuropa – könnten Kapital- oder Liquiditätsrückflüsse, auf die CA Immo grundsätzlich einen Anspruch hätte, aufgrund von Devisenmangel oder Transferbeschränkungen im Ausland ausbleiben. Eine generelle Absicherungsmöglichkeit gegen dieses Transferrisiko gibt es nicht. Dem Länderrisiko begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung ermöglichen, auf wirtschaftliche und politische Ereignisse rechtzeitig reagieren zu können. Dem Transferrisiko beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Allgemein

Die Immobilienwirtschaft ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ihrer Märkte verwoben. Die größten Risiken bestehen daher in einer weiteren Zuspitzung der europäischen Schulden- und Finanzmarktkrise. Dadurch könnten sich die Finanzierungsbedingungen merklich verschlechtern. Es ist wahrscheinlich, dass die europäische Wirtschaft 2012 weiter schrumpft, die Mehr-

heit der Indikatoren weist auf einen europaweiten Rückgang der Wachstumsraten hin. Dieses Szenario könnte vor allem den gewerblichen Immobilienmarkt negativ beeinflussen, einerseits in Form von vermindertem Büroflächenbedarf, andererseits durch erschwerten bzw. teureren Zugang zu Finanzierungen. Allein langfristig vermietete Core Objekte könnten von der erhöhten Risikoaversion der Anleger profitieren.

Markt- und Verwertungsrisiko

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

Vermietungs- und Mietausfallsrisiko

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

Innerhalb des CA Immo-Portfolios stieg nach Übernahme von Europolis vor allem der Leerstand in Ost-

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

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

Risiken aus der Projektentwicklung

Mit der Realisierung von Projekten sind Risiken verbunden, die sich aus Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängeln, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen etc. ergeben können. Es besteht aber auch die Chance, durch die mit Projektentwicklungen einhergehende erhöhte Wertschöpfung, zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der Projekte ist die Verfügbarkeit von Eigenkapital, bzw. zusätzlichem Fremdkapital (Projektfinanzierung). Verzögerungen bei der Kreditvergabe könnten weitere Verzögerungen auslösen und bei Vorvermietungen zu Pönalezahlungen führen. Fehlende Mieteinnahmen könnten den Cash-flow der Gesellschaft erheblich belasten. Bei Vorliegen einer Baukostenerhöhung besteht die Gefahr, dass sich die 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.). Allgemein begegnet CA Immo dem Projektentwicklungsrisiko durch die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes und externes Controlling mit regelmäßigen Kostenkontrollen und Abweichungsanalysen. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerweise entstehenden Anlaufverluste durch nicht aktivierbare Kosten. In der Lebenszyklusbetrachtung stehen diesen Anlaufverlusten die Erträge aus Vermietung und Veräußerung gegenüber. Projekte werden daher nur nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditätsplanung gestartet. Grundsätzlich strebt CA Immo für den konkreten Projektstart eine Vorvermietung an (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60 %). In Ost-/Südosteuropa ist dies aufgrund der speziellen Marktsituation nicht oder nur teilweise möglich, da Mietverträge meist erst dann abgeschlossen werden können, wenn die Projektfertigstellung absehbar ist. Daher werden hier Projekte selektiv auch ohne wesentliche Vorvermietungen, jedoch generell erst nach Sicherung der Finanzierung gestartet.

In Abhängigkeit von den Preisentwicklungen auf dem Rohstoffsektor (Stahl, Aluminium, Kupfer, etc.) unterliegt CA Immo auch dem Risiko wesentlicher Kostenschwankungen. Daher werden bei Großprojekten einzelne Kostenblöcke gebündelt und das Risiko steigender Rohstoffpreise bzw. Produktionskosten auf Auftragnehmer überwältigt. Die in Umsetzung befindlichen Projekte befinden sich im Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

Druck auf das Developmentergebnis resultiert primär aus der marktbedingten Verlängerung der Stabilisierungsphase (Erstvermietung) und dem Risiko steigender Renditen aufgrund restriktiver Kreditvergaben.

Immobilienbewertungsrisiko

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

Der Anstieg der Renditen aus den vergangenen Jahren schlägt sich aufgrund der angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten anhaltend in den Bewertungsgutachten nieder. Über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen beeinflusst dies das Konzernergebnis und reduziert das Eigenkapital. Vor allem die Entwicklungen im zweiten Halbjahre 2011 haben gezeigt, dass sich Ost-/Südosteuropa aufgrund der engen wirtschaftlichen Verknüpfung mit Westeuropa (vor allem über den Bankensektor) den Turbulenzen nicht entziehen konnte. In Kernmärkten wie Polen und Tschechien blieben die Renditen jedoch stabil bzw. konnte vereinzelt sogar ein Sinken der Renditen beobachtet werden. Vor dem Hintergrund, dass Banken ihr Exposure in diesen Märkten deutlich reduzieren, ist es wahrscheinlich, dass der Immobilieninvestmentmarkt 2012 in Teilmärkten stark abflacht, was wiederum zu einem Anstieg der Renditen führen kann. Die Nachfrage nach Core-Objekten in Kernmärkten ist jedoch ungebrochen. Auch aufgrund schlechterer Mietwachstumsaussichten besteht die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Angesichts dieser Marktentwicklungen werden Wertänderungen auch in 2012 ein wesentliches Risiko darstellen. Bei einem kurzfristigen Rückgang der Renditen um durchschnittlich 25 Basispunkte bei gleichbleibenden Mieten, könnte sich das Verlustpotenzial innerhalb des Osteuropa-Portfolios in einer Worst-case-Betrachtung in einer Bandbreite von 50-70 Mio. € bewegen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle Streitig-

keiten aus bisherigen und zukünftigen Veräußerungen von Immobilien sowie Anfechtungsklagen seitens der Aktionäre gegen Beschlüsse der Hauptversammlung bzw. auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses in Bezug auf die in 2010 erfolgte Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immo. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten erfolgt zentral durch die Rechtsabteilung. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existentielle Risiken bergen. Die anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Konstellationen aus dem operativen Geschäft. Falls erforderlich werden in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Diese belaufen sich per 31.12.2011 auf rund 7.726 Tsd. € (CA Immo Gruppe). Darüber hinaus hat der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe von 48.097 Tsd. € zuzüglich Zinsen eingereicht. Die Erfolgsaussichten stuft CA Immo jedoch als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Umweltrisiken

Der CA Immo Gruppe können im Zusammenhang mit der Beseitigung von Umweltschäden (toxische Substanzen / Materialien, Kontaminierungen) beachtliche Kosten entstehen. Auch besteht die Gefahr, dass durch Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen bisher zulässige Materialien nachträglich entfernt werden müssen. Veränderungen der Rechtsnormen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse von Immobilien sind unvorhersehbar. Sie können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Bestandsimmobilien werden im CA Immo Sustainability Tool (CAST) auch auf Umweltrisiken geprüft.

Steuerliche Risiken

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

FINANZRISIKEN

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

Liquiditätsrisiko

Aufgrund der Risikoaversion der Banken hinsichtlich ihrer Finanzierungsbereitschaft sind kurzfristige Liquiditätsrisiken nicht auszuschließen. Ein Liquiditätsrisiko könnte auch daraus resultieren, dass geplante Verkaufstätigkeiten nicht oder nur verzögert oder unter den Preis-erwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. CA Immo begegnet diesen Risiken mit einem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und –sicherung. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Im diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert, die z.B. die vorzeitige Tilgung von Krediten mit sehr hohen Margen vorsehen. Kredite werden grundsätzlich – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture- und Fondspartnern nicht auszuschließen. Der Teilkonzern CA Immo Deutschland weist eine mit Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus, insbesondere beim Projekt Tower 185. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht jedoch bei neu zu startenden Projekten.

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

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen des Zinsniveaus. Sie wirken sich auf die

Höhe des Finanzierungsaufwands und auf den Marktwert abgeschlossener Zinsabsicherungsgeschäfte aus, was sowohl auf das Ergebnis als auch auf das Eigenkapital der Gesellschaft Einfluss hat. Daneben besteht vor allem bei Neuabschluss von Krediten bzw. bei Kreditverlängerungen die Gefahr einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen. Nachdem bereits Anfang November 2011 der Leitzinssatz von 1,5 % auf 1,25 % reduziert wurde, folgte Anfang Dezember die Reduktion auf 1 %, um der sich verschärfenden Rezession entgegen zu wirken. Gemäß aktuellen Zinsprognosen ist davon auszugehen, dass der Leitzins bis Ende 2012 auf dem derzeitigen Niveau von 1 % bleibt. Auch bei den Swapsätzen ist nicht mit einer wesentlichen Aufwärtsbewegung zu rechnen. In Folge der anhaltend kritischen Entwicklungen weisen Swap-Sätze eine unverändert hohe Volatilität aus.

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

Währungsrisiken

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

FINANZINSTRUMENTE¹⁰

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

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

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

BETEILIGUNGEN UND FONDS

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

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

Im Niederlassungsnetzwerk in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien sowie Büros in Russland, der Ukraine und Zypern sind insgesamt 390 Mitarbeiter tätig. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die im Juli 2008 erworbene CA Immo Deutschland-Tochter omniCon durchgeführt, welche diese Dienstleis-

tungen auch für Dritte erbringt. Zudem wurde 2011 die DRG als Joint Venture mit dem Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG gegründet. Die DRG verwaltet die deutschen Bürobestandsimmobilien der CA Immo in Bezug auf Mietermanagement, Nebenkostenabrechnung, Mietertragssteigerung und Aufwandsreduzierung, Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietung. Um die Kostenstruktur flexibel anpassen zu können, werden für darüber hinausgehende Tätigkeiten gezielt externe Dienstleister eingesetzt. Sämtliche Deutschland-Aktivitäten werden über die CA Immo Deutschland abgewickelt. Das Osteuropageschäft ist in der CA Immo sowie in der Anfang 2011 erworbenen Europolis AG gebündelt. Die Projektentwicklungen in Osteuropa werden seit 2006 im Wesentlichen über den Spezialfond CA Immo New Europe (CAINE) betreut.

CA Immo Deutschland

CA Immo engagiert sich seit Herbst 2006 in Deutschland. Operative Plattform ist seit 2008 die **CA Immo Deutschland GmbH** (vormals Vivico Real Estate GmbH) – zuvor eine Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien im deutschen Staatsbesitz. Die CA Immo Deutschland verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung innerstädtischer Liegenschaften. Diese Flächen befinden sich in unterschiedlichen Projektphasen der Aufbereitung und werden in den kommenden Jahren zügig bis zur Baureife entwickelt. Die Projektentwicklungen werden nach Fertigstellung veräußert oder ins eigene Bestandsportfolio übernommen bzw. als baureife Liegenschaften an Bauträger verkauft. Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sichern eine entsprechende lokale Präsenz. Die CA Immo Deutschland GmbH wird voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht überwiegend aus in Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Der Bilanzwert dieses Immobilienportfolios beträgt zum Stichtag 31.12.2011 1.343 Mio. € (31.12.2010: 1.157 Mio. €). Der überwiegende Teil der in Deutschland befindlichen Bestandsimmobilien – darunter das 2006 vom Bundesland Hessen erworbene Liegenschaftspaket – wird in der **CA Immo AG** mit Sitz in Frankfurt gehalten. An dieser hält die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, über direkte und indirekte Beteiligungen 100 %. Die CA Immo AG, Frankfurt, wird ebenfalls voll in den Konzernabschluss konsolidiert. Der Bilanzwert des Immobilienvermögens beläuft sich zum Stichtag 31.12.2011 auf 1.019 Mio. €. (31.12.2010: 1.006 Mio. €).

¹⁰ Detaillierte Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten der CA Immobilien Anlagen AG finden Sie im Anhang.

Europolis AG

Die zu Jahresbeginn von der Volksbanken Gruppe erworbene **Europolis AG** ist ebenfalls eine 100 % Tochter der CA Immo. Der Fokus der seit 1990 bestehenden Europolis Gruppe liegt auf „Class A“ Gebäuden in Osteuropa und den Nutzungsarten Büro, Logistik und Retail. Darüber hinaus enthält das Europolis-Portfolio einen geringen Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken in Polen, Ungarn und der Ukraine. Das Gesamtportfolio der Europolis AG teilt sich in sechs Teilportfolien, an denen namhafte Partner wie EBRD, AXA und Union Invest jeweils mit einem Anteil zwischen 25 % und 49 % beteiligt sind. Das Management der Portfolien erfolgt durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH**, Wien („EREAM“), einer 100 %igen Tochtergesellschaft der Europolis AG bzw. regionalen Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad, die unter dem Namen „CA Immo Real Estate Management“ auftreten. Das Immobilienvermögen der Europolis Gruppe weist per 31.12.2011 einen Bilanzwert von rund 1.408 Mio. € (31.12.2010: 1.517 Mio. €) auf.

CA Immo New Europe Property Fund

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

Beteiligung UBM

Am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler **UBM Realitätenentwicklung AG** hält CA Immo über eine ihrer Tochtergesellschaften 25 % plus vier Aktien (Sperrminorität). Hauptaktionär der UBM ist der Porr-Konzern mit rund 41 %. UBM stellt mit ihrer Entwicklungsexpertise im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für die CA Immo Gruppe dar. Zu den mit UBM gemeinsam realisierten Projekten zählen der „Poleczki Business Park“ in Warschau sowie das Projekt „Airport City“ in St. Petersburg.

OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Gesellschaft ist in mehrere Rechtsverfahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit involviert. 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 (die wir mittelfristig mit rund 7,0 % annehmen) zu erzielen und damit Shareholder Value zu generieren. Der Return on Equity des Jahres 2011 liegt mit rund 3,8 % unter dem Zielwert – trotz einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr konnte das Ziel in diesem Jahr insbesondere aufgrund der negativen Ergebnisbeiträge aus der Bewertung von Zinsabsicherungen nicht erreicht werden. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die in unserer Strategie enthaltenen Maßnahmen dazu führen werden, dass wir mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity erzielen.

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

VALUE KENNZAHLEN DER CA IMMO GRUPPE

		2011	2010	2009	2008	2007
NAV/Aktie	€	19,20	18,70	17,90	18,90	22,00
Veränderung NAV/Aktie	%	2,7	4,5	-5,3	-14,1	6,8
Operativer Cash Flow/Aktie	€	2,18	1,38	1,40	1,32	1,07
RoE 1) in %	€	3,8	2,8	-4,8	-13,4	3,3
ROCE 2) in %	%	5,5	4,8	0,1	Negativ	5,2
EVA 3)	Mio. €	44,0	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 2011 = 4,51

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

		2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	65	63	66	60	69
Nettoverschuldung	Mio. €	544	586	406	368	440
Anlagendeckung	%	70	66	75	61	85

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

Leerstandsrate und Durchschnittsmiete

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

eigene Niederlassungen in unseren wesentlichen Märkten in Deutschland, bzw. in Osteuropa. Letztere wurden

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 Marktkennntnisse ausschlaggebend. Daher stützt sich die CA Immo auf 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.

MITARBEITER

Am Hauptsitz in Wien und an den Standorten in Frankfurt, Berlin und München sowie in Budapest, Warschau, Prag, Belgrad und Bukarest beschäftigt die CA Immo Gruppe per 31.12.2011 insgesamt 390¹¹ Mitarbeiter (31.12.2010: 318). Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte zum 31.12.2011 63 Mitarbeiter (31.12.2010: 58).

Integration Europolis abgeschlossen

In Wien übersiedelte das Team der Europolis ins CA Immo Headquarter, in Osteuropa wurden die lokalen Niederlassungen zusammengeführt. Damit verbunden waren Anpassungen im Personalstand. Konzernweit wurden im Jahr 2011 insgesamt 64 neue Mitarbeiter¹² eingestellt.

AUSBLICK 2012

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

Die entscheidenden Erwartungen an das Geschäftsjahr 2012 sind somit:

- Steigerung der Mieterlöse und damit der Umsatzerlöse um rund 10 %, da insbesondere zusätzliche Mieten aus Neuvermietungen den Abgang von Mieterlösen aus Verkäufen überkompensieren
- Verkäufe im Umfang von rund 15 Mio. € aus dem Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG
- Verwendung freigesetzter Mittel primär zur Schuldenreduktion, insbesondere opportunistische Rückkäufe von ausstehenden Anleihen
- Investitionen von rund 33 Mio. €, insbesondere in die laufende Projektentwicklung Lände 3 (Bauteil „A“) in Wien

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

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten zum Ausblick 2012

Unsere Erwartungen für 2012 unterliegen gewissen Annahmen zu den allgemeinen sowie spezifischen Rahmenbedingungen des Immobiliengeschäftes. Die weiterhin volatile Wirtschaftslage bringt zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich der Zielerreichung betreffend Investitionsvolumen, Zeitpunkt der Umsetzung und Ertragsqualität mit sich.

Als wesentlichste den geplanten Geschäftsverlauf beeinflussende Parameter sehen wir:

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

¹¹ davon rund 7 % Teilzeitarbeitskräfte

¹² exkl. mit Europolis übernommene Mitarbeiter

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG

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

Wien, am 6. März 2012

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Bernhard H. Hansen

NACHTRAGSBERICHT

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

In Wien mietete und bezog die Firma Update Training GmbH im Bestandsobjekt in der Klosterneuburger Straße 23-27 rund 1.050 m² Nutzfläche.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
Wien,**

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

schaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 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 6. März 2012

KPMG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar

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, am 6. März 2012

Der Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer

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@caimmo.com
www.caimmo.com

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

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

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Susanne Steinböck, Florian Nowotny, Claudia Hainz, Julia Müller
Gestaltung: Silke Gregoritsch, WIEN NORD Werbeagentur
Fotos: CA Immo
Produktion: 08/16
Inhouse produziert mit FIRE.sys



Hergestellt nach der Richtlinie des Österreichischen Umweltzeichens
„Schadstoffarme Druckerzeugnisse“ · Druckerei Janetschek GmbH · UWNr. 637

