
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2012

12

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

Beilage

- I Jahresabschluss zum 31.12.2012
 - Bilanz zum 31.12.2012
 - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012
 - Anhang für das Geschäftsjahr 2012
- II Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Kontakt

DISCLAIMER

IMPRESSUM

BILANZ ZUM 31.12.2012

Aktiva	31.12.2012	31.12.2011
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	333.911,31	41
	333.911,31	41
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	252.539.060,53	248.555
davon Grundwert: 50.719.055,93 €; 31.12.2011: 51.058 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.263.587,86	1.343
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	25.633.503,90	12.282
	279.436.152,29	262.180
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.668.167.870,66	1.741.907
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	252.993.053,61	217.875
3. Anzahlung auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	1.900
4. Beteiligungen	43.533,69	57
5. Sonstige Ausleihungen	9.477.245,56	14.344
	1.930.681.703,52	1.976.083
	2.210.451.767,12	2.238.304
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	298.787,47	455
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	19.755.083,21	66.324
3. Sonstige Forderungen	8.905.881,22	5.271
	28.959.751,90	72.050
II. Sonstige Wertpapiere	33.055.300,00	33.055
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	49.449.269,95	44.935
	111.464.321,85	150.040
C. Rechnungsabgrenzungsposten	810.801,82	1.067
	2.322.726.890,79	2.389.411

Passiva	31.12.2012	31.12.2011
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	638.713.556,20	638.714
II. Gebundene Kapitalrücklagen	820.184.324,63	820.184
III. Bilanzgewinn	108.746.949,86	98.748
davon Gewinnvortrag: 65.362.636,47 €; 31.12.2011: 0 Tsd. €		
	1.567.644.830,69	1.557.646
B. Unversteuerte Rücklagen		
Sonstige unversteuerte Rücklagen		
Sonderposten für Investitionszuschüsse	266,89	0
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	263.375,00	697
2. Steuerrückstellungen	182.900,00	215
3. Sonstige Rückstellungen	66.958.064,18	62.917
	67.404.339,18	63.829
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	485.000.000,00	485.000
davon konvertibel: 135.000.000,00 €; 31.12.2011: 135.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.913.465,45	136.881
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	810.492,92	607
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.806.963,31	137.308
5. Sonstige Verbindlichkeiten	6.345.838,75	6.994
davon aus Steuern: 0,00 €; 31.12.2011: 421 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 110.153,77 €; 31.12.2011: 99 Tsd. €		
	686.876.760,43	766.790
E. Rechnungsabgrenzungsposten	800.693,60	1.146
	2.322.726.890,79	2.389.411
Haftungsverhältnisse	477.332.511,00	378.318

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

	€	2012 €	Tsd. €	2011 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		23.986.941,51		20.998
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	7.453.596,15		8.132	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	111.121,54		245	
c) Übrige	4.495.211,50	12.059.929,19	4.645	13.022
3. Personalaufwand				
a) Löhne	- 13.500,00		- 14	
b) Gehälter	- 6.527.047,61		- 6.976	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	- 258.821,75		- 175	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	- 311.944,56		- 160	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	- 1.198.794,09		- 1.161	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	- 495.531,54	- 8.805.639,55	- 91	- 8.577
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 7.621.026,15		- 7.846
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 330.947,02		- 344	
b) Übrige	- 16.516.208,37	- 16.847.155,39	- 14.919	- 15.263
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		2.773.049,61		2.334
7. Erträge aus Beteiligungen		154.595.541,58		163.526
davon aus verbundenen Unternehmen: 154.595.541,58 €; 2011: 163.526 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11.930.732,12		10.477
davon aus verbundenen Unternehmen: 10.784.194,48 €; 2011: 9.333 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.027.460,39		33.611
davon aus verbundenen Unternehmen: 4.949.026,79 €; 2011: 4.202 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		21.693.741,71		18.034
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon		- 101.583.443,34		- 60.789
a) Abschreibungen: 100.968.958,64 €; 2011: 58.267 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 100.094.097,06 €; 2011: 56.541 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 59.306.077,17		- 74.004
davon betreffend verbundene Unternehmen: 2.927.550,45 €; 2011: 19.021 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		36.357.955,29		90.855
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		39.131.004,90		93.189
15. Steuern vom Einkommen		4.253.296,50		5.481
16. Jahresüberschuss		43.384.301,40		98.670
17. Auflösung unversteuerter Rücklagen				
Sonderposten für Investitionszuschüsse		11,99		78
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		65.362.636,47		0
19. Bilanzgewinn		108.746.949,86		98.748

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) aufgestellt.

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, soweit abnutzbar, und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, bei Zugängen in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung berücksichtigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Im Geschäftsjahr 2012 wurden – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 4.595 Tsd. € (2011: 2.511 Tsd. €) vorgenommen und keine (2011: 64 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 2012 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 100.969 Tsd. € (2011: 58.267 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 19.943 Tsd. € (2011: 15.919 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen bzw. dokumentierten phasengleichen Ausschüttungen.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden einschließlich der auf die Wertpapiere entfallenden abgegrenzten Zinsen, höchstens aber zum Marktwert, bilanziert. Die abgegrenzten Zinsen werden unter dem Posten sonstige Forderungen ausgewiesen.

3. Rechnungsabgrenzung

In den aktiven Rechnungsabgrenzungen werden vorausgezahlte Aufwendungen abgegrenzt. Darüber hinaus erfolgt bei Anleihen eine Aktivierung des Agios und finanzmathematische Verteilung über die Laufzeit.

4. Sonstige unbesteuerter Rücklagen

Die von der öffentlichen Hand erhaltenen Baukostenzuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer der damit teilfinanzierten Projekte anteilig aufgelöst.

5. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 132,6 % (31.12.2011: 103,41 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,96 % (31.12.2011: 4,75 %) und künftiger Bezugserhöhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 1,79 % gesenkt, 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 (im konkreten Fall Zinsswaps) werden, soweit im Einzelfall möglich, als Sicherungsinstrument für ein Grundgeschäft (eine Forderung aus der Weiterverrechnung an eine andere Konzerngesellschaft (back-to-back) oder eine variabel verzinsten finanzielle Verbindlichkeit) designiert. Gemäß der AFRAC-Stellungnahme „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ stellen diese Derivate eine Bewertungseinheit dar, wenn die Sicherungsbeziehung ausreichend effektiv ist. Für die Ermittlung der prospektiven Effektivität der Sicherungsbeziehung wird der „Critical Term Match“, für die Ermittlung der retrospektiven Effektivität die „hypothetische Derivate Methode“ herangezogen. Bei Vorliegen einer Bewertungseinheit erfolgt sowohl bei einem positiven als auch bei einem negativen beizulegenden Zeitwert des Derivats kein Ansatz einer Forderung bzw. einer Drohverlustrückstellung in der Bilanz. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die der Absicherung von künftigen variablen Zinszahlungen im Zusammenhang mit finanziellen Verbindlichkeiten der Gesellschaft dienen, erfolgt bei Erfüllung der Effektivitätsvoraussetzung kein Ansatz einer Drohverlustrückstellung, sofern mit gegenläufigen Cash-flows aus dem Grundgeschäft (zB geringeren Zinszahlungen) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gerechnet werden kann. Die ineffektiven Teile der als Sicherungsinstrument designierten Derivate werden immer als Drohverlustrückstellung berücksichtigt. Soweit keine Bewertungseinheiten gebildet werden, erfolgt im Falle von negativen Marktwerten der derivativen Finanzinstrumente die Bildung einer Drohverlustrückstellung in Höhe des negativen Marktwertes. Positive Marktwerte werden nicht bilanziert.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bilanziert.

6. 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

7. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel in Anlage 1 zu entnehmen.

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 den Umbau der Erdberger Lände und der Storchengasse. Die Abgänge betreffen den Verkauf von 2 Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 21 Objekte (31.12.2011: 23 Objekte).

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.668.168 Tsd. € (31.12.2011: 1.741.907 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 6.680 Tsd. € an Gesellschaften in Osteuropa. Der Abgang resultiert aus der Liquidation einer Gesellschaft in Osteuropa. Im Jahr 2012 wurden Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 100.611 Tsd. € (31.12.2011: 53.017 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 19.943 Tsd. € (31.12.2011: 14.219 Tsd. €) durchgeführt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	78.282	86.767
BA Business Center a.s., Bratislava	24.922	11.000
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	16.900	29.190
R70 Invest Budapest Kft, Budapest	12.404	12.704
Kapas Center Kft, Budapest	12.180	13.480
Sonstige unter 10.000 Tsd. €	108.305	64.734
	252.993	217.875

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 177.039 Tsd. € (31.12.2011: 134.044 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Anzahlung auf Anteile an verbundenen Unternehmen wurde im Geschäftsjahr 2012 verkauft.

Im Geschäftsjahr wurden bei Beteiligungen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 14 Tsd. € (2011: 15 Tsd. €) vorgenommen.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen im Wesentlichen langfristige Darlehen an nicht verbundene Konzernunternehmen sowie an Geschäftspartner.

b) Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 299 Tsd. € (31.12.2011: 455 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Zinsen	10.305	7.192
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	2.825	49.815
Forderungen aus Steuerumlagen	2.389	5.399
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	4.236	1.068
Übrige sonstige Forderungen	0	2.850
	19.755	66.324

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 8.906 Tsd. € (31.12.2011: 5.271 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf einer Liegenschaft, kurzfristigen Barvorlagen, Forderungen aus Weiterverrechnungen und Forderungen gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2012 beträgt 1.358 Tsd. € (2011: 190 Tsd. €).

Sämtliche Forderungen haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten in 2011 eigene vom Markt zurückgekaufte 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. €. Die Wandelschuldverschreibung

notiert im Geregeltten 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 811 Tsd. € (31.12.2011: 1.067 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 760 Tsd. € (31.12.2011: 1.059 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 € (31.12.2011: 638.713.556,20 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2011: 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 wird derzeit nicht ausgenützt. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

In 2012 wurde eine Dividende in Höhe von 0,38 € je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € (2011: 0 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

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 entsprach einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis zum Zeitpunkt der Emission) festgesetzt. Als Folge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,38 € je Aktie wurde der Wandlungspreis gemäß § 10 (e) der Emissionsbedingungen auf 11,0575 € angepasst. Die Anpassung trat mit 10.5.2012 in Kraft. 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 31.12.2012 lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 10,47 € unter dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag bzw. bis zur Bilanzerstellung wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht. Zum Stichtag 31.12.2012 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 319.356.778,10 €, das bis längstens 11.9.2015 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 317.185.011,00 €.

Im Bilanzgewinn 2012 sind Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 24.538 Tsd. € enthalten. In dieser Höhe besteht für den Bilanzgewinn gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

e) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 263 Tsd. € (31.12.2011: 697 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 183 Tsd. € (31.12.2011: 215 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für deutsche Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2012	31.12.2011
Derivatgeschäfte	45.646	37.812
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	14.439	17.114
Prämien	1.995	2.370
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.427	1.367
Bauleistungen	1.377	2.503
Sonstige	2.074	1.751
	66.958	62.917

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. In den Folgejahren 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.

f) Verbindlichkeiten

31.12.2012 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	485.000	0	485.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.175	84.735	30.003	128.913
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	661	150	0	811
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.807	0	0	65.807
Sonstige Verbindlichkeiten	6.346	0	0	6.346
Summe	86.989	569.885	30.003	686.877

31.12.2011 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
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

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 Investitionskredite in Höhe von 128.913 Tsd. € (31.12.2011: 136.881 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken, Verpfändungen von Bankguthaben sowie Forderungen von Vermietungen besichert sind.

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 Wandelschuldverschreibungen (5.503 Tsd. €), die erst im Frühjahr bzw. Herbst 2013 zahlungswirksam werden, offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung und Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung.

g) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2012 Tsd.		Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2012 Tsd. €	Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2011 Tsd. €
Bürgschaft für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	25.000	€	25.000	25.000
Garantie für an die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OG und CA Immo Deutschland GmbH gewährte Kredite	192.479	€	179.122	97.792
Garantie für den Erwerb der Europolis AG gegenüber den Verkäufern für die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	136.424	€	136.424	136.884
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Váci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600	€	34.365	35.445
Garantie für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	34.000	€	34.000	33.333
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150	€	14.484	16.156
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft, Budapest, gewährten Kredit	21.000	€	13.150	13.579
Garantie für einen an die CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad, gewährten Kredit	18.612	€	18.612	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien, gewährten Kredit	8.900	€	4.610	6.800
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Doratus Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500	€	6.734	7.157
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft., Budapest, gewährten Kredit	8.200	€	6.097	6.172
Garantie für einen an die Europolis Sienna Center Sp.z.o.o., Warschau gewährten Kredit	3.500	€	3.500	0
Garantie für einen an die Europort Airport Center a.s., Prag, gewährten Kredit	1.235	€	1.235	0
Garantie für einen mit der Europort Airport Center a.s., Prag, abgeschlossenen Hotelmanagementvertrag	1.000	€	0	0
Vertragserfüllungsbürgschaft gegenüber einem Geschäftspartner aus einem mit der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, abgeschlossenen Kaufvertrag	1.000	€	0	0
Zahlungsbürgschaft für Zinsen gegenüber einem Geschäftspartner aus einem mit der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, abgeschlossenen Kaufvertrag	750	€	0	0
			477.333	378.318

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 31.12.2012 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 BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
CA Immo International Holding GmbH, Wien
Canada Square Kft., Budapest
Kilb Kft., Budapest
Váci 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 diesen 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 in 2011 eine schiedgerichtliche Klage von rd. 48 Mio. € eingereicht, die in 2012 auf rd. 110 Mio. € zuzüglich Zinsen erhöht wurde. Deren Erfolgsaussichten werden aber als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

h) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 605 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 2.979 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 592 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 2.962 Tsd. €.

i) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenz- zinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2012	31.12.2012		31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
12/2007	12/2017	114.375	4,41%	3M-EURIBOR	- 20.740	- 8.608	- 12.132	- 560
12/2007	12/2017	65.000	4,82%	3M-EURIBOR	- 13.552	- 13.552	0	0
12/2007	12/2022	57.188	4,55%	3M-EURIBOR	- 15.908	- 38	- 15.870	- 14.193
01/2008	12/2017	41.400	4,41%	3M-EURIBOR	- 7.473	- 7.473	0	0
01/2008	12/2022	57.500	4,55%	3M-EURIBOR	- 15.975	- 15.975	0	0
12/2008	12/2017	73.600	4,41%	3M-EURIBOR	- 13.332	0	- 13.332	- 13.332
		409.063			- 86.980	- 45.646	- 41.334	- 28.085

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenz- zinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2011	31.12.2011		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

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.

j) Sicherungsbeziehung

Die in der Bilanz nicht erfassten Rückstellungen aus Derivaten, welche in einer Sicherungsbeziehung stehen (Hedge-Accounting), belaufen sich zum 31.12.2012 auf 41.334 Tsd. € (31.12.2011: 34.793 Tsd. €). Davon betreffen 28.085 Tsd. € (31.12.2011: 22.410 Tsd. €) Bewertungseinheiten mit an verbundene Unternehmen in Höhe weitergegebene (back-to-back) Derivate sowie 13.249 Tsd. € (31.12.2011: 12.383 Tsd. €) nicht erfasste Drohverlustrückstellungen auf Grund des Vorliegens einer Bewertungseinheit mit einer variabel verzinsten Verbindlichkeit. Die Laufzeiten der als Grundgeschäft gewidmeten Kredite entsprechen entweder zumindest der Laufzeit der abgeschlossenen Derivate oder - sofern die der Sicherungsbeziehung zugrundeliegenden variabel verzinsten Kredite eine kürzere Laufzeit aufweisen - wird mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer entsprechenden Anschlussfinanzierung gerechnet.

Aufgrund der Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2012 ein ineffektiver Teil in Höhe von 558 Tsd. € (31.12.2011: 189 Tsd. €) als Rückstellung erfasst.

8. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen zur Gänze im Inland gelegene Immobilien und setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2012	2011
Mieterträge Immobilien	18.360	16.404
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.627	4.594
	23.987	20.998

Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 4.495 Tsd. € (2011: 4.645 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 3.553 Tsd. € (2011: 4.131 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 8.806 Tsd. € (2011: 8.577 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 62 Dienstnehmer (2011: 60) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2012	2011
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	- 448	81
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	15	4
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	602	0
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	39	44
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	51	46
	259	175

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2012	2011
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	260	123
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	52	37
	312	160

Abschreibungen

Tsd. €	2012	2011
Abschreibung immaterielles Vermögen	85	244
planmäßige Abschreibung Gebäude	7.033	7.134
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	500	468
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3	0
	7.621	7.846

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 331 Tsd. € (2011: 344 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen die nicht abzugsfähige Vorsteuer des laufenden Jahres sowie an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 325 Tsd. € (2011: 330 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2012	2011
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	5.284	4.247
Instandhaltungsaufwendungen	1.915	1.659
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	956	1.815
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	922	227
Sonstige	507	194
Zwischensumme	9.584	8.142
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.578	2.307
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	900	862
Büromiete inklusive Betriebskosten	850	820
Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung	313	297
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	114	128
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	59	348
Sonstige	2.118	2.015
Zwischensumme	6.932	6.777
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	16.516	14.919

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen aus Österreich in Höhe von 135.378 Tsd. € (2011: 102.340 Tsd. €) sowie aus Osteuropa bzw. aus Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa in Höhe von 19.500 Tsd. € (2011: 61.186 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstigen Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Festgeldveranlagungen, Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen. Im Vorjahr wurden im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten Drohverlustrückstellungen zum 1.1.2011 in Höhe von insgesamt 24.935 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 19.721 Tsd. € (2011: 14.219 Tsd. €) vorgenommen sowie Rückstellungen für Vorsorge für Konzernunternehmen in Höhe von 1.417 Tsd. € (2011: 0 Tsd. €) aufgelöst. Darüber hinaus wurden in 2011 Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 815 Tsd. € erzielt.

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2012	2011
Abschreibung von Finanzanlagen	100.969	58.267
Auflösung/Dotierung Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	- 1.258	2.522
Wertberichtigung Zinsen	1.865	0
Verlust aus dem Abgang von Anteile an verbundenen Unternehmen	7	0
	101.583	60.789

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2012	2011
Zinsaufwendungen Anleihen	25.006	25.006
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	27.533	26.090
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.638	3.879
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	2.928	19.021
sonstiges	201	8
	59.306	74.004

Im Vorjahr wurden im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten Swap-Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zum 1.1.2011 in Höhe von 15.191 Tsd. € ausgebucht.

Steuern vom Einkommen

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 4.252 Tsd. € (2011: 5.409 Tsd. €) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2012 über Verlustvorträge in Höhe von 312.642 Tsd. € (31.12.2011: 262.116 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 25.325 Tsd. € (31.12.2011: 30.569 Tsd. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

SONSTIGE ANGABEN**9. 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.

10. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Im Jahr 2012 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 32 inländische Gruppenmitglieder (2011: 34).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. 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 Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe.

11. 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

Zum 31.12.2012 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates von der Hauptversammlung gewählt.

An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2012 (für das Geschäftsjahr 2011) insgesamt 116 Tsd. € ausbezahlt (2011 für das Geschäftsjahr 2010: 113 Tsd. €). Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer
Bernhard H. Hansen
Mag. Florian Nowotny (ab 1.10.2012)
Mag. Wolfhard Fromwald (bis 30.9.2012)

Die Gesamtkosten des Vorstands (inkl. Lohnnebenkosten, Sachbezug und Aufwandsentschädigung) beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf 1.775 Tsd. € (2011: 1.332 Tsd. €). Hiervon entfielen 80 Tsd. € auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 2012 990 Tsd. € (2011: 584 Tsd. €) an variablen Gehaltsbestandteilen. Neben den Bonuszahlungen für 2011 sind in diesem Betrag sämtliche Zahlungen anlässlich des Ausscheidens von Vorstandsmitglied Wolfhard Fromwald nach 23 Dienstjahren enthalten. Die Vergütung von Vorstandsmitglied Bernhard H. Hansen wird zur Gänze von der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, ausbezahlt. Es erfolgt keine Weiterverrechnung an die Gesellschaft. Für variable Gehaltsbestandteile inklusive Gehaltsnebenkosten wurden Rückstellungen in Höhe von 393 Tsd. € (2011: 622 Tsd. €) als Aufwand erfasst. Die Rückstellungen im Rahmen des LTI-Programms betragen per 31.12.2012 gesamt 525 Tsd. € (Stand per 31.12.2011: 596 Tsd. €). Hiervon betreffen 155 Tsd. € (2011: 281 Tsd. €) den aktuellen Vorstand. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 62 Angestellte (2011: 60).

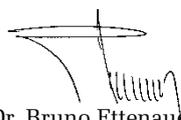
12. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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.

13. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 108.746.949,86 € eine Dividende von 0,38 € je Aktie, somit insgesamt 33.385.302,80 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 75.361.647,06 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstandes)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

Wien, am 19. März 2013

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2012	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert am 31.12.2012	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2012	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2012	Bilanzwert am 31.12.2011
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	Tsd. €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Rechte, EDV-Software	233.595,34	377.607,67	0,00	0,00	611.203,01	277.291,70	333.911,31	85.032,50	0,00	41
	233.595,34	377.607,67	0,00	0,00	611.203,01	277.291,70	333.911,31	85.032,50	0,00	41
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten										
a) Grundanteil	68.437.656,06	0,00	2.158.236,16	0,00	66.279.419,90	15.560.363,97	50.719.055,93	0,00	1.443.692,00	51.058
b) Gebäudewert	308.201.930,66	2.963.862,97	8.362.643,69	9.790.245,05	312.593.394,99	110.773.390,39	201.820.004,60	7.033.252,85	3.151.468,15	197.497
	376.639.586,72	2.963.862,97	10.520.879,85	9.790.245,05	378.872.814,89	126.333.754,36	252.539.060,53	7.033.252,85	4.595.160,15	248.555
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.061.712,23	464.332,85	445.830,91	0,00	4.080.214,17	2.816.626,31	1.263.587,86	499.737,26	0,00	1.343
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	3.003,52	3.003,52	0,00	0,00	0,00	0,00	3.003,52	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	12.381.422,15	24.270.316,49	1.127.989,69	- 9.790.245,05	25.733.503,90	100.000,00	25.633.503,90	0,00	0,00	12.282
	393.082.721,10	27.701.515,83	12.097.703,97	0,00	408.686.532,96	129.250.380,67	279.436.152,29	7.535.993,65	4.595.160,15	262.180
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.376.015.079,91	7.617.211,24	560.671,14	1.022.000,00	2.384.093.620,01	715.925.749,35	1.668.167.870,66	100.610.930,57	19.721.143,70	1.741.907
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	218.876.577,91	68.749.500,00	35.762.711,31	5.878.000,00	257.741.366,60	4.748.312,99	252.993.053,61	168.000,00	221.781,29	217.875
3. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	5.413.882,39	0,00	5.413.882,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.900
4. Beteiligungen	2.733.232,69	0,00	0,00	0,00	2.733.232,69	2.689.699,00	43.533,69	14.000,00	0,00	57
5. Sonstige Ausleihungen	43.546.278,35	157.500,00	2.750.000,00	- 6.900.000,00	34.053.778,35	24.576.532,79	9.477.245,56	176.028,07	0,00	14.344
	2.646.585.051,25	76.524.211,24	44.487.264,84	0,00	2.678.621.997,65	747.940.294,13	1.930.681.703,52	100.968.958,64	19.942.924,99	1.976.083
	3.039.901.367,69	104.603.334,74	56.584.968,81	0,00	3.087.919.733,62	877.467.966,50	2.210.451.767,12	108.589.984,79	24.538.085,14	2.238.304

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2012 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2012 in 1.000	Jahresergebnis 2011 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2011 in 1.000
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500 EUR	100	728	957	- 2.974	229
CA Holding Szolgálató Kft	Budapest	13.000.000 HUF	100	- 22.296	520.738	4.351	854.163
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000 HUF	100	277.663	355.670	- 228.021	78.007
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000 HUF	50	300.384	1.483.762	- 195.669	1.183.379
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000 HUF	100	600.964	1.500.635	- 43.842	1.210.058
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000 HUF	100	431.225	2.542.536	- 315.848	850.281
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000 HUF	100	- 210.016	213.618	- 286.990	423.634
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000 HUF	100	1.210.140	4.729.080	- 1.430.118	3.518.940
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150 RON	0,24	4.139	61.195	1.175	61.306
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400 RON	0,14	1.312	11.793	1.063	11.552
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711 RON	0,02	11.676	73.128	8.755	24.585
CA Immo AG	Frankfurt	50.000 EUR	50,5	83	282.220	2.052	297.022
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000 EUR	49	85	525	- 72	428
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	500.000 HUF	50	- 235.116	- 100.686	- 861.973	- 774.645
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000 EUR	100	5.445	55.915	4.235	59.085
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075 EUR	100	- 2.364	- 11.713	- 3.415	- 12.349
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000 EUR	70	1.791	62.519	- 5.995	60.728
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000 EUR	100	- 18	14	- 17	- 14
2P s.r.o.	Pilsen	240.000 CZK	100	18.024	37.185	- 52.479	8.930
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o.	Pilsen	200.000 CZK	10	- 5.776	4.664	- 52.479	erworben
Europa Airport Center a.s.	Prag	14.100.000 CZK	100	26.361	40.168	- 145.595	- 45.423
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000 CZK	100	5.832	24.250	3.911	18.417
Hotel Operations Europa s.r.o.	Prag	200.000 CZK	10	- 2.881	9.097	- 2.881	erworben
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000 BGN	100	646	658	- 713	- 622
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000 BGN	100	408	429	- 711	- 704
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000 PLN	50	56	35	- 33	- 21
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000 EUR	100	- 342	- 5.100	- 33	erworben
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427 EUR	100	2.421	6.557	1.235	5.370
CA Immo Beratungs- und Beteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	35.000 EUR	100	- 12	20	- 3	32
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127 EUR	38,9	- 1.989	28.561	7.860	41.487

Die Angaben erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2012 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2012 in 1.000	Jahresergebnis 2011 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2011 in 1.000
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000 EUR	100	824 EUR	20.498 EUR	767 EUR	20.439 EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000 EUR	100	64.666 EUR	1.271.584 EUR	70.539 EUR	1.332.718 EUR
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000 EUR	100	2.031 EUR	2.139 EUR	279 EUR	388 EUR
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH	Wien	72.500 EUR	100	-1.175 EUR	168 EUR	-1.346 EUR	443 EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000 EUR	100	-684 EUR	1.132 EUR	487 EUR	1.816 EUR
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000 EUR	100	-213 EUR	16 EUR	-1.579 EUR	209 EUR
CEE Hotel Development GmbH in Liqu.	Wien	70.000 EUR	50	-14 EUR	54 EUR	-3 EUR	68 EUR
CEE Hotel Management und Beteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	35.000 EUR	50	-14 EUR	18 EUR	-3 EUR	32 EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000 EUR	100	-6 EUR	82 EUR	-2 EUR	88 EUR

Die Angaben erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT

LAGEBERICHT DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DEN ZEITRAUM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2012

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, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, der Slowakei, Slowenien, Tschechien, der Ukraine, Ungarn und Zypern. Zum 31.12.2012 besitzt die CA Immo Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Luxemburg, den Niederlanden und Zypern). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft besitzt zudem 21 Immobilien in Österreich (Stand: 31.12.2012).

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunktur

Einflussfaktoren für die operative Geschäftsentwicklung von CA Immo sind vor allem das Wirtschaftswachstum – als Kriterium für die Büronachfrage – sowie die Liquidität und Zinsentwicklung. Die anhaltende Schuldenkrise und ihre Auswirkung auf die allgemeine wirtschaftliche Stabilität sorgen nach wie vor für Unsicherheit auf den Märkten und bei Investoren.

Mit einem durchschnittlichen BIP-Wachstum von 0,3% (2011: 1,6%) hat sich die konjunkturelle Dynamik 2012 EU-weit abgekühlt. Innerhalb der Eurozone verstärkte sich das Auseinanderdriften der Konjunktoren einzelner Volkswirtschaften nochmals deutlich. In diesem Span-

nungsfeld haben sich die Kernmärkte von CA Immo mit überdurchschnittlichen Wachstumsdaten behauptet. So zeigt der Großteil der osteuropäischen CA Immo-Kernmärkte eine stabilere und wachstumsstärkere Wirtschaftsleistung bei gleichzeitig deutlich geringerer Verschuldung als die meisten Länder des Euroraums. Vor allem Polen (2,4% BIP-Wachstum) trat mit starker Progression in den Vordergrund. Die übrigen CA Immo Kernmärkte wiesen mit einem BIP-Anstieg um die 1,0%-Marke eine im EU-Vergleich überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung auf. 2013 werden laut EUROSTAT-Prognose Polen und Rumänien die höchsten Wachstumsraten erzielen.

Geldmarkt und Zinsentwicklung ¹

Die Inflationsrate innerhalb der Eurozone lag im Jahresdurchschnitt 2012 bei 2,2% (0,5% unter dem Vorjahreswert). Damit überschritt sie die von der Europäischen Zentralbank (EZB) angestrebte Messgröße für Preisstabilität von unter 2%. Preistreiber waren erneut Energie und sonstige Rohstoffe. Die EZB verblieb trotz leicht nachlassender Inflation bei ihrer Niedrigzinspolitik und senkte den Leitzins im Juli von 1,0% auf 0,75% weiter ab.

Die Zinssätze am ungesicherten Geldmarkt verzeichneten 2012 einen Abwärtstrend, der sich im letzten Jahresviertel auf einem historisch niedrigen Niveau einpendelte. So lag der Drei-Monats-Euribor – der Referenzzins für variabel verzinsliche Kredite – zu Jahresbeginn noch bei 1,2% und fiel seitdem weiter bis auf 0,19% im Dezember. Trotz dieses niedrigen Zinsniveaus blieben die Gesamtfinanzierungskosten aufgrund höherer Bankmargen auf gleichem bzw. höherem Niveau als in den Vorjahren. Dies ist u. a. auf die hohen Risikoaufschläge für Finanzierungen sowie auf die höheren Eigenkapitalanforderungen finanzierender Banken zurückzuführen. (siehe auch Absatz Ausblick).

¹ Quellen: EUROSTAT 2012/13, Europäische Zentralbank, Monatsbericht Jänner 2013

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens ¹		Jährliche Inflationsraten ²	Arbeitslosen- quote ³	Brutto Staats- verschuldung ⁴	Staatsdefizit/ -überschuss	Handelsbilanz- saldo ⁵
	2012	2013	in %	in %	in %	in % des BIP 2011	in Mrd. €
EU (27)	0,3	0,4	2,3	10,7	80,1	-4,4	-9,8
Euroraum (17)	0,4	0,1	2,2	11,8	85,3	-4,1	9,3
AT	0,8	0,9	2,9	4,5	73,7	-2,5	7,2
D	0,7	0,8	2,0	5,4	81,7	-0,8	157,7
PL	2,4	1,8	2,2	10,6	55,9	-5	-7,5
CZ	1,3	0,8	2,4	7,4	44,9	-3,3	10,8
HU	1,2	0,3	5,1	10,9	78,6	4,3	6
RO	0,8	2,2	4,6	6,7	35,2	-5,5	-8,3

Quelle: EUROSTAT

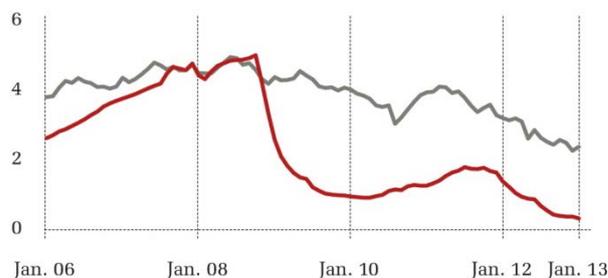
¹ Prognose, Veränderung gegenüber dem Vorjahr (in %)² Stand: Jänner 2013³ Stand: November 2012 (saisonbereinigt)⁴ Stand: 3. Quartal 2012 (saisonbereinigt)⁵ Jänner bis Oktober 2012 (nicht saisonbereinigt)

ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-EURIBOR ■ Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinssatz in %

Währungen ²

Die andauernde Staatsschuldenkrise einzelner Euroländer bewirkte weiterhin einen volatilen Kursverlauf des Euro. Seit Ende August zeigte der nominale effektive Euro-Wechselkurs – gemessen an den Währungen der 20 wichtigsten Handelspartner – einen deutlichen Abwärtstrend. Gegenüber dem US-Dollar erfuhr der Euro im Jahresdurchschnitt eine Abwertung um – 0,5% auf 1,2848 US-Dollar zum Jahresende. Da die Mietverträge der CA Immo fast ausschließlich in Euro abgeschlossen wurden, wirkt sich dieser Effekt nicht unmittelbar auf die Höhe der Mieterträge aus.

Ausblick

Die europäische Wirtschaft wird 2013 weiter wachsen, wenn auch in moderatem Tempo. Wachstumsindikatoren weisen auf einen sich wieder stabilisierenden Konjunkturverlauf hin. Für die wesentlichen CA Immo Core Märkte indizieren die Wirtschaftsdaten eine gesunde Stabilität. Deren Verflechtungen miteinander sind groß und die Handelsaktivitäten – Hauptwachstumsfaktor der europäischen Wirtschaft – bleiben weiterhin lebhaft. Damit sind aus heutiger Sicht durchwegs stabile Marktbedingungen für CA Immo gewährleistet.

Trotz dieser positiven Signale zeigen insbesondere die europäischen Krisenländer wie Griechenland oder Spanien für 2013 noch wenige Impulse für eine Beschleunigung ihres konjunkturellen Wachstums. Strukturelle Hindernisse an den Arbeits- und Gütermärkten bremsen weiterhin das Expansionstempo bei Investitionen, bei der Beschäftigung und beim Konsum. Dennoch ist wieder eine optimistischere Stimmungslage unter den Wirtschaftsakteuren wahrzunehmen.

Die Lage am Geldmarkt hat sich im Jänner 2013 spürbar entspannt. Das Interbankengeschäft ist wieder angesprungen; vielen Banken der Kernmärkte steht über die freien Märkte wieder Liquidität zur Verfügung. Entsprechend zahlen diese das geliehene EZB-Geld zum Großteil

² Quellen: Europäische Zentralbank, Monatsbericht Januar 2013, www.finanzen.net; Schlusskurs zum 30.12.2012.

frühzeitig zurück. Inwiefern die EZB ihren Leitzins an die Dynamik des Interbankengeschäfts anknüpfen oder die immer noch kriselnden Länder auch weiterhin in Form eines niedrigen Leitzinses und dadurch günstigen Geldes unterstützen wird, ist heute noch nicht abschätzbar.

Abzuwarten bleibt auch, ob, wann und in welchem Umfang sich die zu Jahresbeginn positiven Entwicklungen im Bankenbereich auf die reale Kreditvergabe auswirken werden. Finanzierungen im Immobilienumfeld werden aus heutiger Sicht weiterhin teuer bzw. an strenge Auflagen gebunden sein. Vor allem langfristige Kredite bzw. Kredite für Non-Core-Produkte werden sich aufgrund hoher Risikoaufschläge weiter verteuern.

Hinsichtlich der gegenwärtig geringen Renditeaussichten auf AAA-geratete Government Bonds dürfte auch 2013 vermehrt Kapital in renditestärkere Anlagen wie Immobilien und Aktien fließen. Die Nachfrage nach Immobilien-Investments – insbesondere mit Core-Charakter – dürfte damit weiter steigen und zumindest punktuell Preiserhöhungen nach sich ziehen.

IMMOBILIENMÄRKTE

Die Kernmärkte der CA Immo wiesen 2012 nicht nur eine solide konjunkturelle Basis auf, sondern positionierten sich auch in den Immobilieninvestment- bzw. Vermietungsmärkten mit stabilen Kennzahlen. Österreich verfügt über eine gesunde wirtschaftliche Basis und ein belebtes Investment- und Büromarktgeschehen. Deutschland gilt nach wie vor als Stabilisator in der Eurozone: An den Immobilienmärkten schlägt sich dies in Form von stabilen Investmentumsätzen und ungebrochen hoher Nachfrage nieder. Die osteuropäischen CA Immo-Kernmärkte sind weiterhin von inhomogenen Rahmenbedingungen geprägt. Insgesamt ergibt sich in den europäischen Vermietungs- und Investmentmärkten ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle.

Für Investoren stand 2012 abermals der Faktor Sicherheit im Mittelpunkt ihrer Kaufentscheidungen. Dadurch ist die Schere zwischen hochwertigen Qualitätsimmobilien in den europäischen Hauptstädten und älteren, nicht mehr dem technischen Standard entsprechenden Immobilien in B-Standorten und -Lagen weiter auf gegangen. Diese Tendenz wird sich 2013 fortsetzen.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ³

Investmentmarkt

2012 wurden ca. 1,8 Mrd. € in österreichische Immobilien investiert. Das entspricht einer Steigerung von 7% gegenüber dem Transaktionsvolumen von 2011. Der Großteil (70%) der Transaktionen wurde in der zweiten Jahreshälfte getätigt. Im Fokus der Investoren standen Qualitätsimmobilien mit Schwerpunkt Retail (41%) und Büro (33%). Die Spitzenrendite gab im Jahresschnitt um 20 Basispunkte nach und lag zum Jahreswechsel bei 5%. Für das Jahr 2013 wird eine erneute leichte Kompression der Renditen erwartet.

Büroimmobilienmarkt

2012 wurden in Wien 345.000 m² Bürofläche vermietet, was eine Steigerung der Vermietungsleistung zum Vorjahr um rund 34% bedeutet. CA Immo hat 2012 u.a. mit der Großvermietung Silbermöwe (21.500 m²) im Quartier Lände 3 maßgeblich zu dieser Steigerung beigetragen. Dennoch konzentrierte sich der Flächenumsatz verstärkt im kleinteiligeren Bereich mit Flächen unter 5.000 m². Für 2013 wird ein Rückgang der Vermietungsleistung erwartet, die sich auf ähnlichem Niveau wie 2011 einpendeln sollte.

Die Büroflächenproduktion (inkl. Generalsanierungen) hat sich im Vergleich zu 2011 um 92% erhöht. 2013 werden mit diversen Projektfertigstellungen zusätzliche 176.000 m² Bürofläche erwartet. Aufgrund der voraussichtlich rückläufigen Nachfrage dürfte der Leerstand – vor allem in Zweitbezugsflächen, die nicht dem neuesten Standard entsprechen – weiter zunehmen. Die Spitzenmiete pendelte sich Ende 2012 auf einem Niveau von 24,75 €/m² ein. Für 2013 ist in Spitzenlagen mit einem abermals leichten Mietpreisanstieg zu rechnen.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ⁴

Investmentmarkt

Wirtschaftliche Stabilität, polyzentrale Struktur sowie große, liquide Immobilienmärkte machten Deutschland für Investoren auch 2012 attraktiv. Bundesweit wurden rund 25,6 Mrd. € (+9% im Vorjahresvergleich) in den gewerblichen Kauf von Immobilien investiert. Stark nachgefragt waren weiterhin hochwertige, gut vermietete

³ Quellen: CBRE, Wiener Büromarkt Q4 2012; EHL Market Research, 2012.

⁴ Quellen: BNP Paribas Real Estate 2013; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2012; CBRE Büromarkt Frankfurt und München Q4 2012

Immobilien (Core-Segment), und hier vor allem die Nutzungsklassen Büro (42% am Gesamtinvestitionsvolumen) sowie Einzelhandel (31%). Die Werte der Spitzenrenditen haben in den meisten Standorten nachgegeben.

Berlin ist mittlerweile umsatzführender Investmentmarkt in Deutschland. Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Investmentmarkt nahm um 65% auf 3,85 Mrd. € zu. München folgt mit 3,62 Mrd. € Umsatz (+26%), gefolgt von Frankfurt mit 3,23 Mrd. € (+9%). Dies liegt jedoch nicht an der mangelnden Nachfrage der Anleger, sondern ist vielmehr auf ein fehlendes adäquates Angebot bei Assets mit Core-Status zurückzuführen. Im Ausblick sollte ein vergleichbares Transaktionsvolumen auch für 2013 erzielbar sein.

Büroimmobilienmarkt

Auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt wurden in den CA Immo-Kernmärkten Berlin, Frankfurt und München 2012 insgesamt 1,84 Mio. m² Bürofläche vermietet (2011: 1,75 Mio. m²). Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen (spekulativen) Neubauvolumina werden die Leerstände im Qualitätssegment 2013 weiter sinken. Gleichzeitig wird sich der strukturelle Leerstand weiter erhöhen, wobei sich an einigen Top-Bürostandorten der Trend zur Umwidmung nicht mehr marktfähiger, leer stehender Büroflächen in alternative Nutzungsarten (z. B. Wohnen) deutlich beschleunigt.

Berlin verfügt über ein gemäßigtes Neuflächenangebot, das in den vergangenen Jahren lediglich nach Bedarf und mit entsprechender Vorvermietung gebaut wurde. Die Nachfrage nach zentral gelegenen, modernen Flächen steigt kontinuierlich an. Damit geht ein beständiger Anstieg der Spitzenmieten einher. Diese positive Marktentwicklung spiegelt sich auch im Investmentmarkt wieder und wird sich voraussichtlich 2013 weiter fortsetzen.

Frankfurt erzielte 2012 sowohl im Investment- (+9%), vor allem aber im Bürovermietungsmarkt (+20%) gute Ergebnisse. Moderne und kurzfristig beziehbare Flächen sind knapp, der strukturelle Leerstand außerhalb des Prime-Segments nimmt dagegen deutlich zu und sorgt für einen starken Wettbewerb älterer Flächen sowie für rückläufige Durchschnittsmieten außerhalb des Core-Segments. Der Trend zum Refurbishment bzw. zur Umwidmung älterer, leer stehender Büroflächen in alternative Nutzungsarten (vor allem Wohnen) wird sich auch 2013 weiter durchsetzen.

München verzeichnete trotz starker Nachfrage in den zentralen Innenstadtlagen mit 611.450 m² einen im Jahresvergleich rückläufigen Flächenumsatz (-19%). Die Mieten zogen in zentralen Lagen deutlich an. Erstmals erreicht die Spitzenmiete höhere Werte als in Frankfurt. Aufgrund des rückläufigen Fertigstellungsvolumens ging der Leerstand gegenüber 2011 um rund 14% zurück. Die Nachfrage nach modernen Büroflächen in zentraler Lage dürfte 2013 anhalten.

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA ⁵

Investmentmarkt

Das gewerbliche Investmentgeschehen in CEE war 2012 von einem Rückgang der Transaktionen geprägt. Der Gesamtinvestmentumsatz erreichte dort in Summe rund 7,4 Mrd. € (-35% zum Vorjahr). Auf der Suche nach Core-Objekten in den Hauptstädten wurden Investoren vornehmlich in Polen (1,54 Mrd. €) und Russland (1,19 Mrd. €) fündig. Banken sind nur vereinzelt bereit, in Osteuropa Immobilienankäufe zu finanzieren. Einzig Polen und Tschechien erweisen sich als vergleichsweise liquide Märkte: In Polen erreichte der Transaktionsumsatz im letzten Quartal 2012 das beste Ergebnis seit 2006. In den kleineren südosteuropäischen Ländern zogen sich Investoren infolge schlechter werdender Wirtschaftsbedingungen, mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten und geringem Angebots an Core-Assets stark zurück. Der Investmentmarkt kam in dieser Region fast zum Erliegen. Die Spitzenrenditen für Class-A Büroimmobilien blieben 2012 grobteils stabil und liegen in Polen unverändert bei 6,25%, in Tschechien bei 6,50%.

Büroimmobilienmärkte ⁶

Der CEE-Büromarkt hat sich trotz der schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen in Europa auch 2012 inhomogen, aber stabil entwickelt. **Polen** verzeichnete eine weiterhin konstante Nachfrage und dadurch stabilen Flächenumsatz und gute Neubaufächenabsorption. Hier werden in den kommenden Jahren jedoch vermehrt neue Projekte bzw. generalsanierte Büroobjekte auf den Markt kommen, so dass die Leerstandsrate weiter ansteigen dürfte. Auch der **tschechische Büroimmobilienmarkt** erfuhr 2012 ein stabiles Vermietungsjahr. Zwar ging die Vermietungsleistung um rund 16% zurück, dennoch

⁵ Quellen: CBRE Market View, CEE Offices Februar 2013; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2012.

⁶ Quellen: CBRE Market View, CEE Offices, Februar 2013; CBRE EMEA Rents and Yields Q4 2012

blieben die Leerstandszahlen und Mieten auf stabilem Niveau. An den polnischen und tschechischen Büromärkten ist 2013 eine erhöhte Fertigstellung neuer Büroflächen zu erwarten. Die Absorption dieser Flächen wird voraussichtlich Großteils durch Umzüge aus älteren Flächen generiert werden. Ein Anstieg der Leerstände – insbesondere in veralteten Gebäuden – ist zu erwarten.

In **Ungarn und Rumänien** bezog sich das Vermietungsgeschehen 2012 überwiegend auf Mietvertragsverlängerungen sowie Flächenerweiterungen in bereits bezogenen Objekten. Geringe Nettoabsorption bei zeitgleichem Anstieg der Leerstandsrate war die Folge. Eine Erhöhung der Dynamik in diesen Büromärkten dürfte auch 2013 ausbleiben.

Mit Ausnahme von Warschau liegen die **Leerstands-raten** in den meisten Märkten nach wie vor über 10%. 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% und darüber) zu kämpfen, was gleichzeitig einen Rückgang der Mietpreise bewirkte. In den CA Immo-Kernmärkten blieben die Mietniveaus hingegen stabil bis leicht fallend (Budapest).

Logistik ⁷

Mit traditionell kürzeren Mietvertragslaufzeiten bei höheren Flächenvolumina sowie einer unmittelbaren Koppelung an das wirtschaftliche Umfeld reagiert das Logistiksegment in der Regel schneller auf internationale Entwicklungen als der Büroimmobiliensektor. Demgemäß verzeichneten die wirtschaftlich stabileren Märkte wie Polen, Tschechien und Russland im Logistikbereich 2012 moderate bis gute Ergebnisse – sowohl was das Transaktionsvolumen als auch die Vermietungsleistung betrifft. Dem gegenüber stand allerdings ein großes Angebot und somit starker Wettbewerb der Logistikflächen in diesen Regionen. Andere ost- bzw. südosteuropäische Märkte erfuhren einen Rückzug der Investoren und einen deutlich rückläufigen Flächenumsatz.

Polen verzeichnete dank seines starken Binnenmarkts, des stabilen Wirtschaftswachstums sowie der starken Handelsverflechtungen zu Westeuropa eine kontinuier-

lich wachsende Binnen- und Auslandsnachfrage, die auf ein breites Angebot an Logistikflächen trifft. Der Flächenumsatz im gewerblichen Sektor blieb bis Oktober 2012 in etwa auf Vorjahresniveau. Die Logistik-Leerstandsrate lag zu Ende des 3. Quartals 2012 bei durchschnittlich 12% und variierte – je nach Standort – zwischen 5% und 30%. Die Mieten blieben auf stabilem Niveau zwischen 2,8 bis 5,0 €/m². Die Spitzenrenditen gaben leicht (-25 bps) auf aktuell 7,50% nach. Für 2013 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 Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist die CA Immo Gruppe 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 Slowakei. Darüber hinaus werden durch die Verwertung entwickelter Liegenschaftsreserven zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

Das Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe liegt zum Stichtag 31.12.2012 bei rund 5,3 Mrd. € (5,2 Mrd. € zum 31.12.2011). Davon entfallen 4,5 Mrd. € (86% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien⁸ sowie 0,7 Mrd. € (14% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Der Anteil des Segments Osteuropa am Gesamtimmobilienvermögen reduzierte sich von rd. 41% (31.12.2011) auf 38% zum 31.12.2012; das Segment Deutschland legte im Jahresvergleich von 45% auf 47% am Gesamtimmobilienvermögen zu.

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen umfasste zum Bilanzstichtag 21 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 278.173 Tsd. € (Grundstücke und Bauten, geleistete Anzahlungen inklusive Anlagen in Bau) (Stand: 31.12.2011: 23 Liegenschaften, Bilanzwert: 260.837 Tsd. €). Der wirtschaftliche Vermietungsgrad lag bei 89% (2011: 85%).

2012 wurden zwei Bestandsobjekte in Wien mit einem Liegenschaftsvermögen im Wert von 5.541 Tsd. € (2011:

⁷ Quellen: Jones Lang LaSalle, European Industrial Bulletin, September 2012; CBRE Big Box Poland Industrial Market View, Q4 2012

⁸ Inkl. selbst genutzte und zum Handel bzw. Verkauf bestimmte Immobilien

fünf Bestandsobjekte 11.530 Tsd. €) verkauft. In Summe wurde aus diesen Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 2.827 Tsd. € (2011: 5.608 Tsd. €) lukriert.

Projektentwicklung zur Sicherung der Bestandsqualität

Die CA Immo Gruppe ist auch als Projektentwickler in ihren Märkten aktiv. Ziel der Entwicklungstätigkeit ist einerseits, die Qualität des Portfolios durch Übernahme von fertig gestellten Projekten in den Bestand zu erhöhen. Andererseits werden Grundstücksreserven durch Baurechtschaffungen im Wert gesteigert und durch Verkäufe oder Joint-Venture-Entwicklungen 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 Entwicklungstätigkeit deckt CA Immo die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung und Widmungsverfahren bis zu Projektsteuerung, Baumanagement und Vermietung bzw. Verkauf der fertigen Immobilie.

Die österreichischen Entwicklungsaktivitäten der CA Immobilien Anlagen AG konzentrieren sich auf Wien und umfassen Immobilien in Entwicklung im Wert von insgesamt rd. 60,2 Mio. €. Per 31.12.2012 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 Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt. Das derzeit rund 80.000 m² Bestandsfläche fassende Quartier gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer ersten Revitalisierungsphase konnte 2011 u.a. die Post AG als Ankermieter für rund 31.000 m² Bürofläche gewonnen werden. Seit März 2011 ist im Rahmen dieser Quartiersentwicklung ein Redevelopment-Projekt im Quartier Lände 3 in Umsetzung: Das Bürogebäude Silbermöwe wurde seitdem unter Beachtung strenger Nachhaltigkeitskriterien kernsaniert. Im Mai 2012 wurde die Fertigstellung des Rohbaus des knapp 40 m hohen Gebäudes mit insgesamt zehn Etagen gefeiert; eine ÖGNI-Zertifizierung ist aktuell in Vorbereitung. Im November mietete die Robert BOSCH AG die gesamte Fläche (21.500 m² BGF) des Gebäudes für eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren an und wird die Flächen im Laufe des 2. bzw. 3. Quartals 2013 beziehen. CA Immo erzielte damit die mit Abstand größte Neuvermietung am Wiener Büromarkt im Jahr 2012.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Aufgrund der bereits im Geschäftsjahr 2011 abgeschlossenen Neuvermietungen verbesserten sich die Mieterlöse um 11,9% von 16.404 Tsd. € auf 18.360 Tsd. €. Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten erhöhten sich gleichfalls von 4.594 Tsd. € auf 5.627 Tsd. €. Damit einhergehend kam es zu einer Steigerung der per 31.12.2012 im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG ausgewiesenen Umsatzerlöse um 14% von 20.998 Tsd. € auf 23.987 Tsd. €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf 12.060 Tsd. € (2011: 13.022 Tsd. €). Grund hierfür ist der Rückgang der an den CA Immo New Europe Property Fund weiterverrechneten Managementhonorare von 4.131 Tsd. € in 2011 auf 3.553 Tsd. € in 2012. Weiters sind in dieser Position Kostenverrechnungen und Versicherungserlöse berücksichtigt.

Im Personalaufwand sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 8.806 Tsd. € (2011: 8.577 Tsd. €) bei durchschnittlich 62 beschäftigten Dienstnehmern (2011: 60) ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen verzeichneten im Periodenvergleich einen leichten Rückgang (- 3%) auf 7.621 Tsd. € (2011: 7.846 Tsd. €). Dem gegenüber erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 10% auf 16.847 Tsd. €, was auf eine Erhöhung der den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen als auch der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen – insbesondere im Zusammenhang mit der Beteiligung am Hotel Europort in Prag bzw. der Insolvenz dessen Mieters ECM – zurückzuführen ist.

Insgesamt konnte das Betriebsergebnis per 31.12.2012 um 19% auf 2.773 Tsd. € (2011: 2.334 Tsd. €) gesteigert werden.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich und Osteuropa flossen der Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 154.596 Tsd. € (2011: 163.526 Tsd. €) zu. Dem gegenüber standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens von - 100.166 Tsd. € (2011: - 60.789 Tsd. €), die überwiegend aus der mit den Aus

schüttungen im Zusammenhang stehenden Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen resultieren.

Aus Ausleihungen flossen überwiegend aus Tochtergesellschaften Erträge in Höhe von 11.931 Tsd. € (2011: 10.477 Tsd. €) zu. Die Zinserträge reduzierten sich von 33.611 Tsd. € in 2011 auf 9.027 Tsd. € per 31.12.2012 und resultieren aus Festgeldveranlagungen, Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen. Im Vorjahr wurden im Rahmen der Änderung der Bilanzierungsmethode von als Bewertungseinheiten qualifizierten derivativen Finanzinstrumenten Drohverlustrückstellungen zum 1.1.2011 in Höhe von insgesamt 24.935 Tsd. € aufgelöst.

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens erhöhten sich um 20% auf 21.694 Tsd. € (Vorjahr: 18.034 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2012 wurden aufgrund von Wertaufholungen innerhalb der CA Immo Rennweg 16 GmbH (Wien), der Váci 76 Kft., der Kilb Kft., der Kapas Center Kft. (alle Budapest) sowie der 2P s.r.o. (Prag) Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 19.721 Tsd. € (2011: 14.219 Tsd. €) vorgenommen. Im Vorjahr wurden zudem Erträge aus dem Verkauf eines ABS Fonds in Höhe von 815 Tsd. € erzielt.

An Zinsen und ähnlichen Aufwendungen fielen im Geschäftsjahr – 59.306 Tsd. € an (Vorjahr: – 74.004 Tsd. €), die sich in erster Linie aus Zinsaufwendungen für Anleihen (– 25.006 Tsd. €) und Aufwendungen für Derivatgeschäfte (– 27.533 Tsd. €) der CA Immobilien Anlagen AG zusammensetzen.

In Summe kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Rückgang des Finanzergebnisses von 90.855 Tsd. € im Jahr 2011 auf 36.358 Tsd. € im Jahr 2012. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 39.131 Tsd. € (2011: 93.189 Tsd. €).

Nach Berücksichtigung des Steuerertrags (im Wesentlichen aus der Verrechnung von Gruppenumlagen) in Höhe von 4.253 Tsd. € (2011: 5.481 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2012 ein im Vorjahresvergleich deutlich reduzierter Jahresüberschuss von 43.384 Tsd. € nach 98.670 Tsd. € per 31.12.2011. Nach Berücksichtigung der Auflösung unverteilter Rücklagen sowie einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 65.363 Tsd. € (Vorjahr:

0 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen Bilanzgewinn in Höhe von 108.747 Tsd. € (2011: 98.748 Tsd. €) aus.

2012 lag der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) bei 128.630 Tsd. € (2011: 68.174 Tsd. €), der Cash-flow aus Investitionstätigkeit bei – 11.245 Tsd. € (2011: – 59.176 Tsd. €). Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug – 112.870 Tsd. € (2011: – 7.618 Tsd. €). Ursache für diese Veränderung ist im Wesentlichen die Ausschüttung der Dividende an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG.

Bilanz – Aktivseite

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG verringerte sich im Vorjahresvergleich marginal von 2.389.411 Tsd. € per 31.12.2011 auf 2.322.727 Tsd. € per 31.12.2012. Das Anlagevermögen verzeichnete einen geringfügigen Rückgang um – 1,2% von 2.238.304 Tsd. € per 31.12.2011 auf 2.210.452 Tsd. € per 31.12.2012. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2012 bei rund 95% (31.12.2011: 94%).

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,6% auf 279.436 Tsd. € (31.12.2011: 262.180 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 21 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 278.173 Tsd. € (31.12.2011: 23 Liegenschaften, Bilanzwert: 260.837 Tsd. €). Die Steigerung des Immobilienvermögens resultiert überwiegend aus laufenden Investitionen und Projektfortschritten, insbesondere für das Wiener Projekt Silbermöwe. Dem stand ein Rückgang des Buchwertes für Grundstücke und Bauten infolge des Verkaufs der Objekte Comeniusgasse und Rilkeplatz gegenüber.

Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg von 41 Tsd. € (Stand 31.12.2011) auf 334 Tsd. € per 31.12.2012 und umfassen ausschließlich die EDV-Software.

Die Finanzanlagen sanken um – 2,3% auf 1.930.682 Tsd. €. Der Rückgang steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit Einlagenrückzahlungen der CA Immo International Holding GmbH (Wien). Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen umfassen ein Darlehen an die CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien, in Höhe von 78.282 Tsd. € (31.12.2011: 86.767 Tsd. €), das zur Refi-

finanzierung diverser Tochtergesellschaften in Österreich und Deutschland im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen dient, und Darlehen für diverse osteuropäische Tochtergesellschaften in einer Gesamthöhe von 174.711 Tsd. € (31.12.2011: 131.108 Tsd. €).

Das Umlaufvermögen verringerte sich zum Jahresende um – 25,7% auf 111.464 Tsd. €. Der Rückgang resultiert überwiegend aus Zahlungen von im Vorjahr beschlossenen Gewinnausschüttungen der verbundenen Gesellschaften. Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 299 Tsd. € (31.12.2011: 455 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen. Die sonstigen Forderungen in Höhe von 8.906 Tsd. € (31.12.2011: 5.271 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf einer Liegenschaft; darüber hinaus sind hier kurzfristige Barvorlagen und Forderungen aus Weiterverrechnungen ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2012 beträgt 1.358 Tsd. € (2011: 190 Tsd. €).

Die Position „Sonstige Wertpapiere“ umfasst eigene Anleihen (2006-2016) mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. € sowie eigene Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert von 19.397 Tsd. € und einem Nominale von 20.500 Tsd. €, die jeweils 2011 zurückgekauft wurden. Die Wandelschuldverschreibung notiert im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse; die börslichen Handelsvolumina sind jedoch äußerst gering und finden nur sporadisch Transaktionen statt. Aus diesem Grund spiegeln die an der Börse beobachtbaren Kurse nicht den beizulegenden Wert dieses Papiers wider, so dass für die Bewertung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Wandelschuldverschreibung auf interne Bewertungsmodelle abgestellt wurde. Aktuell besitzt die Gesellschaft drei ausstehende Anleihen, welche im Geregeltten 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.

Bilanz – Passivseite

Im Vergleich zum Vorjahr blieb das Eigenkapital weitgehend unverändert; es belief sich auf 1.567.645 Tsd. € (Stand 31.12.2011: 1.557.646 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 67% (31.12.2011: 65%). Das Anlagevermögen war zu 71% (31.12.2011: 70%) durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen erhöhten

sich im Vorjahresvergleich um 5,6% auf 67.404 Tsd. € und berücksichtigen mit einem Betrag von 45.646 Tsd. € (31.12.2011: 37.812 Tsd. €) zum Großteil Verpflichtungen aus Derivatgeschäften.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten von 766.790 Tsd. € per Jahresende 2011 auf 686.877 Tsd. € per 31.12.2012 ist insbesondere auf ein im Vorjahresvergleich verringertes Finanzierungsvolumen (Kreditinstitute) sowie auf Zahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2012 wird der Vorstand der Hauptversammlung am 7. Mai 2013 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 38 Cent je Aktie vorschlagen, die am 14. Mai 2013 ausgezahlt werden soll. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 3,6% gemessen am Schlusskurs des Jahres 2012.

INFORMATION GEMÄß § 243 A UNTERNEHMENSGESETZBUCH (UGB)

Gemäß § 243 a UGB sind folgende Informationen anzugeben:

Das Grundkapital der CA Immo beträgt zum Bilanzstichtag 638.713.556,20 € und verteilt sich unverändert auf vier Namensaktien sowie 87.856.056 Stück Inhaberk Aktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren (ISIN: AT0000641352). Rund 18% des Grundkapitals sowie die Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten. Die Namensaktien berechtigen zur Entsendung von je einem Aufsichtsrat, wobei dieses Recht bisher nicht ausgenutzt wurde. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt. In den vergangenen Jahren stellte UniCredit Bank Austria auch die Mehrheit des in der Hauptversammlung der CA Immo vertretenen Kapitals dar. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5% halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 82% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zum Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2012 keine eigenen Aktien. Hinsichtlich der Stimmrechte bestehen keine Beschränkungen. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. 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 scheidern mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

In der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 11. September 2015 (auch in mehreren Tranchen) um bis zu 319.356.778,10 € durch Bareinlage gegen Ausgabe von bis zu 43.928.030 auf Inhaber lautende Stückaktien unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechtes (§ 153 Abs. 6 AktG) zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Darüber hinaus wurde der Vorstand in derselben Hauptversammlung für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot ermächtigt. Bis zum 31.12.2012 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Bereits in der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12. Mai 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185.011,00 € 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. In diesem Zusammenhang wurde in derselben Hauptversammlung ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 317.185.011,00 € beschlossen. 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% festgesetzt. Aufgrund der in 2012 (für 2011) erfolgten Dividendenzahlung wurde der ursprüngliche Wandlungspreis (11,5802 €) gemäß § 10 e der Bedingungen der Wandelschuldverschreibung 2009-2014 auf 11,0575 € angepasst. Die Anpassung trat mit 10. Mai 2012 in Kraft. Damit können bei einem derzeit ausstehenden Volumen von rund 114,5 Mio. € bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 10.354.963 Stückaktien ausgegeben werden. 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.

Ansonsten bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden. Auch bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder mit Arbeitnehmern im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots.

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 konzernerheitlichen Regelungen für die Erstellung von Jahresabschlüssen und Zwischenabschlüssen wird ebenfalls in einer internen Konzernrichtlinie geregelt. Der Konzern verfügt über ein umfassendes Risikomanagement-System. Der Rechnungslegungsprozess wurde hinsichtlich wesentlicher Teilprozesse analysiert. Die identifizierten Teilprozesse werden basierend auf einem roulierenden 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 in der Folge abgebildet dar:

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2011	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Auflösung Rücklagen	31.12.2012
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	98.748	0	-33.385	43.384	0	108.747
Summe Eigenkapital	1.557.646	0	-33.385	43.384	0	1.567.645

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 Kodex⁹ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das Geschäftsjahr 2012 geltenden Fassung (vom Juli 2012) 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 AG) evaluiert¹⁰.

FÜR EINE NACHHALTIGE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG: RISIKOMANAGEMENT

Risikomanagement hat innerhalb der CA Immo Gruppe einen hohen Stellenwert. Es beeinflusst direkt die strategischen und operativen Entscheidungsprozesse im Unternehmen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens. Ziel des Risikomanagements ist es, potenzielle Chancen und gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und ihre Auswirkungen adäquat zu beurteilen, um diese rechtzeitig an die zuständigen Entscheidungsträger kommunizieren und in Folge adäquate Maßnahmen setzen zu können. Die Einschätzung der aktuellen Chancen-/ Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Diese kontinuierliche Risikoevaluierung wird sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-) Portfolioebene durchgeführt. Durch Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen sowie eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten bzw. durch die laufende Überwachung der Baukosten bei der Realisierung von Projekten beugt die Gesellschaft unerwarteten Risiken vor. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung

⁹ Der Österreichische Corporate Governance Kodex findet sich unter www.corporate-governance.at.

¹⁰ Evaluierungsergebnisse unter www.caimmo.com.

und erhöhen die Planungssicherheit der zukünftigen Unternehmensentwicklung. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen und in entsprechenden Managementvorlagen dokumentiert werden. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Einzelrisiken unter Hinzuziehung von externen Beratern durch. Hier werden alle potenziellen Risiken aber auch Chancen nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Darauf basierend wird das Risikomanagement auf allen Unternehmensebenen umgesetzt und ist für alle Organisationseinheiten bindend. 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 und Zustimmung 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)

Als Teil des Risikomanagementsystems ist das rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem (IKS) risikoorientiert aufgebaut und in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Es umfasst alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und unternehmensindividuellen Richtlinien (Konzernhandbuch, Kompetenzordnung, Zeichnungsberechtigungen, Vier-Augen-Prinzip, Freigaberegungen, etc.) sowie zur Fehlerprävention. 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. Das IKS basiert auf genauen Informationen über die Prozesse für die Rechnungslegung und Finanzberichterstattung und schließt auch deren vorgelagerte Unternehmensprozesse mit ein. Zugunsten einer „end-to-end“-Betrachtung des Rechnungslegungsprozesses sind also auch die operativen Bereiche eingebunden. Die einzelnen Maßnahmen

bzw. Kontrollen erfolgen arbeitsbegleitend oder sind den Arbeitsprozessen unmittelbar vor- oder nachgelagert. 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 anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen überwachen beide Stabstellen die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und interner Richtlinien. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse bzw. Effizienzverbesserungspotenziale laufend evaluiert. 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 gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss über das Ergebnis berichtet.

GESAMTEINSCHÄTZUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

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

 STRATEGISCHE RISIKEN
Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Regional betrachtet weist CA Immo ein solches Risiko durch die Konzentration ihres Portfolios in den Regionen Deutschland und Osteuropa auf. Das Risiko in Bezug auf Deutschland kann jedoch insgesamt – aufgrund des stabilen Marktes und der stabilen Portfoliostruktur – als neutral gewertet werden. In Osteuropa sind vereinzelte Märkte (z. B. Ungarn, Rumänien) angespannt, wodurch sich ein gewisses Marktrisiko ergeben könnte. Dem beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf einzelne Länder entgegen.

Auf Einzelimmobilien-Ebene setzt CA Immo für die Definition eines Größen- bzw. Konzentrationsrisikos den Grenzwert bei 5% ihres Gesamtportfolios an. Aktuell fällt nur der Tower185 in Frankfurt in diese Kategorie. Vorbereitungen für den geplanten (Teil-)Exit wurden bereits eingeleitet. Die nächstgrößten Immobilien bewegen sich in einer Größenordnung von rund 2,5% des Gesamtportfoliowertes (z. B. Skygarden in München). Aufgrund der breiten regionalen Streuung besteht bei diesen Immobilien kein potenzielles Konzentrationsrisiko.

Ein Klumpenrisiko aus Teilportfolien ergibt sich aus dem 2006 vom Land Hessen erworbenen Paket an Bestandsimmobilien (rund 15% des Gesamtportfolios). Dieses Portfolio 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. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtschaffungsprojekte besteht ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Bedingt durch das derzeitige Marktumfeld sind Projektentwicklungen generell erschwert, weshalb auch für 2013 weitere Liegenschaftsverkäufe am Plan stehen. Hinsichtlich der Baurechtschaffungsprojekte wurden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder bereits frühzeitig Partner (vor allem im Segment Wohnbau) 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 Devienmangel 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
Risiken aufgrund des Marktumfeldes

Begründet durch die anhaltende Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen war im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits der Rückgang der Transaktionsgeschwindigkeit in einigen osteuropäischen **Immobilieninvestmentmärkten** deutlich spürbar, was sich auch auf die für 2012 gesetzten Verkaufsziele der CA Immo ausgewirkt hat, indem die vorgesehene Portfoliooptimierung in Osteuropa vereinzelt nicht wirtschaftlich umsetzbar war. Die Nachfrage bezog sich hier nahezu ausschließlich auf Core-Immobilien (vorwiegend in Warschau); andere Objekte waren daher nur beschränkt handelbar. Deutschland gilt nach wie vor als Stabilisator in der Eurozone, was sich an den Immobilienmärkten in Form von stabilen Investmentumsätzen und ungebrochen hoher Nachfrage niederschlägt. Österreich verfügt über eine gesunde wirtschaftliche Basis und ein belebtes Investment- und Büromarktgeschehen.

Nachdem alle Zeichen auf eine Fortsetzung dieser Tendenz deuten, hat die laufende Evaluierung der wesentlichen Immobilienindikatoren wie Standort und Objektqualität, Marktveränderungen bzw. -tendenzen zur Festlegung des optimalen Wiederveräußerungszeitpunktes auch in 2013 oberste Priorität, um der Gefahr, Objekte aufgrund steigender Renditen nicht oder nur mit Abschlägen verkaufen zu können, bereits im Vorfeld zu begegnen. Marktrisiken können so frühzeitig erkannt und bei der Beurteilung der Investitions- und Projektplanung berücksichtigt werden bzw. in die mittelfristige Liquidität

täts- und Unternehmensplanung einfließen. Objekte mit erhöhtem Risikopotenzial werden von einer eigens geschaffenen Restrukturierungseinheit betreut. Ziel ist es, diese Immobilien nach Restrukturierung frühest möglich zu verkaufen.

Auch Immobilienpreise unterliegen aufgrund sich ändernder ökonomischer Rahmenbedingungen deutlichen Schwankungen. Dem **Immobilienbewertungsrisiko** begegnet CA Immo, indem sie ihre Immobilien einmal jährlich extern bewerten lässt; unterjährige Wertänderungen werden von internen Spezialisten ermittelt. Allerdings haben bereits die vergangenen Jahre gezeigt, dass sich ein Anstieg der Renditen aufgrund der angesetzten Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten nachhaltig in den Bewertungsgutachten niederschlägt und über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen das Konzernergebnis beeinflusst und das Eigenkapital reduziert. Aufgrund der gedämpften Mietwachstumsaussichten besteht auch für 2013 die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Wertänderungen werden also auch in 2013 ein wesentliches Risiko darstellen. Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien hängt im Wesentlichen von den konjunkturellen Entwicklungen ab. Obwohl die Kernmärkte der CA Immo 2012 eine solide konjunkturelle Basis aufwiesen und stabile Kennzahlen in den einzelnen **Vermietungsmärkten** verzeichnen konnten, verbleibt die Leerstandsquote der Gesellschaft vor allem in Osteuropa mit über 20% auf unverändert hohem Niveau. Der Leerstand ist überwiegend auf die Assetklasse Logistik zurückzuführen. Im Vergleich liegen mit Ausnahme von Warschau die Leerstandsdaten in den meisten osteuropäischen Kernmärkten der CA Immo bei mehr als 10%. Allerdings macht die geringe Verfügbarkeit von Finanzierungen hohe Vorvermietungsquoten bei neuen Projektentwicklungen erforderlich, was sich durchwegs dämpfend auf die Leerstände auswirken sollte. Eine Erhöhung der Dynamik in den Büromärkten dürfte aber auch in 2013 ausbleiben, sodass eine signifikante Reduktion der Leerstandsdaten in Osteuropa nicht zu erwarten ist. Der österreichische Büromarkt verzeichnete hingegen in 2012 eine massive Steigerung der Vermietungsleistung. Auch CA Immo hat an dieser Steigerung u. a. mit der Großvermietung der Silbermöwe im Quartier Lände 3 deutlich beigetragen. Der Leerstand in Österreich liegt derzeit bei knapp unter 7%. Allerdings wird für 2013 ein erhöhtes Flächenangebot aufgrund zahlreicher Projektfertigstellungen – kombiniert mit einer rückläufigen Nachfrage – erwartet, was zu einem Rückgang der Vermietungsleistung führen wird. Der Leerstand am Wiener Büromarkt dürfte also weiter zunehmen. Auch

die Leerstandsdaten in unserem deutschen Bestandsportfolio haben sich im Vorjahresvergleich aufgrund jener Objekte, die sich in Stabilisierungsphase befinden (Tower185, Ambigon), erhöht. Durch die starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen bei gleichzeitig rückläufigen Neubauvolumina ist jedoch davon auszugehen, dass die Leerstände in diesem Segment 2013 sinken werden.

Aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen besteht zudem die Gefahr, dass bestehende Mieter ihren Mietverbindlichkeiten nicht mehr nachkommen können (**Mietausfallsrisiko**). Diesem Risiko wird durch die Forderung von Sicherheitsleistungen (Bankgarantien) begegnet. Um Mietausfälle bzw. dadurch bedingte Leerstände möglichst gering zu halten, prüft CA Immo potenzielle Mieter auf Bonität und Reputation. Jedes Objekt wird kontinuierlich auf seinen Ist- und Sollertrag überprüft bzw. strukturierten Qualitätskontrollen unterzogen und bei erhöhtem Risikopotenzial einer Restrukturierung zugeführt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit fast ausschließlich in Osteuropa, insbesondere bei den Hotelobjekten, zwei Logistikparks sowie einem Shopping Center. Sämtliche offene Forderungen wurden bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Auch bei Mietvertragsverlängerungen besteht nach wie vor eine Gefahr der Ertragsminderung durch notwendige Mietreduktionen bzw. höhere Incentivierungen. In ihrer Gesamtbetrachtung stellen die genannten Problemfälle jedoch kein nennenswertes Gefährdungspotenzial dar.

Risiken aus der Projektentwicklung

Die wesentlichen mit der Entwicklung von Projekten verbundenen Risiken sind Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängel, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen, etc. Demgegenüber besteht die Chance, durch die mit Projektentwicklungen einhergehende erhöhte Wertschöpfung, zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Wichtigste Voraussetzung für die Umsetzung der Projekte ist jedenfalls die Verfügbarkeit von Eigenkapital bzw. zusätzlichem Fremdkapital (Projektfinanzierung). Denn Verzögerungen bei Kreditvergaben könnten zeitliche Verschiebungen bei der Projektrealisierung zur Folge haben und im Falle von Vorvermietungen zu Pönalezahlungen führen. Fehlende Mieteinnahmen könnten den Cash-flow der Gesellschaft erheblich belasten. Baukostenerhöhungen können wiederum Finanzierungskonditionen verschlechtern. Negative Ergebniswirkung entfalten zudem die im Projektentwicklungsgeschäft typischerwei

se entstehenden Anlaufverluste. In Abhängigkeit von den Preisentwicklungen auf dem Rohstoffsektor (Stahl, Aluminium, Kupfer, etc.) besteht auch das Risiko von Kostenschwankungen. Daher werden bei Großprojekten einzelne Kostenblöcke gebündelt und das Risiko steigender Rohstoffpreise bzw. Produktionskosten auf Auftragnehmer übertragen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen 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. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um Risiken aus der Projektentwicklung zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvorvermietungsquoten, etc.). Projekte werden erst nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditäts-Planung und entsprechender Vorvermietung (z.B. in Deutschland durchschnittlich 50–60%) gestartet. In Osteuropa ist die Einhaltung einer bestimmten Vorvermietungsquote 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. Allgemein achten wir auf die sorgfältige Auswahl der Partner und Dienstleister sowie ein striktes internes und externes Controlling mit laufenden Kostenkontrollen und Abweichanalysen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter und Auftragnehmer von Bauleistungen, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern oder Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Veräußerungen von Immobilien. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus 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 derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallkonstellationen aus dem operativen Geschäft. So hat beispielsweise der Joint-Venture-Partner aus dem Projekt „Maslov“ in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage in Höhe

von rund 48 Mio. € eingereicht, die in 2012 auf rund 110 Mio. € zuzüglich Zinsen erhöht wurde. Die Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen. Aktuell sind somit keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existentielle Risiken bergen. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten obliegt dem Konzernbereich Legal & Compliance. Sofern erforderlich, werden in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Für Aktivprozesse, bei denen ein Obsiegen überwiegend wahrscheinlich ist, bzw. für Passivprozesse, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines Unterliegens unter 50% liegt, wurden keine Rückstellungen gebildet.

Auch die Veränderung von Rechtsnormen, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Aktuell betrifft dies u.a. das In-Kraft-Treten der AIFM (Alternative Investment Fund Managers) Richtlinie, die bis 22. Juli 2013 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Durch die breite Definition des Begriffes AIF (Alternative Investment Fund) sind sowohl „klassische“ Hedgefonds und Private Equity Fonds aber auch Immobilien- und Spezialfonds vom Anwendungsbereich der Richtlinie erfasst. Derzeit noch unklar ist, ob auch börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften unter die Definition „AIF“ fallen, was mit noch umfangreicheren Informationspflichten gegenüber den Anlegern sowie gegenüber den Aufsichtsbehörden für diese Gesellschaften verbunden wäre. Einige der Anforderungen, die in der AIFM Richtlinie niedergelegt sind, bedeuten für die Branche ein Abgehen von der bis dato gelebten Praxis. Bestimmungen zur Verwahrstelle mit den daran knüpfenden weitreichenden Haftungsbestimmungen sind ebenso wie die Organisationsanforderungen oder die Vergütungsbestimmungen der Richtlinie ein Bruch mit bisherigen Branchenstandards. Weitreichender Dokumentationspflichten, die Pflicht zur Einführung von Verwahrstellen, etc. würden höhere Kosten zulasten der Gesellschaft und ihrer Anleger verursachen. Die bevorstehenden Herausforderungen sind also umfassend und, in Ermangelung hinreichend konkreter Level II Bestimmungen, häufig noch nicht präzise definiert. Da die legislative Umsetzung der Level I Richtlinie in Österreich zurzeit noch nicht genau absehbar ist, sind auch Bestimmungen, die Wahlrechten

auf nationaler Ebene unterliegen, wie z. B. de-minimis Ausnahmen, für die Branche zurzeit noch unkalkulierbar.

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 aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren wird in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen.

Organisationsrisiko

Unter dem Schlagwort „Effizienzsteigerung“ bzw. „Redimensionierung“ startete CA Immo Ende 2012 mit der Umsetzung entsprechender Maßnahmen – u. a. die Schließung der Niederlassung in Köln, die Bündelung von Backoffice-Einheiten und die Auflösung internationaler Doppelbesetzungen –, die sich in den Folgejahren u. a. in einer konzernweiten Reduktion der Personalkosten um rund 20% niederschlagen werden. Bilanziell wurde hierfür durch eine Restrukturierungsrückstellung Vorsorge getroffen. Aus organisatorischer Sicht besteht derzeit jedoch die Gefahr, dass insbesondere in den stark betroffenen Abteilungen Arbeitsprozesse und -abläufe nicht bzw. nicht zeitgerecht umgestellt werden können. Ein entsprechendes Projekt zur Verbesserung der bestehenden Arbeitsabläufe wurde bereits unter Hinzuziehung externer Berater aufgesetzt und soll in Kürze realisiert werden.

NACHHALTIGKEIT: CHANCEN UND RISIKEN

Die zukunftsverträgliche Entwicklung der CA Immo Gruppe ist ein zentrales Anliegen. Deshalb ist der umfassende ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsansatz Teil unserer strategischen Leitlinien. Auch unsere Aktionäre, Kunden und andere Geschäftspartner sehen sich zunehmend zu nachhaltigem Handeln verpflichtet. Nachhaltiges Wirken, das ökologische, ökonomische und soziale Perspektiven berücksichtigt, bietet somit für die Gesellschaft und ihre Stakeholder weniger Risiken als Chancen. Als Basis ihres unternehmerischen Handelns setzt CA Immo auf eine werteorientierte Unternehmensführung, die maßgeblich von folgenden (Nachhaltigkeits-)Kriterien bestimmt wird:

- Umfassende Transparenz in Bezug auf Veröffentlichungs- und Dokumentationspflichten, um vorhandene Risiken tatsächlich adäquat bewerten zu können.
- Unternehmensweite Corporate Governance, die Mitarbeiter und Geschäftspartner gleichermaßen in die Pflicht nimmt, um materielle Nachhaltigkeitsrisiken (Korruption, Verletzung von Menschenrechten oder Arbeitsbedingungen, Reputation, etc.) im Rahmen der Corporate Governance Struktur sowie im Risikomanagement angemessen zu berücksichtigen.
- Eine Portfolio- und Projektentwicklungsstrategie, die sich an Nachhaltigkeit, Mieterqualität und dem langfristigen Erhalt von Vermarktungsfähigkeit und Nutzungsqualität orientiert, da Mieter Immobilien zunehmend als Statement begreifen und die Marktnachfrage nur durch eine kontinuierliche Verbesserung des Portfolios bedient werden kann.
- Aktive Mieterbetreuung (Insourcing der Property Management Aktivitäten in Osteuropa bzw. Joint Ventures in Deutschland), da die Zufriedenheit der Mieter wesentliche Basis für eine nachhaltige Geschäftsbeziehung ist.
- Sicherstellung einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur, da Märkte zunehmend volatil werden.
- Dauerhafte Optimierung der Profitabilität und Gewährleistung einer nachhaltigen Wettbewerbsfähigkeit in Ausrichtung auf die Bedürfnisse unserer Aktionäre.

Umweltrisiken

Der CA Immo Gruppe können im Zusammenhang mit der Beseitigung von Umweltschäden (toxische Substanzen / Materialien, Kontaminationen) 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. Unter der Nachhaltigkeitsperspektive Ökologie bezieht CA Immo als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen die Folgen des Klimawandels und daraus resultierende Risiken in die Ausrichtung des unternehmerischen Handelns ein. Risiken ergeben sich in international unterschiedlicher Intensität aus strengeren gesetzlichen Vorgaben z. B. der EnEV (Energieeinsparverordnung für Gebäude) in Deutschland und einem steigenden Bewusstsein der Mieter für ökologische Aspekte. Daraus können Investitionen erforderlich werden. Chancen ergeben sich aus einer frühzeitigen Anpassung und entsprechenden

Vorteilen gegenüber dem Wettbewerb. 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. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie Redvelopments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden automatisch die strengen Vorgaben in Bezug auf ein Green Building und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen. Auch beim Erwerb von Immobilien wird hinkünftig auf dieses Kriterium Bedacht genommen.

- der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist;
- vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht;
- geplante Verkaufsaktivitäten derzeit nicht oder nur verzögert oder etwa unter den Preiserwartungen realisierbar sind.

Durch Verkäufe (u.a. des Warsaw Financial Center) konnte insgesamt zum Jahresende eine Verbesserung der Liquiditätssituation erreicht werden. Dennoch sind aufgrund der Risikoaversion der Banken und damit einhergehend kurzfristige Liquiditätsrisiken nicht auszuschließen, sollten beispielsweise auslaufende Finanzierungen nicht prolongiert werden. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Diesem Risiko begegnet CA Immo mit einem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In 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. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture- und Fondspartnern (Partnerrisiken) nicht auszuschließen. Der Teilkonzern CA Immo Deutschland weist zudem eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus, insbesondere beim Projekt Tower185. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten. 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:

FINANZRISIKEN

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

Liquiditäts-/ Refinanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt stellt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen dar. Da die (Re-) Finanzierungssituation im Allgemeinen unverändert angespannt ist, werden Kreditvergaben insbesondere in Osteuropa auch künftig restriktiv gehandhabt werden; d.h. Refinanzierungen könnten in einzelnen Regionen (z.B. Ungarn, Rumänien) schwierig werden und eventuell eine Eigenmittelzufuhr notwendig machen. Demgegenüber wird der österreichische und deutsche Markt auch in den kommenden Jahren über ausreichende Liquidität verfügen und die Kapitalbeschaffung etwas erleichtert werden. Aber auch in diesen Märkten besteht bei Neuabschluss von Krediten bzw. bei Kreditverlängerungen die Gefahr einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen in Abhängigkeit von Markttendenzen und Unternehmensbonität.

Zwar verfügte die CA Immo Gruppe zum Jahresende 2012 über ausreichend hohe Liquidität, jedoch sind auch die Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen. Dies ist vor allem bedingt durch:

- die Tatsache, dass die vorhandene Liquidität nicht direkt in der Muttergesellschaft sondern auf unterschiedlichen Unternehmensebenen zur Verfügung steht;

AT0000A0EXE6) sowie der Wandelschuldverschreibung an, sofern das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wird.

Zinsänderungsrisiko

Nachdem die Europäische Zentralbank angesichts der Euro-Krise im Sommer 2012 den Leitzinssatz von 1,0% auf seinen historischen Tiefstand von 0,75% senkte und diesen im Februar 2013 nochmals bestätigte, ist davon auszugehen, dass der Zins, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Notenbank refinanzieren können, innerhalb der nächsten vier Quartale auf diesem niedrigen Niveau verbleibt. Auch bei den Swap-Sätzen ist nicht mit einer wesentlichen Aufwärtsbewegung zu rechnen. Diese marktbedingten Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungsaufwands als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte der CA Immo aus, was wiederum Einfluss auf das Ergebnis und das Eigenkapital der Gesellschaft hat. Denn in Abhängigkeit von der Investmentstrategie setzt die CA Immo Gruppe auf einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden zu mehr als 60% durch den Abschluss derivativer Finanzinstrumente – überwiegend in Form von Zinscaps oder Zinsswaps – abgesichert, die marktbedingt negative Barwerte auswiesen. Gemäß aktuellen Zinsprognosen dürfte aktuell der Boden jedoch erreicht sein, sodass aus heutiger Sicht das Swap-Ergebnis in 2013 wieder neutral ausfallen könnte. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist jedoch unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

FINANZINSTRUMENTE¹¹

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

Ursprünglich nur am österreichischen Markt engagiert, investierte CA Immo ab 1999 in Osteuropa. Dort stieg sie zwei Jahre später auch ins Projektentwicklungsgeschäft ein und zählt nun mit der 2011 erfolgten Akquisition der Europolis Gruppe zu einem der größten Investoren. Parallel zur Expansion in Osteuropa wurde auch der Immobilienbestand in Österreich und Deutschland weiter ausgebaut, wo 2006 ein Liegenschaftspaket vom Bundesland Hessen erworben bzw. Anfang 2008 der Erwerb der Vivico Real Estate GmbH (nunmehr CA Immo Deutschland GmbH) finalisiert wurde. Heute ist die CA Immo Gruppe als in Zentraleuropa aktiver Bestandhalter von gewerblichen Immobilien mit ausgeprägter Entwicklungskompetenz positioniert. Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) ist die seit 1988 an der Wiener Börse gelistete **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; darüber hinaus verfügt der Konzern über Büros in Russland, der Ukraine und Zypern. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Zum Stichtag 31.12.2012 bestehen konzernweit 272 Tochtergesellschaften (31.12.2011: 263) in insgesamt 17 Ländern¹².

¹¹ Detaillierte Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten der CA Immobilien Anlagen AG finden Sie im Anhang.

¹² Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern, Luxemburg und den Niederlanden

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften	31.12.2012	31.12.2011
Österreich ¹	40	42
<i>hiervon Joint-Ventures</i>	8	8
Deutschland	110	103
<i>hiervon Joint-Ventures</i>	22	20
Osteuropa ²	122	118
<i>hiervon Joint-Ventures</i>	23	24
Konzernweit	272	263
<i>hiervon Joint-Ventures</i>	53	52

1 exkl. CA Immobilien Anlagen AG

2 inkl. sämtlicher im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehender Gesellschaften

CA IMMO IN DEUTSCHLAND

Seit 2008 ist die **CA Immo Deutschland GmbH** operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe. Als ehemalige Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien im deutschen Staatsbesitz verfügt sie 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. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die in 2008 erworbene deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt. 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 überwiegende Teil der Bestandsimmobilien in Deutschland – darunter das vom Bundesland Hessen erworbene Liegenschaftspaket – wird in der **CA Immo AG** (zukünftig CA Immo Invest GmbH) mit Sitz in Frankfurt gehalten, an der die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, über direkte und indirekte Beteiligungen zu 100% beteiligt ist. Sie wird ebenfalls voll in den Konzernabschluss konsolidiert.

Zudem wurde 2011 die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** 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.

BÜNDELUNG DER OSTEUROPA-AKTIVITÄTEN IN CA IMMO UND EUROPOLIS

Das Osteuropa-Portfolio der Gruppe ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis AG** – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. 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. Gemanagt werden diese Portfolien durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH** (EREAM), Wien, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Europolis AG bzw. durch regionale Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad, die unter dem Namen „CA Immo Real Estate Management“ auftreten.

SPEZIALFONDS FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN IN OSTEUROPA

Seit 2007 konzentriert CA Immo ihre osteuropäischen Projektentwicklungen im Wesentlichen im **CA Immo New Europe Property Fund** (CAINE) – einem nach luxemburgischem Recht als SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruierten Projektentwicklungsfonds. CA Immo hält 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 bereits Ende

2009; die Investitionstätigkeit wurde aufgrund geänderter Marktgegebenheiten gegenüber den ursprünglichen Plänen im Einvernehmen mit den Mitgesellschaftern deutlich zurückgenommen. Fortgeführt werden nur die bereits in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte. Neuprojekte werden zukünftig direkt in der CA Immo gestartet, außer die Fondspartner sprechen sich für eine individuelle Beteiligung an der Umsetzung aus. Das Portfolio des CA Immo New Europe Property Fund weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzwert von rund 147 Mio. € (Vorjahr: 142 Mio. €) aus. Aktuell befinden sich drei Projekte in Umsetzung. Weitere drei Projekte wurden seit Gründung des Fonds fertig gestellt und werden derzeit vom Fonds als Bestandsimmobilien gehalten.

rechtlichen Risiken finden Sie im Kapitel „Risikomanagement“.

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.

BETEILIGUNG UBM

Über eine ihrer Tochtergesellschaften hält CA Immo 25% plus vier Aktien (Sperrminorität) am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler **UBM Realitätenentwicklung AG**. 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.

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 2012 liegt mit rund 3,2% (2011: 3,8%) unter diesem Zielwert. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die in unserer Strategie enthaltenen Maßnahmen dazu führen werden, dass wir mittelfristig wieder einen adäquaten Return on Equity erzielen.

OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Gesellschaft ist in mehrere Rechtsverfahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit involviert. Je nach Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt. Ausführungen zu den bestehenden

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).

VALUE KENNZAHLEN DER CA IMMO GRUPPE

		2012	2011	2010	2009
Kennzahlen je Aktie €					
NAV/Aktie	€	19,30	19,20	18,70	17,90
Veränderung NAV/Aktie	%	0,5	2,7	4,5	-5,3
Operativer Cash Flow/Aktie	€	2,20	2,18	1,38	1,40
RoE 1) in %	%	3,2	3,8	2,8	-4,8
ROCE 2) in %	%	4,4	5,5	4,77	0,1
EVA 3)	Mio. €	10,3	44,04	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 2012 = 4,18% (Ø gewichtete Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital)

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

		2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote	%	67	65	65	66
Nettoverschuldung	Mio. €	531	544	586	406
Anlagendeckung	%	71	70	70	75

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 und 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 den wesentlichen Märkten in Deutschland, bzw. Osteuropa.

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

Die CA Immo Gruppe beschäftigte per 31.12.2012 insgesamt 375¹³⁾ Mitarbeiter (31.12.2011: 390). Im Jahr 2012 wurden konzernweit insgesamt 38 neue Mitarbeiter¹⁴⁾ eingestellt. Der Hauptsitz von CA Immo befindet sich in Wien; von dort aus erfolgt die Steuerung der CA Immo-Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sowie in Budapest, Warschau, Prag, Belgrad und Bukarest. Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich 62 Dienstnehmer (2011: 60).

Konsolidierung nach Phase starken Wachstums

Vor allem in Folge der großen Unternehmensakquisitionen der vergangenen Jahre hat sich die Anzahl der CA Immo Mitarbeiter konzernweit von 203 (zum 31.12.2007) auf 390 Mitarbeiter (zum 31.12.2011) nahezu verdoppelt. Parallel zur geplanten Redimensionierung des Immobilienbestands sind nun deutliche Effizienzsteigerungen in der gesamten Wertschöpfungskette vorgesehen, die sich

¹³⁾ Davon rund 7 % Teilzeitarbeitskräfte; nicht mitgezählt wurden die konzernweit 30 karenzierten Mitarbeiter sowie 108 Mitarbeiter, die im Zuge des Erwerbs von zwei tschechischen Hotelgesellschaften im dritten Quartal 2012 übernommen wurden.

¹⁴⁾ Exkl. 108 Mitarbeiter, die im Zuge des Erwerbs von zwei tschechischen Hotelgesellschaften im dritten Quartal 2012 übernommen wurden.

in den Folgejahren u.a. in einer konzernweiten Reduktion der Personalkosten um rund 20% niederschlagen werden. Der Prozess wurde von einem externen Beratungsunternehmen unterstützt, das bestehende Arbeitsabläufe im Unternehmen analysierte und Verbesserungspotenziale identifizierte. Ende 2012 folgte die Einleitung bzw. Umsetzung entsprechender Maßnahmen, unter anderem die Schließung der Niederlassung in Köln, die Bündelung von Backoffice-Einheiten und die Auflösung internationaler Doppelbesetzungen.

AUSBLICK 2013

Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Trotz positiver Signale zeigt die europäische Wirtschaft für 2013 noch wenige Impulse für eine Beschleunigung ihres konjunkturellen Wachstums. Wir gehen allerdings davon aus, dass sich die wesentlichen CA Immo Core-Märkte stabil entwickeln werden. Das Finanzierungsumfeld wird auch 2013 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

Trends im Finanzierungsbereich

Die Verfügbarkeit bzw. die Verteuerung von Fremdkapital ist längst zum limitierenden Faktor des Immobilien-Investmentmarktes geworden. Davon ist ganz Europa – vor allem aber Osteuropa – betroffen. Für Top-Immobilien mit einem nachweisbaren Track-Record an guter und langfristiger Mietauslastung und stabilen Mieteinnahmen sind Bankenfinanzierungen nach wie vor zu bekommen, allerdings zu teureren Konditionen. Für gewerbliche Immobilien mit signifikanten Leerständen wird es zunehmend schwieriger, entsprechende Finanzierungen zu erlangen. Sofern wesentliche Parameter (Vorvermietungsquote sowie Eigenkapitalanteil von jeweils mindestens 40%) erfüllt sind, war die Projektfinanzierung für CA Immo bisher nie eine Hürde. Vor allem in Deutschland sehen wir eine gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen, während diese zum Beispiel in einigen osteuropäischen Märkten eher ein knappes Gut sind.

Operative und Strategische Chancen: Ertragsoptimierung und Cash-flow-Wachstum

Strategisch werden wir unser konzernweites Redimensionierungsprogramm mit dem Ziel einer deutlichen Effizienzsteigerung in der gesamten Wertschöpfungskette intensiv vorantreiben. Dies soll unserem Unternehmen zusätzliche Stabilität und Profitabilität sichern und auf

aktuelle bzw. potenzielle wirtschaftliche Rahmenbedingungen optimal einstellen.

Wenngleich das konjunkturelle Umfeld weiterhin schwierig bleibt und mit hohen Unsicherheiten behaftet ist, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2013:

- In einer like-for-like-Betrachtung weitgehend stabile Mieten. Zusätzliche Mieten aus Fertigstellungen werden den Abgang von Mieterlösen aus Verkäufen kompensieren.
- Verkäufe im Umfang von rund 300 Mio. €, die überwiegend aus dem Verkauf von non-core Immobilien in Osteuropa bzw. Grundstücksreserven in Deutschland resultieren werden. Zusätzlich erwarten wir einen erfolgreichen Teilverkauf (75%) des Tower185; erste indikative Angebote werden im Laufe des 1. Halbjahres erwartet.
- Freigesetzte Mittel werden primär zur Schuldentilgung (Anleiheverbindlichkeiten) verwendet.
- Kosteneinsparung durch die Straffung der administrativen Overheadkosten und Reduktion von Sachkosten werden sich zur Hälfte bereits in 2013 positiv niederschlagen.
- Insbesondere in die laufenden Projektentwicklungen werden konzernweit Investitionen von rund 200 Mio. € getätigt werden.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Parameter, die den für 2013 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- die konjunkturellen Entwicklungen in den Regionen, in denen wir tätig sind und deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus.
- die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- das Finanzierungsumfeld hinsichtlich Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital ab.

– Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

eigenen Mitarbeiter, gestützt durch punktuelle Einbeziehung externer Experten.

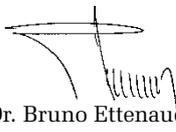
NACHTRAGSBERICHT

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

Seit dem Bilanzstichtag gab es keine wesentlichen Ereignisse, die nicht bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2012 erfasst wurden.

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstandes)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

Wien, am 19. März 2013

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2012 am 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 2012 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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 19. März 2013

KPMG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG

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.

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Bernhard H. Hansen
(Mitglied des Vorstandes)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

Wien, am 19. März 2013

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
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
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-595
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation
Susanne Steinböck
Silke Gregoritsch
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 Aktiengesellschaft 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 Aktiengesellschaft, 1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Claudia Hainz, Susanne Steinböck
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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Berichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterialien nicht zu gefährden.

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

