



---

JAHRESFINANZBERICHT 2013  
GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

13

# INHALT

<b>KONZERNLAGEBERICHT</b>	<b>3</b>
Konzernstruktur	4
Wirtschaftliches Umfeld	6
Immobilienmärkte <sup>8</sup>	8
Immobilienvermögen	12
Geschäftsfeld Bestandsimmobilien	15
Geschäftsfeld Projektentwicklungen	21
Immobilienbewertung	28
Finanzierungen	31
Ergebnisse	35
Ausblick	43
Forschung und Entwicklung	43
Finanzielle Leistungsindikatoren	44
Mitarbeiter	46
Nachtragsbericht	48
Risikomanagementbericht	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>55</b>
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	58
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	59
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2012	60
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	61
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012	62
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2012	64
<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS)</b>	<b>148</b>
<b>UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS)</b>	<b>150</b>
<b>JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT</b>	<b>153</b>
<b>UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK (JAHRESABSCHLUSS)</b>	<b>195</b>
<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ (JAHRESABSCHLUSS)</b>	<b>197</b>



## KONZERNSTRUKTUR

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. Ursprünglich nur am österreichischen Markt engagiert, investierte CA Immo ab 1999 in Osteuropa, wo sie mit der 2011 erfolgten Akquisition der Europolis Gruppe zu einem der größten Investoren zählt. 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 CA Immo Deutschland GmbH (vormals Vivico Real Estate GmbH) finalisiert wurde. 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. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) existieren in Bulgarien, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, der Slowakei und Slowenien. Zum Stichtag 31.12.2013 bestehen konzernweit 256 Tochtergesellschaften (31.12.2012: 265) in insgesamt 17 Ländern<sup>8</sup>. Die Haupttätigkeit der Konzernmutter liegt in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften.

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften <sup>1</sup>	31.12.2013	31.12.2012
Österreich	30	40
- <i>hiervon Joint-Ventures</i>	0	0
Deutschland	98	110
- <i>hiervon Joint-Ventures</i>	18	18
Osteuropa <sup>2</sup>	128	115
- <i>hiervon Joint-Ventures</i>	31	39
<b>Konzernweit</b>	<b>256</b>	<b>265</b>
- <i>hiervon Joint-Ventures</i>	49	57

1 Joint-Ventures bezogen auf Immobilien-/Projekt-Ebene

2 inkl. im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehende Gesellschaften

### STANDORT ÖSTERREICH

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten CA Immo Beteiligungen gehalten. Per 31.12.2013 befinden sich zudem 16 (31.12.2012: 21) Liegenschaften im direkten Besitz der CA Immobilien Anlagen AG. Das

Österreich-Portfolio besteht aktuell aus reinen Bestandsimmobilien sowie einer Projektentwicklung in Wien.

### DEUTSCHLAND: BESTANDSAUFBAU DURCH PROJEKTENTWICKLUNG

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. 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 deutschen Bestandsimmobilien wurde in der ebenfalls vollkonsolidierten **CA Immo Invest GmbH** (vormals CA Immo AG) mit Sitz in Frankfurt gehalten, an der die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft über direkte und indirekte Beteiligungen zu 100% beteiligt ist. Bei diesen Bestandsimmobilien handelte es sich um das sogenannte „Hessen-Portfolio“, ein langfristig an das Bundesland Hessen vermietetes Liegenschaftspaket mit einem Verkehrswert von rd. 0,8 Mrd. €. Dieses Portfolio wurde im Rahmen der Strategiumsetzung 2012-2015 an die PATRIZIA Immobilien AG veräußert.

Schließlich 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, Mieterragssteigerung und Aufwandsreduzierung, Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietung. Um die Kostenstruktur flexibel anpassen zu können, werden für darüber hinausgehende Tätigkeiten gezielt externe Dienstleister eingesetzt.

<sup>8</sup> Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern, Luxemburg und den Niederlanden sowie einer weiteren Gesellschaft in der Schweiz.

## OSTEUROPA: FOKUS AUF BESTANDSMANAGEMENT

Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio 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 teilte sich ursprünglich auf sechs Teilportfolien, von denen drei Portfolien 2013 zu einem verschmolzen wurden. Seit dem 2013 erfolgten Erwerb des 49%-Anteils von AXA am „P1“ Portfolio werden insgesamt zwei der nunmehr vier Teilportfolien zu 100% von Europolis gehalten. An zwei Portfolien sind namhafte Partner wie EBRD und Union Invest mit einem Anteil zwischen 25% und 49% beteiligt. 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.

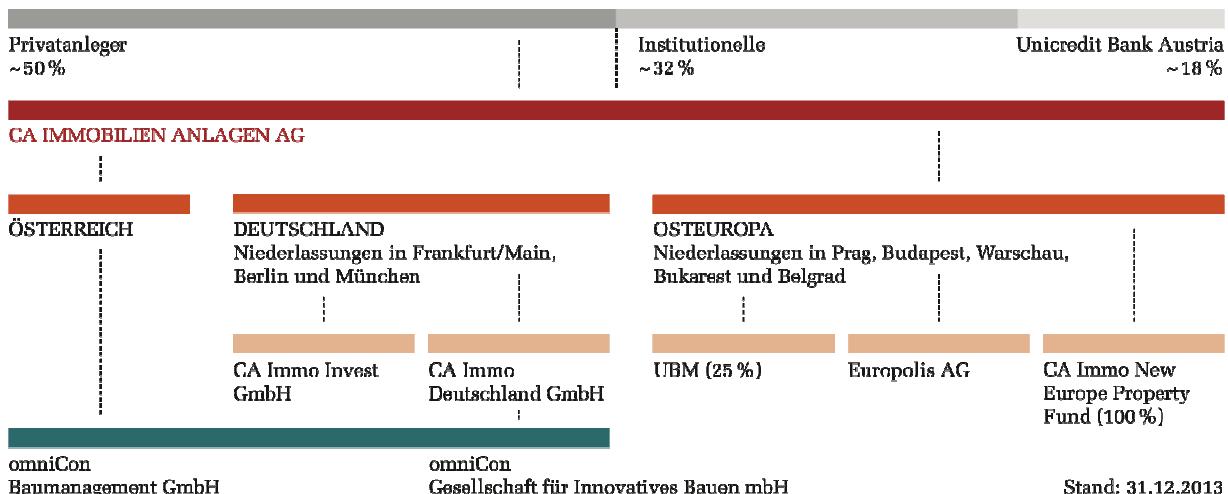
CA Immo konzentrierte ihre osteuropäischen Projektentwicklungen seit 2007 im Wesentlichen im **CA Immo New Europe Property Fund (CAINE)** – einem nach luxemburgischem Recht als SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruierten Projektentwick-

lungsfonds, an dem CA Immo gemeinsam mit drei institutionellen Investoren beteiligt war. Der Fonds wird ebenfalls von einer Tochtergesellschaft der CA Immo gemanagt. Die Laufzeit des Fonds endete zum Jahresende 2013. Sämtliche Anteile der externen Partner wurden von CA Immo zurückgenommen, sodass die Gesellschaft per 31.12.2013 100% hält. Die Commitment-Periode für Neuprojekte endete bereits Ende 2009. 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. Neuprojekte werden zukünftig direkt in der CA Immo oder in der Europolis gestartet.

## UBM-BETEILIGUNG

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 Entwicklungsexperten im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für die CA Immo Gruppe dar. Zu den mit UBM gemeinsam realisierten Projekten zählen der „Poleczki Business Park“ in Warschau sowie das Projekt „Airport City“ in St. Petersburg. Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo 2013 ein Ergebnisbeitrag von insgesamt 3.359 Tsd. € (2012: 2.711 Tsd. €) und daraus eine Dividende für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 825 Tsd. € (Vorjahr: 825 Tsd. €) zugeflossen.

## ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



Stand: 31.12.2013

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### KONJUNKTURTREND<sup>1)</sup>

Die Entwicklung des operativen Geschäfts der CA Immo wird in erster Linie vom Wirtschaftswachstum, das die Nachfrage nach Büroflächen treibt, sowie von Liquidität und Zinsniveau beeinflusst. Die globale Konjunktur und der Welthandel erholten sich in der zweiten Jahreshälfte 2013 hauptsächlich aufgrund einer stärkeren Endnachfrage in den Industrieländern und wieder anziehender Exporte in den Schwellenländern. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht für 2014 von einer anhaltenden Überwindung der Rezession in der Eurozone aus, verweist dabei allerdings auf die hohe Verschuldung im öffentlichen und privaten Sektor sowie auf die finanzielle Fragmentierung als Hauptrisiken für die finanzielle Stabilität.

### GELDMARKT UND ZINSUMFELD<sup>2)</sup>

Die Geldmarktpolitik der EZB blieb 2013 expansiv. Der Leitzins der Zentralbank wurde im Lauf des Jahres zweimal auf den Rekordtiefstand von 25 Basispunkten gesenkt, um den Peripherieländern die Reduktion ihres

Budgetdefizits zu ermöglichen und nach 6 Quartalen konjunktureller Abkühlung das Wachstum durch Investitionen im Euroraum anzukurbeln. Der 3-Monats-Euribor, der Referenzsatz für variabel verzinsliche Anleihen, verharrte nach den Zinssenkungen der EZB und deren Ankündigung, die Zinsen längerfristig auf niedrigem Niveau zu halten, den Großteil des Jahres auf dem historischen Tiefstand von 0,20% bis 0,23%. Der 3-Monats-Euribor stieg im Dezember 2013 auf 0,30%, nachdem die Banken bekannt gegeben hatten, langfristige Darlehen in höherem Umfang als angenommen an die EZB zurückzuzahlen zu wollen, was zur Verringerung des Liquiditätsüberschusses im System führen wird.

Die CEE-Länder setzten 2013 ihre geldpolitische Lockungsphase fort. Aufgrund der positiven Stimmung auf dem Weltmarkt und des günstigen Inflationsdrucks/der Deflation konnten die Nationalbanken Polens, Ungarns und Rumäniens die Zinsen im Jahresverlauf stufenweise auf Rekordtiefstände von 2,50%, 3,00% bzw. 4,00% senken (seitdem kam es zu Jahresbeginn 2014 in Ungarn und Rumänien zu weiteren Kürzungen). Die Tschechische Republik musste zur Schwächung der CZK auf den Devisenmärkten intervenieren, um damit die weitere Erholung der exportorientierten Wirtschaft zu unterstützen, nachdem die Zinssätze bereits im Jahresverlauf 2012 auf beinahe null (0,05%) gesenkt worden waren.

<sup>1)</sup> Quelle: Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, Januar 2013

<sup>2)</sup> Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

### WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens <sup>1)</sup>		Jährliche Inflationsraten <sup>2)</sup>	Arbeitslosenquote <sup>3)</sup>	Brutto-Staatsverschuldung <sup>4)</sup>	Staatsdefizit/-Überschuss	Handelsbilanzsaldo <sup>5)</sup>
	2013	2014	in %	in %	in %	in % des BIP 2012	in Mrd. €
EU -28	0,1	1,5	0,9	10,7	86,8	-3,9	49,9
Euroraum -17	-0,4	1,2	0,8	12	92,7	-3,7	153,8
AT	0,3	1,5	1,5	4,9	77,1	-2,5	-5,3
D	0,4	1,8	1,2	5,1	78,4	0,1	185,5
PL	1,6	2,9	0,6	10,1	58	-3,9	-1,8
CZ	-1,2	1,8	0,3	6,7	46	-4,4	13,2
HU	1,1	2,1	0,8	9,3	80,2	-2,0	6,1
RO	3,5	2,3	1,2	7,1	38,9	-3,0	-5,2

Quelle: Eurostat

<sup>1)</sup> Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)

<sup>2)</sup> per Januar 2014

<sup>3)</sup> per Dezember 2013 (saisonbereinigt)

<sup>4)</sup> per drittem Quartal 2013

<sup>5)</sup> Januar bis November 2013 (nicht saisonbereinigt)

## WÄHRUNGEN <sup>1)</sup>

Der Euro legte im Jahresverlauf 2013 gegenüber dem US- Dollar um 4,5% auf EUR/USD 1,3789 zu und profitierte von der im zweiten Quartal 2013 einsetzenden schrittweisen wirtschaftlichen Erholung der Eurozone. Dies obwohl die EZB den Leitzins zweimal während des Jahres gesenkt hatte und die US-Notenbank im Dezember 2013 bekannt gab, ihre Anleihenkäufe nun allmählich auslaufen zu lassen. Die meisten Währungsstrategen prognostizieren eine Abschwächung des Euro im Laufe des Jahres 2014, zumal EZB und Federal Reserve eine unterschiedliche Geldmarktpolitik betreiben werden. Die Inflationsrate der Eurozone von +0,8% im Jahr 2013 (erheblich unter dem 2%-Ziel der EZB) ermöglicht die Weiterführung der expansiven Geldmarktpolitik in der Eurozone, wohingegen die stärkere US-Wirtschaft die Drosselung der Anleihenkäufe ('Tapering') der Fed unterstützt.

Der Euro hat gegenüber allen wichtigen CEE-Währungen, die im Mai 2013 - dem Beginn der Diskussionen über die Drosselung in den USA - stark gefallen waren, angezogen. Nachdem die CEE-Währungen gestützt durch Makrodaten im dritten und vierten Quartal gegenüber dem Euro aufgewertet hatten, folgte im Januar und Februar 2014 eine weitere Verkaufswelle, da der Verkauf der wichtigsten Währung der aufstrebenden Märkte auch auf die CEE-Währungen mit solider Leistungsbilanz Auswirkungen hatte. Der Wechselkurs EUR/PLN stieg 2013 um 2,1% auf 4,1554. Die Währung wurde zwar durch polnische Makrodaten im Laufe des Jahres gestärkt, allerdings wurde sie durch die Diskussionen um das Tapering in den USA belastet.

Der Kurs des Euro stieg gegenüber der tschechischen Krone um 9% auf 27,35 an, dies hauptsächlich infolge der Intervention der tschechischen Nationalbank auf den Devisenmärkten ab November 2013, mit der die tschechische Währung zwecks Erhöhung der Export-Wettbewerbsfähigkeit geschwächt wurde. Der Wechselkurs EUR/HUF legte 2013 um 2% auf 297,22 zu. Mehrere aggressive Zinssenkungen um insgesamt 250 Basispunkte setzten den ungarischen Forint während des Jahres unter

Druck, wohingegen die gute wirtschaftliche Dynamik die Währung unterstützte. Die Turbulenzen der EM-Währungen im Januar und Februar 2014 betrafen von den CEE-Währungen insbesondere den ungarischen Forint. Der Wechselkurs EUR/RON blieb mit einem Anstieg von 0,6% auf 4,4725 im Jahr 2013 größtenteils stabil und erwies sich damit als belastbarste CEE-Währung. Da beinahe alle Mietverträge der CA Immo in Euro abgeschlossen werden, haben Abwertungen der CEE-Währungen keine direkten Auswirkungen auf die Mieteinnahmen.

## AUSBLICK <sup>2)</sup>

Laut Prognose der Europäischen Kommission ('EK') soll das Wachstum im Jahr 2014 in der EU 1,5% sowie in der Eurozone 1,2% betragen. Die EK sieht die europäische Wirtschaft an einem Wendepunkt angelangt, nachdem Bemühungen um Haushaltskonsolidierung und Strukturreformen in vielen Ländern eine gute Basis für wirtschaftliches Wachstum geschaffen haben. Die EK prognostiziert, dass die Verbraucherpreisinflation 2014 mit 1,5% – und somit unter dem Zielwert von 2% – gedämpft bleiben wird.

Ebenfalls erwartet die Europäische Kommission für 2014 im Vergleich zu 2013 ein robusteres Wachstum in den CEE3-Volkswirtschaften. In Polen wird 2014 von einem Anstieg des BIP um 2,9% ausgegangen, wobei die Binnennachfrage den Außenhandel nach und nach als wichtigsten Wachstumsmotor ersetzen soll. Das BIP Ungarns soll 2014 um 2,1% steigen, zumal die Exporte zusammen mit der verbesserten Auslandsnachfrage Auftrieb erhalten sollten. In der Tschechischen Republik ist das Wachstum fragiler, die Wirtschaft soll 2014 – nach einem im Jahr 2013 erwarteten Rückgang um 1,2% – dennoch um 1,8% wachsen. Die Wirtschaft Rumäniens wird sich 2014 voraussichtlich weiterhin lebhaft entwickeln, wobei das BIP nach 3,5% in 2013 nur um geschätzte 2,3% steigen soll. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Nettoexporte als Wachstumstreiber 2013 im Jahr 2014 von der Binnennachfrage abgelöst werden.

<sup>1)</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Statistisches Zentralamt, Bloomberg

<sup>2)</sup> Quelle: Winterprognosen der Europäischen Kommission

# IMMOBILIENMÄRKTE

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

### Investmentmarkt

Am österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt wurde 2013 ein Investitionsvolumen in Höhe von ca. 1,7 Mrd. € verzeichnet. Nach vier Jahren positiver Zuwächse kam es damit im letzten Jahr trotz einer starken zweiten Jahreshälfte zu einem Rückgang von 6% gegenüber dem Vorjahr. Das Investoreninteresse konzentrierte sich zu 32% auf Büroimmobilien vor Einzelhandelsimmobilien (23%). Wie in den Vorjahren zeichneten österreichische Investoren für den Großteil (2013: 70%) der Transaktionstätigkeit verantwortlich, gefolgt von deutschen Investoren. Ein starkes vierter Quartal 2013 mit einem Investitionsvolumen von ca. 750 Mio. € wird als Indikator für deutliche Zuwächse im Jahr 2014 gesehen.

### Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand am Wiener Büroimmobilienmarkt wuchs 2013 geringfügig um ca. 1% auf 10,76 Mio. m<sup>2</sup> an. Diese geschätzte Angebotserweiterung neu geschaffener sowie generalsanierter Flächen von rd. 150.000 m<sup>2</sup> liegt deutlich unter dem Vorjahreswert von mehr als 300.000 m<sup>2</sup>. Auch die Vermietungsleistung von ca. 295.000 m<sup>2</sup> fiel geringer aus (2012: ca. 345.000 m<sup>2</sup>). Die größten Fertigstellungen konzentrierten sich auf die Bürolage Donau City im Nordosten Wiens. Die größte Flächennachfrage kam aus dem öffentlichen Bereich (über 30%), gefolgt vom Dienstleistungssektor. Das geringe Fertigstellungsvolumen wirkte stabilisierend auf die Leerstandsrate, die mit 6,6% im Vorjahresvergleich konstant blieb. Für 2014 wird ein ähnliches Neuflächenvolumen wie 2013 erwartet, die Leerstandsrate sollte nach Markteinschätzung weiterhin unter 7% bleiben. Die Spitzrendite für Büroimmobilien lag Ende 2013 bei 4,75%.

## BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2013	2012	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	295.000	345.000	-14,5
Leerstandsrate in %	6,6	6,6	0,0
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	25,25	24,75	2,0
Spitzrendite in %	4,75	5	-5,0

Quellen: CBRE: CBRE Marktbericht Österreich Investment Q4 2013, Wiener Büromarkt Q4 2013

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

<sup>1)</sup> Quellen: CBRE Marktbericht Österreich Investment Q4 2013, Wiener Büromarkt Q4 2013

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

### Investmentmarkt

Im Jahresverlauf 2013 wurden in Deutschland knapp über 30 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert (+ 21% im Vorjahresvergleich). Der deutsche Investmentmarkt konnte mit dem höchsten Transaktionsvolumen seit dem Jahr 2007 seine starke Entwicklung fortsetzen und die Position als globaler Investmentmarkt bzw. europäischer Topstandort nach UK (Transaktionsvolumen 2013: ca. 52,3 Mrd. €) weiter festigen. Der Investorenfokus gilt weiterhin dem Core-Segment. Obwohl die Risikoaversion vieler Marktteilnehmer spürbar abgenommen hat, konzentrierten sich insbesondere großvolumige Investitionen nach wie vor auf Topobjekte und stoßen dabei zunehmend auf eine Angebotsknappheit, die zu einer Kompression der Renditen für Core-Immobilien führt.

Deutschlands polyzentrische Wirtschaftsstruktur spiegelt sich auch in den Investitionsflüssen wider. Rund 55% des Gesamtinvestitionsvolumens 2013 konzentrierten sich auf die Top-5 Standorte München, Frankfurt, Düsseldorf, Berlin und Hamburg. München belegte mit einem Transaktionsumsatz von ca. 4,7 Mrd. € vor Frankfurt (3,6 Mrd. €) und Berlin (3,3. Mrd. €) den Spitzensitz. Nach Nutzungsart bildeten Büroimmobilien mit ca. 46% den Schwerpunkt, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit einem Anteil von rund 26%. Die starke Nachfrage in Deutschland wird sowohl von heimischen als auch von ausländischen Investoren getragen. 2013 ist der Anteil deutscher Investoren am Gesamtvolume von 58% im Vorjahr auf 67% gestiegen, trotz starken Interesses ausländischen Kapitals. Dies verdeutlichten auch die Großtransaktionen von CA Immo im Jahr 2013 – sowohl der Verkauf des Hessen-Portfolios als auch der Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt sowie die Veräußerung der Mercedes-Benz Vertriebszentrale in Berlin erfolgten an deutsche Investoren.

### Büroimmobilienmarkt <sup>3)</sup>

Die stabilen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft zeigten sich auch in einer robusten Nachfrage auf den bedeutendsten deutschen Büroimmobilienmärkten. Die Kernstandorte Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart verzeichneten

<sup>2)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: Der deutsche Investmentmarkt Q4 2013; CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2013; MarketView European Investment Quarterly Q4 2013

<sup>3)</sup> Jones Lang LaSalle Büromarktüberblick 4Q 2013, CBRE Deutschland Investment Quarterly MarketView Q4 2013, CBRE Büromarkt München MarketView Q4 2013, CBRE Büromarkt Frankfurt MarketView Q4 2013, CBRE Büromarkt Berlin MarketView Q4 2013

zwar einen leichten Umsatzrückgang (Neuvermietungen sowie Belegungen durch Eigennutzer) zum Vorjahr um 3,5% auf 2,93 Mio. m<sup>2</sup>, die Vermietungsaktivitäten blieben aber dennoch auf einem hohen Niveau. In den genannten Metropolen wurde ein Leerstand von insgesamt 7,3 Mio. m<sup>2</sup> registriert. Die gemittelte Leerstandsquote ist somit im Jahresverlauf von 8,8% auf 8,3% gefallen – gemäß JLL Research der niedrigste Stand seit 2002. Das Fertigstellungsvolumen in den Top-7 Standorten erhöhte sich um 8% gegenüber 2012 auf rund 890.000 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmieten stiegen in Düsseldorf, Frankfurt und München leicht an, aggregiert stand ein Plus von 1,9% zu Buche (2012: 3%). Auch bei den Durchschnittsmieten gab es eine positive Entwicklung über alle Städte hinweg. Die ungebrochen hohe Nachfrage von deutschen und internationalen Investoren nach dem zunehmend engen Core-Segment führt zu weiter sinkenden Spitzenrenditen, die sich aktuell im Bürosegment zwischen 4,55% in München und 4,80% in Düsseldorf bewegen.

**München** verzeichnete ein geringfügiges Flächenwachstum von 0,5% im Jahr 2013 auf ca. 21 Mio. m<sup>2</sup>. Die bayrische Landeshauptstadt erzielte 16% weniger Büroflächenumsatz als im Vorjahr – einer um 24% geringeren Vermietungsleistung stand ein höherer Eigennutzerumsatz gegenüber. Die Leerstandsrate blieb konstant gegenüber Ende 2012 bei ca. 7,2%. Die Fertigstellungszahl von

rund 186.000 m<sup>2</sup> lag 2013 deutlich unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre und wird für die kommenden Jahre nur leicht steigend erwartet. Der Anteil unvermieteter Flächen zum Fertigstellungszeitpunkt betrug lediglich 19%. Die starke Nachfrage nach Core-Büroimmobilien führte zu einer um 0,2%-Punkte sinkenden Rendite auf 4,55%. Im Topsegment wurde im Jahresverlauf ein Anstieg der Spitzenmiete von ca. 3% registriert.

**Frankfurt** verbuchte 2013 mit ca. 448.000 m<sup>2</sup> ebenso einen rückläufigen Flächenumsatz (-12%), stark beeinflusst allerdings durch ein hohes Volumen an Mietvertragsverlängerungen. Der Büroflächenbestand entwickelte sich stabil gegenüber dem Vorjahr und stand zum Jahresende bei ca. 11,8 Mio. m<sup>2</sup>. Auch die Leerstandsquote stabilisierte sich bei 14,7%. 2014 wird mit einem Flächenumsatz von 470.000 m<sup>2</sup> gerechnet, der dem 10-jährigen Durchschnittswert entspricht. Eine konstante Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen wirkte stabilisierend auf die Entwicklung der Spitzenmiete. CBRE Research erwartet ein Fertigstellungsvolumen von rund 286.000 m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 48% gegenüber 2012 entspricht, jedoch nur leicht über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre liegt. Von dieser zu erwartenden Neufläche ist bereits ein Anteil von ca. 75% durch Eigennutzung und Vorvermietung vorabsorbiert.

#### BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2013	2012	Veränderung in %
<b>Berlin</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	470.000	550.000	-14,5
Leerstandsrate in %	8,8	8,5	3,5
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	22,5	22	2,3
Spitzenrendite in %	4,75	5	-5,0
<b>Frankfurt am Main</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	448.000	510.000	-12,2
Leerstandsrate in %	14,7	14,7	0,0
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	38	38	0,0
Spitzenrendite in %	4,7	5	-6,0
<b>München</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	590.000	705.000	-16,3
Leerstandsrate in %	7,2	7,2	0,0
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	32,5	31,5	3,2
Spitzenrendite in %	4,55	4,75	-4,2

Quellen: CBRE: Market View Büromarkt Berlin Q4 2013, Market View Büromarkt München Q4 2013, Market View Büromarkt Frankfurt Q4 2013

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

In **Berlin** wurde im Jahr 2013 ein Büroflächenumsatz von rund 470.000 m<sup>2</sup> erfasst. Dies entspricht im Jahresvergleich einem Minus von ca. 15%, primär bedingt durch eine geringere Anzahl großvolumiger Abschlüsse. Der Wert liegt jedoch nur knapp unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Büroflächenleerstand wuchs gegenüber dem Vorjahresende um 0,3% an und steht aktuell bei ca. 8,8%. Der Büroflächenbestand wuchs im Jahresvergleich leicht auf rd. 17,86 Mio. m<sup>2</sup> per Jahresende. Das Fertigstellungsvolumen lag mit ca. 127.000 m<sup>2</sup> (inkl. sanierte Flächen) im Wesentlichen auf Vorjahresniveau. Im Jahr 2014 wird mit einer deutlichen Ausdehnung von Fertigstellungen gerechnet, der Anteil spekulativer Projekte ist jedoch gering. Die Vorvermietungsquote der im Jahr 2013 fertig gestellten Flächen lag bei über 80% und wird auch 2014 auf einem ähnlichen Niveau erwartet. Das weiterhin hohe Investoreninteresse mit Büroimmobilien als am stärksten nachgefragte Assetklasse zeigte sich auch in Berlin in einem Rückgang der Rendite im Topsegment um 0,25%-Punkte auf 4,75%.

#### IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA <sup>1)</sup>

##### Investmentmarkt

Die Investitionsaktivität in CEE erfuhr einen starken Zuwachs von 31% auf knapp über 10 Mrd. €. und stellte damit das zweitstärkste Nachkrisenjahr dar. Während sämtliche Teilmärkte höhere Transaktionsvolumina verzeichneten, war der Anstieg insbesondere vom russischen Markt getragen, der um 40% zulegen konnte und etwas mehr als 50% der Gesamtinvestitionen auf sich konzentrierte. Wie in den vergangenen Jahren stellte sich nach Russland Polen als liquidester Markt dar – gegenüber 2012 konnte das Gesamtinvestment in Gewerbeimmobilien um ca. 9% auf 2,97 Mrd. € gesteigert werden. Ungarn und Rumänien konnten zum Vorjahr ebenfalls Zuwächse erzielen, bleiben in ihrer Bedeutung aber nach wie vor untergeordnet und zeichneten 2013 für weniger als 5% des CEE-Gesamtmarktes verantwortlich. Das deutlich weniger restriktive Verhalten von Kreditgebern in der Region sowie ein zunehmender Risikoappetit von internationalen Investoren sollte weiterhin zum einem Anstieg der CEE-Investitionsvolumina führen.

<sup>1)</sup> Quellen: CBRE Property Investment MarketView Q4 2013

##### Büroimmobilienmärkte <sup>2)</sup>

Der Gesamtbestand an modernen Büroflächen summiert sich in **Warschau** auf über 4,1 Mio. m<sup>2</sup>, ca. 30% davon sind im Stadtzentrum gelegen. Der Büroimmobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2013 mit ca. 300.000 m<sup>2</sup> das höchste Fertigstellungsvolumen seit dem Jahr 2000. 2014 wird ein ähnlich hoher Angebotszuwachs von ca. 320.000 m<sup>2</sup> bei einem Vorvermietungsgrad von rund 35% erwartet. Die hohe, zu einem nicht unerheblichen Teil spekulative Bautätigkeit in der polnischen Hauptstadt führt zu einem leichten Anstieg der Leerstandsrate, die mit Ende 2013 bei 11,7% lag. Demgegenüber steht jedoch eine fundamental starke Nachfrage, die 2013 mit mehr als 630.000 m<sup>2</sup> das Rekordniveau von 2012 um ca. 4% übertraf. Der intensivierte Wettbewerb am Markt führte zu einem leichten Rückgang (ca. 5%) der Mieten im obersten Marktsegment. Die Spitzenrenditen für Core-Büroimmobilien bewegen sich im Bereich um 6,25%.

Die Vermietungsleistung am Büromarkt in **Bukarest** erreichte mit ca. 300.000 m<sup>2</sup> den höchsten Wert in den letzten sechs Jahren, wesentlich getragen von einem starken Anstieg bei Mietvertragsverlängerungen bzw. -neuverhandlungen. Die Fertigstellungen am Markt beliefen sich auf ca. 122.000 m<sup>2</sup> (ein Plus von 35% im Jahresvergleich) bei einer Gesamtfläche moderner Büroimmobilien von ca. 2,14 Mio. m<sup>2</sup>. Für das Jahr 2014 wird ein im Wesentlichen konstantes Fertigstellungsvolumen erwartet, ein großer Teil davon auf spekulativer Basis. Die Leerstandsrate reduzierte sich leicht von 15,4% auf 15,1%, mit beträchtlichen Unterschieden zwischen den verschiedenen Teilmärkten. Die Spitzenmieten im Core-Segment zeigen sich stabil, ebenso die Spitzenrendite im Bereich um 8,25%, die weiterhin eine Prämie zu den anderen Hauptstädten in der CEE-Region bietet.

Die Vermietungsleistung am Büroimmobilienmarkt **Budapest** konnte um 21% zum Vorjahr gesteigert werden. Berücksichtigt man Mietvertragsverlängerungen, summieren sich die gesamte Vermietungsaktivität auf ca. 396.000 m<sup>2</sup> (+15% gegenüber 2012). Der Markt ist weiterhin stark von Optimierungsbestrebungen auf Mieterseite gekennzeichnet, die Vermietung erfolgt äußerst kleinteilig. Die Fertigstellungsvolumina bewegen sich – verglichen mit den anderen CEE-Hauptstädten – auf sehr geringem Niveau: 2013 wurden ca. 30.000 m<sup>2</sup> an neuer Fläche angeboten. Der Gesamtbestand an moderner Büro-

<sup>2)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: Warsaw Office Market Profile Q4 2013; Warsaw, Bucharest und Budapest City Report Q4 2013, Prague Office Market Q4 2013; CBRE: Warsaw, Bucharest und Budapest Office Market View Q4 2013, CZ Property Investment MarketView H2 2013

fläche bleibt folglich mit 3,17 Mio. m<sup>2</sup> im Wesentlichen konstant. Die Entwicklungsaktivität wird auch für die kommenden Jahre auf niedrigem Niveau erwartet und sollte stabilisierend auf den existierenden Bürobestand wirken. Die Leerstandsrate fiel im Jahresvergleich signifikant um 2,6%-Punkte, bleibt aber mit ca. 18,4% weiterhin auf relativ hohem Niveau. Die Spitzenrendite im Core-Segment blieb unverändert im Bereich 7,50 – 7,75%.

Zum Ende des vierten Quartals 2013 wurde in **Prag** ein Büroflächenbestand von ca. 2,96 Mio. m<sup>2</sup> registriert. Die Flächenerweiterung durch Fertigstellungen belief sich

auf ca. 78.000 m<sup>2</sup>, um rd. 20% niedriger als im Jahr zuvor. Demgegenüber konnte die Vermietungsleistung im Jahresvergleich um ca. 10% auf rund 298.000 m<sup>2</sup> gesteigert werden, lediglich um 25.000 m<sup>2</sup> geringer als im Rekordjahr 2011 und deutlich über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre. Die Leerstandsrate zeigt eine stabile Entwicklung und stand zum Jahresende knapp über 13%. Eine größere, zum Teil spekulative Entwicklungspipeline mit erwarteten 150.000 m<sup>2</sup> an Fertigstellungen im Jahr 2014 sollte insbesondere auf Gebäude von geringerer Qualität Druck ausüben. Spitzenrenditen im Core-Bereich belaufen sich konstant auf 6,25%.

#### BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPÄISCHEN KERNMÄRKTN

	2013	2012	Veränderung in %
<b>Budapest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	396.000	346.000	14,5
Leerstandsrate in %	18,4	21,5	-14,4
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	19,0	20,0	-5
Spitzenrendite in %	7,5	7,5	0,0
<b>Bukarest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	300.000	225.000	33,3
Leerstandsrate in %	15,1	15,1	0,0
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	18	18	0,0
Spitzenrendite in %	8,25	8,25	0
<b>Prag</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	299.000	272.000	9,9
Leerstandsrate in %	13,2	11,9	10,9
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	20,0	20,0	0
Spitzenrendite in %	6,25	6,25	0
<b>Warschau</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	633.000	608.000	4,1
Leerstandsrate in %	11,8	8,8	34,1
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	25,5	27,0	-6
Spitzenrendite in %	6	6,25	-4

Quellen: CBRE Budapest Office MarketView January 2014, CBRE MarketView Bucharest Office Q4 2013, Jones Lang LaSalle: Prague Office Market Q4 2013, Warsaw Office Market Profile Q4 2013

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

# DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

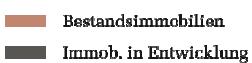
Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Vermietung von Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien in zentraleuropäischen Hauptstädten spezialisiert. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien und der Slowakei. Darüber hinaus werden durch die Entwicklung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

## Immobilienvermögen um 28% auf 3,8 Mrd. € gesunken

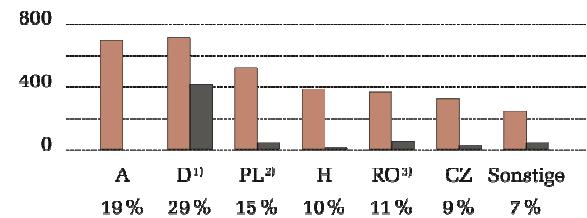
Das Immobilienvermögen von CA Immo liegt zum Stichtag 31.12.2013 bei rund 3,8 Mrd. € (5,3 Mrd. € zum 31.12.2012). Davon entfallen 3,3 Mrd. € (87% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien<sup>1)</sup> sowie 0,5 Mrd. € (13% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Aufgrund der im 2. Halbjahr 2013 abgewickelten großvolumigen Verkäufe deutscher Bestandsimmobilien reduzierte sich der Anteil des Seg-

ments Deutschland am Gesamtimmobilienvermögen von rd. 48% (31.12.2012) auf 29% zum 31.12.2013; Osteuropa ist nun mit einem Anteil von 52% am Gesamtimmobilienvermögen größtes regionales Segment.

## IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND BILANZPOSITIONEN


 Bestandsimmobilien  
 Immob. in Entwicklung

Mio. €



<sup>1)</sup> inkl. 67 Mio. € kurzfristiges Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> inkl. 107 Mio. € kurzfristiges Immobilienvermögen

<sup>3)</sup> inkl. 4 Mio. € kurzfristiges Immobilienvermögen

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. Tower 185, der at equity bilanziert wird

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2013 (BILANZWERTE)

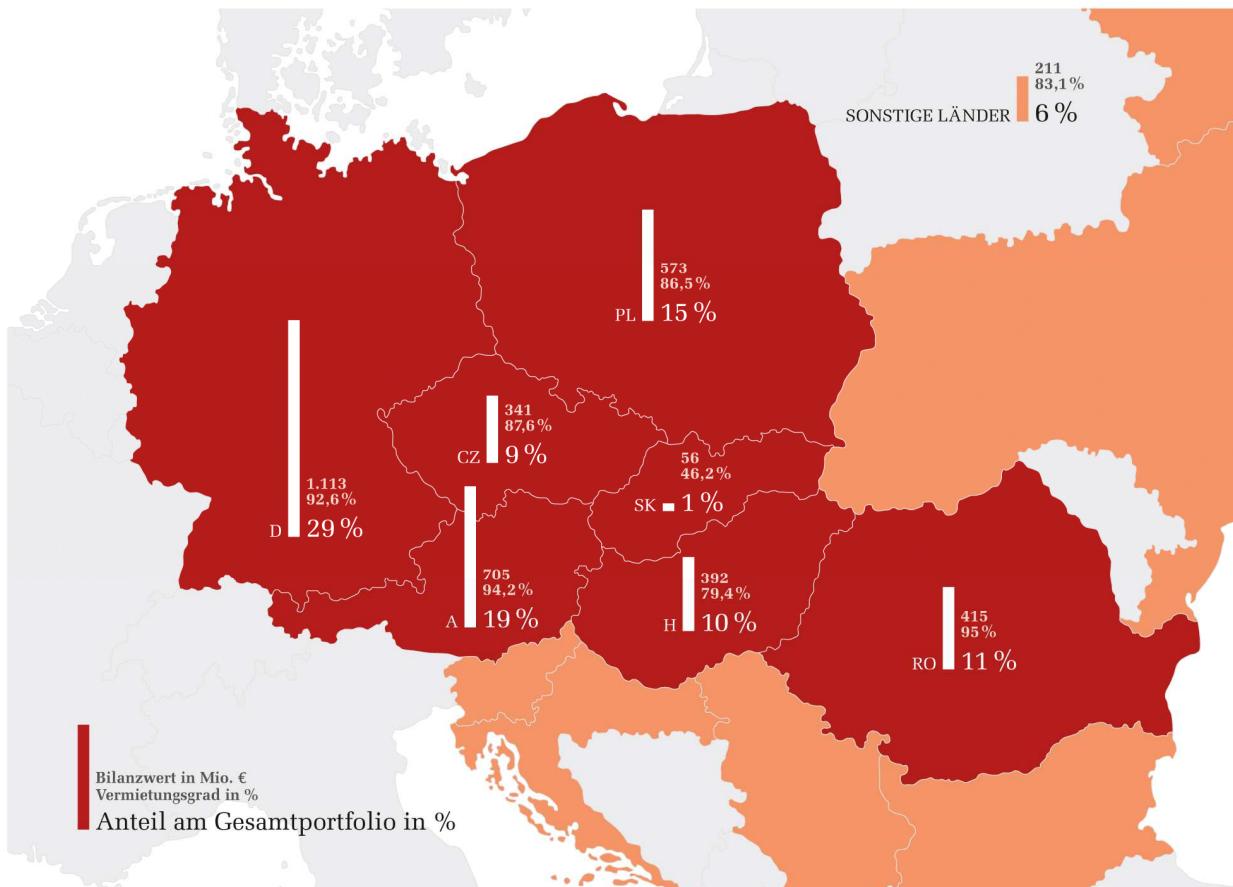
in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	705	0	0	705	19%
Deutschland	644	401	67	1.113	29%
Tschechien	334	7	0	341	9%
Ungarn	391	1	0	392	10%
Polen	444	23	107	573	15%
Rumänien	380	31	4	415	11%
Sonstige	244	23	0	267	7%
<b>Total</b>	<b>3.141</b>	<b>486</b>	<b>177</b>	<b>3.805</b>	<b>100%</b>
<b>Anteil am Gesamtportfolio</b>	<b>82%</b>	<b>13%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>	

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien, exkl. Tower 185, der at equity bilanziert wird

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

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN VON CA IMMO

■ Kernregion ■ Sonstige Länder



## Verkäufe

Der Buchwert des 2013 verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet anteiliges Immobilienvermögen in Höhe von 1.234,8 Mio. €, wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 1.280,8 Mio. € vereinbart wurden. In Summe wurde aus Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 75,5 Mio. € (2012: 38,5 Mio. €) lukriert. Veräußert wurden vor allem deutsche Bestandsimmobilien. 83,3 Mio. € an Verkaufserlösen entfielen auf **Baugrundstücke** im Rahmen der Großteils innerstädtischen Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland (unter anderem im Marina Quartier Regensburg), für die zuvor entsprechende wertsteigernde Widmungen erzielt wurden.

Ende August 2013 wurde das von CA Immo und ECE in einem Joint Venture realisierte **Einkaufszentrum Skyline Plaza** nach einer Bauzeit von zwei Jahren fertig gestellt und an den Endinvestor Allianz übergeben, das Closing des Forward Sale erfolgte Ende Oktober. CA Immo und

ECE bleiben mit je 10% am Skyline Plaza beteiligt. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rd. 360 Mio. €.

Mit dem **anteiligen Verkauf des Tower 185** wurde das größte Einzelprojekt in der Firmengeschichte von CA Immo Anfang Oktober erfolgreich abgeschlossen. Zwei deutsche institutionelle Investoren erwarben je ein Drittel an der Frankfurter Büroimmobilie mit einem Bilanzwert von rund 0,5 Mrd. €. CA Immo bleibt mit einem Drittel-Anteil investiert und ist weiterhin für das Asset Management der Immobilie verantwortlich.

Die Verhandlungen zum **Verkauf des „Hessen-Portfolio“** konnten ebenfalls im Oktober erfolgreich finalisiert werden: Die PATRIZIA Immobilien AG erwarb das Liegenschaftspaket mit 36 Immobilien an 19 Standorten in Hessen mit einem Bilanzwert von rund 0,8 Mrd. €. Diese sind vom deutschen Bundesland Hessen langfristig angemietet. Das Closing der Transaktion erfolgte Ende 2013.

Mitte Dezember wurde der Vertrag zum Verkauf der im Juni 2013 fertig gestellten **Deutschland-Zentrale von Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland** (MBVD) an die Union Investment Real Estate GmbH unterschrieben. Das Bürogebäude in Berlin umfasst eine oberirdische Bruttogrundfläche von gut 28.000 m<sup>2</sup> und ist für eine Laufzeit von 10 Jahren vollständig an MBVD vermietet. Der Kaufpreis beträgt rd. 88 Mio. €, das Closing der Transaktion erfolgte noch im Jahr 2013.



2013 verkauft: Deutschland-Zentrale Mercedes Benz Vertrieb

Ebenfalls im Dezember veräußerte CA Immo das **Warschauer Bürogebäude Lipowy Office Park** an Kimberley sp. z o.o., eine Gesellschaft eines börsennotierten US-REIT. Das Bürogebäude umfasst eine oberirdische Bruttogrundfläche von rd. 40.000 m<sup>2</sup> und ist zur Gänze langfristig an

die Bank Pekao S.A. vermietet. Die vier um einen Innenhof angeordneten Gebäude wurden 2009 fertiggestellt und sind seitdem im Eigentum der Europolis AG, die Anfang 2011 von CA Immo übernommen wurde. Das Closing der Transaktion wird für das erste Quartal 2014 erwartet, der Kaufpreis beträgt rd. 108 Mio. €.

### Investitionen

2013 investierte CA Immo insgesamt 199,0 Mio. € (2012: 242,1 Mio. €), davon 193,1 Mio. € (2012: 230,1 Mio. €) in ihr Immobilienportfolio. 25,7 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 172,9 Mio. € wurden für die Fortführung der Projektentwicklungen aufgewendet.

### Ankäufe

Mitte Dezember konnte CA Immo die Verhandlungen mit AXA Investment Managers Deutschland GmbH zum Erwerb des 49%-Anteils am Warschauer Portfolio "P1" erfolgreich zum Abschluss bringen. Der gesamte Verkehrswert des Portfolios, das bis dato in Form eines gemeinsamen Investments von CA Immo und AXA Immoselect gehalten wurde, belief sich zum 30.09.2013 auf ca. 280 Mio. €. Der ausständige Anteil konnte unter dem aktuellen Net Asset Value (NAV) des Portfolios erworben werden, das die Büroobjekte Sienna Center, Saska Crescent, Saska Point, Bitwy Warszawskiej sowie Warsaw Towers mit einer gesamten Nutzfläche von ca. 85.500 m<sup>2</sup> enthält. Davon sind vier Gebäude im Central Business District (CBD) in Warschau gelegen. Das Closing der Transaktion erfolgte mit Ablauf 2013.

### ÜBERLEITUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS 2012 AUF 2013

Immobilienvermögen 31.12.2012	Mio. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	0,8	0,0	0,8
Investitionen	Mio. €	12,6	160,5	20,0	193,1
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	-0,6	7,2	-44,2	-37,6
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	0,1	13,5	1,0	14,5
Abgänge	Mio. €	-47,3	-1.575,1	-7,8	-1.630,1
Sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	4,0	-0,8	3,2
Immobilienvermögen 31.12.2013	Mio. €	740,0	2.501,6	2.019,5	5.261,1
Jahresmieterlös <sup>1)</sup>	Mio. €	40,4	109,7	131,4	281,5
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	41,8	46,2	144,0	232,0
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	5,8	7,4	14,4	11,6
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	6,0	6,4	7,7	7,1

<sup>1)</sup> inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2013 verkauften Objekte (69,6 Mio. €)

## BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist mit einem Anteil von 82% am Gesamtimmobilienvermögen wichtigster Ertragsbringer von CA Immo. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung- und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. Wesentliche Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts sind:

- Leerstandsrate und Durchschnittsmiete zeigen die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios
- Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien
- Lokale Präsenz und Marktkenntnis: Um effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung sicher zu stellen, setzt CA Immo auf eigene Niederlassungen in ihren Kernmärkten.

### Bestandsvermögen um 30% auf 3,1 Mrd. € gesunken

Im 2. Halbjahr 2013 wurden im Zuge strategischer Immobilienverkäufe großvolumige Transaktionen finalisiert und dadurch das Bestandsvermögen von CA Immo vor allem in Deutschland deutlich reduziert. Das Bestandsportfolio<sup>1)</sup> der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2013 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,9 Mio. m<sup>2</sup> mit einem Bilanzwert von rund 3,1 Mrd. € (2012: 4,4 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsportfolios entfällt mit 57% des Bilanzwerts auf das Segment Osteuropa. In Summe verzeichnete die Gruppe 2013 Mieterlöse in Höhe von 281,5 Mio. € (2012: 280,9 Mio. €), davon entfielen rd.

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen; exkl. Tower 185, der at equity bilanziert wird

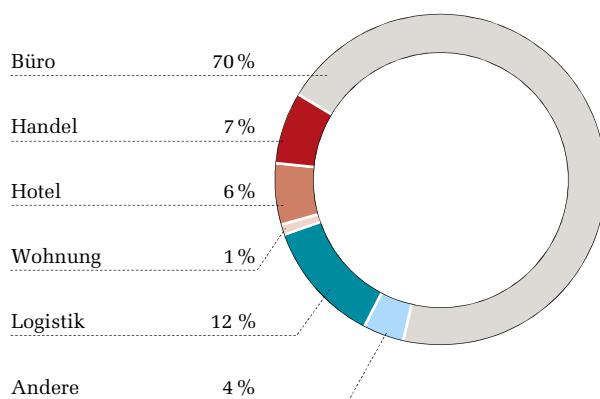
47% auf Osteuropa. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 7,1% (2012: 6,5%).

### Erhöhung des Vermietungsgrads in allen Ländern

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios erhöhte sich von 86,7% (31.12.2012) auf 88,4% zum 31.12.2013. In allen CA Immo-Märkten konnte eine Reduktion des Leerstands erreicht werden, vor allem die Objekte in Rumänien, Österreich und Deutschland sind überdurchschnittlich gut ausgelastet. In einem Like-for-like Vergleich jener Immobilien, die bereits zum 31.12.2012 Teil des Portfolios waren, erhöhte sich der wirtschaftliche Vermietungsgrad von 86,2% zum 31.12.2012 auf 88,1% zum Bilanzstichtag 2013.

### BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN

NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 3,1 Mrd. €)



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

	Bilanzwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungs- grad in %	Annualisierter Mieterlös <sup>2)</sup> in Mio. €	Rendite in %
	in %					
Österreich	699,4	22,5%	318.093	301.809	94,2%	41,8
Deutschland	641,5	20,6%	327.853	306.611	92,6%	41,2
Tschechien	309,2	9,9%	149.336	128.383	87,6%	24,1
Ungarn	391,0	12,6%	305.036	227.268	79,4%	29,1
Polen	443,7	14,3%	376.502	300.815	86,5%	33,0
Rumänien	379,6	12,2%	330.254	315.093	95,0%	33,4
Sonstige	244,1	7,9%	142.122	109.987	76,7%	16,9
<b>Gesamt</b>	<b>3.108,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.949.197</b>	<b>1.689.967</b>	<b>88,4%</b>	<b>219,4</b>
						<b>7,1%</b>

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen; exkl. Tower 185, der at equity bilanziert wird

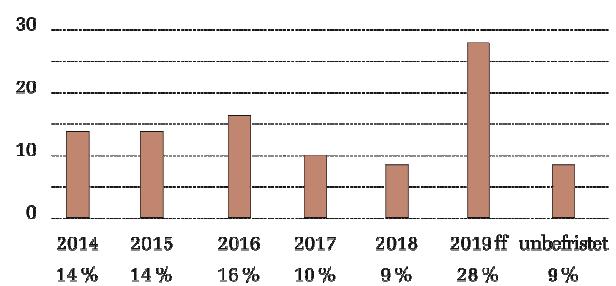
<sup>2)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

LIKE-FOR-LIKE-BEITRACHTUNG DER OJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2012 IM BESTAND WAREN

In Mio. €	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös <sup>1)</sup>		Bruttorendite		Vermietungsgrad	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Österreich	644,7	641,3	38,8	37,7	6,0%	5,9%	94%	94%
Deutschland	582,8	580,1	38,5	36,1	6,6%	6,2%	92%	90%
Osteuropa	1.767,6	1.787,0	136,5	134,8	7,7%	7,5%	86%	84%
<b>Gesamt</b>	<b>2.995,1</b>	<b>3.008,4</b>	<b>213,8</b>	<b>208,6</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,9%</b>	<b>88%</b>	<b>86%</b>

<sup>1)</sup>Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12**Rund 425.500 m<sup>2</sup> Vermietungsleistung**

Im Jahr 2013 vermierte CA Immo konzernweit in Summe rd. 425.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das entspricht einer Vermietungsleistung von rund 22% des insgesamt 1,9 Mio. m<sup>2</sup> starken Bestandsportfolios der Gruppe. Je rd. 50% entfallen auf Neuvermietungen bzw. auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. 41% der gesamten vermieteten Fläche waren Büroflächen, 57% entfielen auf Logistik. Starke Impulse kamen vor allem durch großflächige Vermietungen in osteuropäischen Bestandsimmobilien sowie aus diversen Vorvermietungen deutscher Projektentwicklungen. Der mit 14.000 m<sup>2</sup> größte Mietvertrag des Geschäftsjahrs 2013 wurde mit Google für das im Bau befindliche Bürogebäude Kontorhaus in München abgeschlossen. 37% der Mietverträge laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet.

**AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN (IN MIO. €)****GRÖSSTE MIETER**

	Branche	Region	Anteil % <sup>1)</sup>
Pekao S.A	Bank	Osteuropa	3%
Hennes & Mauritz GmbH	Bekleidung, Einzelhandel	Deutschland	3%
Land Berlin c/o Berliner Immobilienmanagement GmbH	Immobilien und Verwaltung	Deutschland	3%
Verkehrsbüro Hotellerie GmbH	Hotellerie	Österreich/Osteuropa	2%
PwC	Wirtschaftsprüfer	Deutschland	2%
IBM	IT	Osteuropa	2%
TOTAL Deutschland GmbH	Energieversorgung	Deutschland	2%
Österreichische Post AG	Post	Österreich	1%
Robert Bosch Aktiengesellschaft	Elektrotechnik	Österreich	1%
InterCityHotel GmbH	Hotellerie	Deutschland	1%

<sup>1)</sup>Nach annualisierten Mieterlösen

## SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 318.093 m<sup>2</sup> und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 699 Mio. €. 2013 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 40 Mio. € (2012: 39,0 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 6,0% (2012: 5,9%) entspricht. Das im Herbst fertig gestellte und an den Mieter übergebene revitalisierte Bürogebäude Silbermöwe im Wiener Quartier Lände 3 wurde in das Bestandsportfolio übernommen.

CA Immo investierte 2013 3,0 Mio. € (2012: 5,0 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio, darüber hinaus wendete sie 2,3 Mio. € (2012: 2,5 Mio. €) für die Instandhaltung ihrer österreichischen Bestandsimmobilien auf.

### Vermietungen

2013 wurden in Österreich insgesamt rd. 16.600 m<sup>2</sup> Bürofläche (davon 4.250 m<sup>2</sup> im 4. Quartal) neu vermietet bzw. verlängert. In Summe wurden 2013 insgesamt 23.630 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio erhöhte sich im Jahresvergleich auf 94,2% (2012: 93,0%).

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Bilanzwert	699,4	665,5	+5,1%
Annualisierte Mieterlöse <sup>2)</sup>	41,8	39,0	+7,2%
Brutto-Anfangsrendite	6,0%	5,9%	+0,1 pp
Wirtschaftlicher Leerstand	5,8%	7,0%	-1,2 pp

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien

<sup>2)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

## SEGMENT DEUTSCHLAND

Im 2. Halbjahr 2013 wurde das deutsche Bestandsportfolio im Zuge strategischer Immobilienverkäufe deutlich reduziert. Der im Eigentum von CA Immo verbliebene Dritt-Anteil am Frankfurter Tower 185 wird ab dem Stichtag mit dem anteiligen Eigenkapitalwert („at equity“) bilanziert. Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von rd. 642 Mio. € (2012: 1.836 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 327.853 m<sup>2</sup>. Das deutsche Bestandsimmobilienvermögen umfasst nun Großteils moderne, teilweise von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt.

### Eine Projektfertigstellung in den Bestand übernommen

2013 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 109,7 Mio. € (2012: 100,5 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Portfolios lag per 31.12.2013 bei 6,4% (2012: 5,6%). CA Immo wendete 2013 rund 4,8 Mio. € für die Instandhaltung ihrer deutschen Bestandsimmobilien auf. Das im Herbst 2013 fertig gestellte InterCityHotel Berlin wurde an den Betreiber übergeben und in das CA Immo-Bestandsportfolio übernommen.



2013 fertig gestellt: InterCityHotel am Berliner Hauptbahnhof

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Bilanzwert	641,5	1.835,7	-65,1%
Annualisierte Mieterlöse <sup>2)</sup>	41,2	102,2	-59,7%
Brutto-Anfangsrendite	6,4%	5,6%	+0,8 pp
Wirtschaftlicher Leerstand	7,4%	12,0%	-4,6 pp

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Bilanzwert	641,5	1.835,7	-65,1%
Annualisierte Mieterlöse <sup>2)</sup>	41,2	102,2	-59,7%
Brutto-Anfangsrendite	6,4%	5,6%	+0,8 pp
Wirtschaftlicher Leerstand	7,4%	12,0%	-4,6 pp

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien, kurzfristigem Immobilienvermögen und dem Tower 185, der at equity bilanziert wird

<sup>2)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

## SEGMENT OSTEUROPA

CA Immo investiert seit 1999 in Osteuropa und ist heute in neun Ländern Zentral-Osteuropas (67% CEE) sowie Südosteuropas (33% SEE) mit Bestandsimmobilien präsent. Zum Stichtag 31.12.2013 repräsentieren die osteuropäischen Bestandsimmobilien einen Bilanzwert von rund 1.767,6 Mio. € (31.12.2012: 1.890,1 Mio. €), das sind rd. 57% des gesamten Bestandsportfolios. CA Immo setzt in der Region vorrangig auf Büroimmobilien (79% Anteil am osteuropäischen Gesamtportfolio) in hoher Qualität und zentraler Lage in ost- und südosteuropäischen Hauptstädten. 16% des Bestands entfallen auf Logistikimmobilien, 4% auf Handels- und 1% auf Hotelimmobilien. Die Instandhaltung und Vermietung des Portfolios wird durch eigene, lokale Teams vor Ort abgewickelt.

### 47% der Mieterräge aus Osteuropa

Das Bestandsportfolio umfasst 1.303.251 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2013 Mieterlöse in Höhe von 131,4 Mio. € (2012: 140,7 Mio. €), das sind rund 47% der gesamten Mieterräge von CA Immo. Der gesamte Bestand weist eine Bruttorendite von 7,7% (2012: 7,5%) auf, wobei die Objekte in SEE bei einer Rendite von 8,4% (2012: 8,3%) und jene in CEE bei 7,4% (2012: 7,2%) liegen. Details zu den einzelnen Immobilien des osteuropäischen Bestandsportfolios finden Sie in der Objektliste.

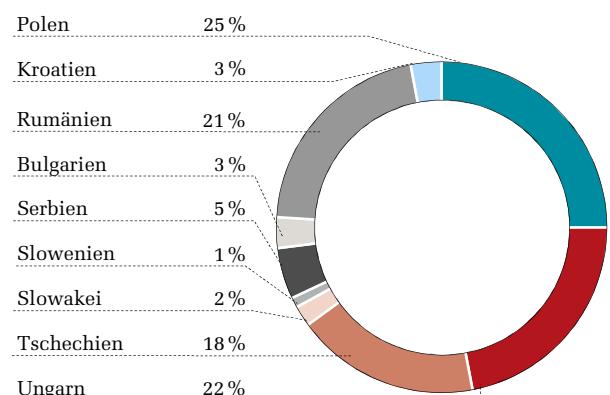
### Auslastung des Bestandsportfolios erhöht

Dank ihrer starken lokalen Präsenz sowie der guten (Standort-)Qualität der Immobilien konnte CA Immo den

Auslastungsgrad des Portfolios auch im schwierigen Umfeld der vergangenen Jahre stabil halten bzw. im Geschäftsjahr 2013 sogar erhöhen. Das Bestandsportfolio weist per 31.12.2013 einen wirtschaftlichen Vermietungsgrad (gemessen am Jahressollmietertrag) von 86% auf (2012: 84%). Im Kernsegment Büro liegt die Auslastung bei 87% (2012: 86%).

Die gesamte Vermietungsleistung 2013 lag im Segment Osteuropa bei rund 354.050 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche, davon entfielen 116.100 m<sup>2</sup> auf Büro- und 234.760 m<sup>2</sup> auf Logistikflächen.

#### BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA NACH LÄNDERN (Basis: 1,8 Mrd. €)



#### BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA: KENNZAHLEN <sup>1)</sup>

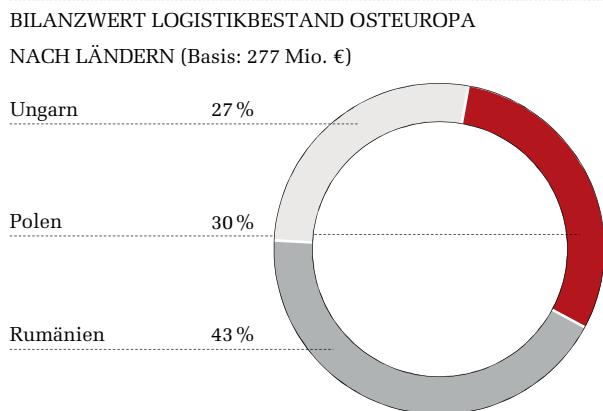
in Mio. €	Bilanzwert	Annualisierte Miete <sup>2)</sup>	Vermietungsgrad in %	Bruttorendite	Equivalent Yield
Polen	443,7	33,0	86%	7,4%	7,7%
Ungarn	391,0	29,1	79%	7,4%	8,8%
Rumänien	379,6	33,4	95%	8,8%	9,4%
Tschechien	309,2	24,1	88%	7,8%	7,7%
Serbien	82,6	6,9	87%	8,3%	9,0%
Kroatien	54,5	2,8	69%	5,1%	8,1%
Bulgarien	49,6	4,4	84%	8,8%	9,3%
Slowenien	14,8	1,2	89%	8,3%	9,9%
Slowakei	42,6	1,6	46%	3,8%	8,4%
<b>Gesamt</b>	<b>1.767,6</b>	<b>136,5</b>	<b>86%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,4%</b>

<sup>1)</sup> Exkl. selbst verwalteter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

## Logistik

Der Logistikanteil am Osteuropa-Portfolio (nach Bilanzwert) liegt per 31.12.2013 bei 16%. Diese Assetklasse weist eine vergleichsweise höhere Volatilität im Vermietungsgeschäft auf und ist insbesondere auf Grund kürzerer durchschnittlicher Mietvertragsdauern unmittelbarer von Schwankungen der internationalen Wirtschaftssituation beeinflusst. 2013 konnte CA Immo vor allem im rumänischen Logistikbestand sehr gute Vermietungserfolge verzeichnen. Die strategische Portfoliofokussierung sieht bis 2015 eine Reduktion des Logistikanteils vor.



## INITIATIVEN ZUR ERHÖHUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ DES BESTANDSPORTFOLIOS

CA Immo verfügt international über Bestandsimmobilien unterschiedlichster Ausprägung in verschiedensten Stadien des Objekt-Lebenszyklus. Um dem allgemeinen Qualitätsanspruch an das Bestandsportfolio im Sinne von langfristiger Vermarktungsfähigkeit als auch den individuellen Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden, setzt das CA Immo Asset Management auf diversifiziertes Qualitätsmanagement. Hierbei kommen vielfältige Maßnahmen zum Einsatz, die punktgenau für die Immobilie und deren Mieter eingesetzt werden, um optimale Rahmenbedingungen für nachhaltige Mietverhältnisse zu schaffen. **Die wichtigsten Hebel dieser ganzheitlichen Qualitätssicherung sind:**

- Standardisierte Erfassung der Gebäudeeigenschaften (inkl. Energieverbrauchswerte) als Entscheidungsbasis für aktives Asset Management
- Kontinuierlicher und systematischer Dialog mit den Bestandsmietern zur langfristigen Mieterbindung
- Punktueler Einsatz von Nachhaltigkeitszertifizierungen für strategische Core-Objekte

– Bewusstseinsbildung unter Bestandsmietern zur Steigerung des ressourcenschonenden Nutzerverhaltens

## CAST – Qualitätssicherung von Bestandsgebäuden

Um die Nachhaltigkeit der Bestandsimmobilien länderübergreifend mit ausreichender Qualität vergleichbar zu machen, entwickelte CA Immo das unternehmenseigene Erfassungsinstrument für Büro-Bestandsgebäude CAST (CA Immo Sustainability Tool). In CAST werden neben ökonomischen und sozialen Kriterien vor allem die technischen Qualitäten von Anlagen und Ausstattungen sowie die Bausubstanz der Gebäude konzernweit erfasst. Dadurch wird eine Transparenz im Bestandsportfolio geschaffen, die eine wichtige Basis für die Portfoliostrategie sowie für An- und Verkaufsentscheidungen darstellt. Seit 2012 ist das Büro-Bestandsportfolio zu 100% in CAST abgebildet.

## Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Footprint

Im Geschäftsjahr 2012 hat CA Immo erstmals die Energieverbrauchswerte von 89% der Büro-Bestandsimmobilien erfasst und daraus den Status quo des CO<sub>2</sub>-Footprints ermittelt. Dieser beträgt 105.763 t CO<sub>2</sub> e/a (absolute CO<sub>2</sub>-Emission) und umfasst die in den Gebäuden durch Wärme- und Stromverbrauch erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen, was einer CO<sub>2</sub>-Emission von 65,6 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr und m<sup>2</sup> entspricht. Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio beträgt die absolute CO<sub>2</sub>-Emission 122.964 t CO<sub>2</sub>e/a. Parallel wurde eine Pilotphase zur Energieoptimierung an ausgewählten Bestandsobjekten (Carbon Due Diligence) initiiert – mit dem Ziel, energetische Kostentreiber in Baukonstruktion und technischen Anlagen aufzuspüren und zu beseitigen. Die Dokumentation der einzelnen Energieeffizienzmaßnahmen und CO<sub>2</sub>-Emissionseinsparpotenziale beinhaltet die Abschätzung der Investitionskosten sowie des Returns on Investment für jede Maßnahme. Die Carbon Due Diligence sowie die daraus abgeleiteten Optimierungsmaßnahmen für zwei Pilotobjekte wurden 2013 abgeschlossen.

## Bestandszertifizierung am Pilotobjekt Tower 185

Im Oktober 2013 wurde erstmals ein Bestandsobjekt der CA Immo – der Tower 185 – mit dem DGNB-Zertifikat in Silber ausgezeichnet. Der Tower 185 war eines der ersten Objekte, die an der Pilotphase für Bestandszertifizierungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) teilgenommen haben. In der Gesamtbewertung sticht die Prozessqualität (Strategie & Controlling, Qualität der Bewirtschaftung, Systematisches Instandhaltungsmanagement und Ressourcenmanagement) besonders hervor. Dieser Teilbereich wurde sogar mit Gold bewertet.

## ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSZERTIFIZIERUNG BESTANDSIMMOBILIEN

Stadt	Gebäude	Zertifizierung
Prag	Amazon Court	DGNB Gold
Bratislava	BBC 1 plus	LEED Gold
Frankfurt	Tower 185	DGNB Silber, LEED Gold
Berlin	Tour TOTAL	DGNB Silber
München	Skygarden	LEED Gold
München	Ambigon	DGNB Silber
Berlin	InterCityHotel	DGNB Gold
Wien	Silbermöwe	ÖGNI Silber angestrebt
Warschau	Poleczki Bauphase 2	LEED Gold Vorzertifikat

### Bewirtschaftung und Nutzerverhalten als Haupt-Hebel

Die Optimierung von Energieverbrächen der Bestandsgebäude sowie die regelmäßige Überprüfung der Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen im Rahmen des Technischen Gebäudemanagements (Facility-Management-Dienstleistungen) ist seit 2008 Leistungsbestandteil in den Standard-FM-Verträgen der CA Immo Deutschland GmbH. Vor allem die CO<sub>2</sub>-Performance der Immobilien spielt hierbei eine entscheidende Rolle. Ein nächster Schritt zur Verbesserung der Energiebilanz der Bestandsgebäude ist u. a. ein erweiterter Dialog mit den Nutzern bezüglich des Verbraucherverhaltens. Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine konzernweite Info-Kampagne zur ressourcenschonenden Nutzung von Bürogebäuden unter CA Immo-Büromieter gestartet (siehe Bericht-Rückseite).

### GREEN REFURBISHMENT: BÜROGEBAUDE SILBERMÖWE IN WIEN



### Stakeholderdialog: Internationale Mieterbefragung

Im Dezember 2013 fand erstmals eine konzernweite Befragung aller CA Immo-Büromieter statt. Ziel ist die Erhöhung der Mieterzufriedenheit durch die Optimierung der Serviceleistungen sowie das frühzeitige Erkennen von neuen Mieterbedürfnissen und Trends. Themenschwerpunkte der online durchgeführten Umfrage waren u. a.:

- Zufriedenheit mit den angemieteten Flächen (Gebäude, Infrastruktur, technische Einrichtungen etc.)
- Beurteilung der Servicequalität von CA Immo sowie externer Dienstleister (Asset Management, Hausverwaltung, Facility Management)
- Bedeutung von und Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit
- Status quo und etwaige künftige Veränderungen der Arbeitswelten (flexible Arbeitsplätze, Home-Office)

Die Ergebnisse bescheinigen CA Immo eine überaus hohe Mieterzufriedenheit und –bindung: 90% der Unternehmen würden sich wieder für die angemietete Immobilie entscheiden. Die Ergebnisse sind abrufbar unter [www.caimmo.com/Mieterbefragung](http://www.caimmo.com/Mieterbefragung). Eine jährliche Durchführung der Befragung ist geplant.

### Sicherheit und Gesundheit in Bestandsgebäuden

Im laufenden Betrieb wird die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der technischen Gebäudeanlagen durch Wartungen regelmäßig überprüft und gewährleistet. Im Rahmen der Wartung und durch Überwachung im laufenden Betrieb werden auch Gesundheitsgefährdungen durch Fehlfunktion vermieden.

### REVITALISIERUNG

- Altbau wurde in mehreren Bauphasen zwischen 1960 und 1990 errichtet
- Generalsanierung nach strengen Nachhaltigkeitskriterien
- Bauchemikalien- und Ressourcenmanagement
- ÖGNI Zertifizierung in Silber angestrebt
- Vollständige Innensanierung des Gebäudes sowie Erneuerung der Fassade

### GEBÄUDE

- Photovoltaikanlage am Dach liefert einen Teil des Stroms für die Haustechnik
- Eine optimierte Alu-Glasfassade, ein Kühldeckensystem in Kombination mit einem Kältespeicher sowie eine Wärmerückgewinnungsanlage sorgen für optimale Energieeffizienz
- Energiebedarf des revitalisierten Gebäudes gegenüber dem Altbau um 50-60% reduziert
- CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 280 Tonnen pro Jahr verringert
- E-Tankstellen für KFZ und Fahrräder

## PROJEKTENTWICKLUNGEN

**Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber**  
 CA Immo 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 sowie dadurch organisch zu wachsen. Andererseits werden Grundstücksreserven durch Baurechtschaffungen im Wert gesteigert und durch Verkäufe oder Joint-Venture-Entwicklungen gewinnbringend 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 Baurechtschaffung bis zu Projektsteuerung, Baumanagement und Vermietung bzw. Verkauf der fertigen Immobilie.

### 82% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2013 macht die Developmentsparte einen Anteil von rd. 13% (rd. 486 Mio. €, 2012: 727,0 Mio. €) des Gesamtimmobilienvermögens von CA Immo aus. Mit einem Anteil von 82,5% liegt der deutliche Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung (17,5%) entfällt auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in Osteuropa. Die deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 401,2 Mio. € gliedern sich in Projekte, die sich im Bau befinden (61,3 Mio. €), sowie Grundstücke im Widmungsverfahren bzw. längerfristige Liegenschaftsreserven (339,9 Mio. €).

### IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN

in Mio. €	Baurechtschaffungen		Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung <sup>1)</sup>		Summe	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Immobilienvermögen in Entwicklung	Bilanzwert in %
<b>Österreich</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
Frankfurt	22,3	11,9%	108,7	46,4%	2,0	3,1%	133,0	27,4%
Berlin	63,3	33,7%	46,9	20,0%	36,6	57,1%	146,8	30,2%
München	83,6	44,5%	4,2	1,8%	0,0	0,0%	87,8	18,0%
sonstige Deutschland	10,9	5,8%	0,0	0,0%	22,7	35,5%	33,6	6,9%
<b>Deutschland</b>	<b>180,1</b>	<b>95,8%</b>	<b>159,8</b>	<b>68,2%</b>	<b>61,3</b>	<b>95,7%</b>	<b>401,2</b>	<b>82,5%</b>
Tschechien	0,0	0,0%	7,4	3,2%	0,0	0,0%	7,4	1,5%
Ungarn	0,0	0,0%	1,2	0,5%	0,0	0,0%	1,2	0,3%
Polen	0,0	0,0%	19,9	8,5%	2,8	4,3%	22,7	4,7%
Rumänien	0,0	0,0%	31,3	13,4%	0,0	0,0%	31,3	6,4%
Serbien	0,0	0,0%	1,4	0,6%	0,0	0,0%	1,4	0,3%
Ukraine	0,0	0,0%	7,5	3,2%	0,0	0,0%	7,5	1,5%
Slowakei	7,9	4,2%	5,7	2,4%	0,0	0,0%	13,6	2,8%
<b>Osteuropa</b>	<b>7,9</b>	<b>4,2%</b>	<b>74,5</b>	<b>31,8%</b>	<b>2,8</b>	<b>4,3%</b>	<b>85,1</b>	<b>17,5%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>188,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>234,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>64,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>486,4</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1)</sup> Exkl. der Projektentwicklung Kontorhaus in München, die im kurzfristen Immobilienvermögen geführt wird

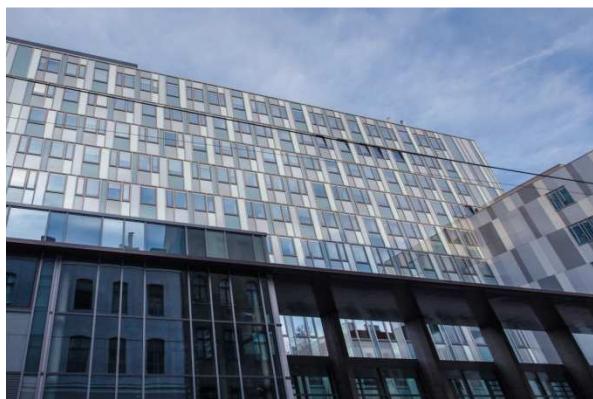
## PROJEKTE IM BAU

in Mio. €	Bilanz wert	Bilanzwert in %	Offene Baukosten	geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vorauss. Verkehrs-wert <sup>1)</sup>	Rendite	Stadt	Nutzungs-art	Anteil	Vorver-mietungs-grad	geplante Fertig-stellung
Avia <sup>2)</sup>	2,8	3%	7,9	5.653	11,6	7,3%	Krakau	Büro	50%	27%	12/2014
John F. Kennedy Haus	30,5	38%	40,2	17.789	82,3	5,5%	Berlin	Büro	100%	42%	6/2015
Monnet 4	6,1	8%	19,0	8.128	29,6	5,5%	Berlin	Büro	100%	49%	6/2015
Belmundo	16,8	21%	18,8	10.169	39,7	6,1%	Düsseldorf	Büro	100%	74%	12/2014
Lavista	5,9	7%	9,0	4.105	17,3	6,3%	Düsseldorf	Büro	100%	9%	12/2014
Congress Center Skyline Plaza	2,0	3%	3,1	8.300	2,5	n.a.	Frankfurt	Retail	50%	verkauft	03/2014
Kontorhaus <sup>2)3)</sup>	15,8	20%	31,4	14.207	57,1	5,4%	München	Büro	50%	50%	12/2015
<b>Total</b>	<b>79,9</b>	<b>100%</b>	<b>129,5</b>	<b>68.351</b>	<b>240,1</b>	<b>6,0%</b>					

<sup>1)</sup> Nach Fertigstellung; <sup>2)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den 50 %-Anteil; <sup>3)</sup> ausgewiesen in Bilanzposition kurzfristiges Immobilienvermögen

## SEGMENT ÖSTERREICH

Per 31.12.2013 hat CA Immo in Österreich keine Projektentwicklung in Umsetzung. Ende September 2013 erfolgte die Übergabe des von CA Immo generalsanierten **Bürogebäudes Silbermöwe** im Quartier Lände 3 an den Mieter Robert Bosch AG. Das aus einem siebengeschossigen Flachbau und einem 10-geschossigen Hochhaus bestehende Bürogebäude hat rd. 21.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ist ab sofort Teil des CA Immo Bestandsportfolios. Der Mietvertrag läuft mindestens 10 Jahre, das Investitionsvolumen belief sich auf insgesamt rd. 37 Mio. €. Das großflächige innerstädtische Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt **Lände 3** fasst ca. 80.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche und gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer ersten Revitalisierungsphase konnte 2011 u. a. die Post AG als Ankermieter für rd. 31.000 m<sup>2</sup> Bürofläche gewonnen werden.



Im Herbst fertig gestellt: Bürogebäude Silbermöwe

## SEGMENT DEUTSCHLAND

CA Immo konzentriert ihre Entwicklungsaktivitäten vor allem auf die Metropolen Berlin, Frankfurt und München. Im Vordergrund steht die möglichst rasche Realisierung und Verwertung der großflächigen, gemischt genutzten Stadtentwicklungsprojekte.

Per 31.12.2013 hat CA Immo in Deutschland 62.698 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche mit einem voraussichtlichen Verkehrswert (nach Fertigstellung) von rund 228,5 Mio. € im Bau.

## Fertigstellungen

Im Juni übergab CA Immo die neue Zentrale im Berliner Stadtteil Friedrichshain an den **Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland (MBVD)**. Das aus einem siebengeschossigen Flachbau und einem 14-geschossigen Hochbau bestehende Bürogebäude fasst rund 28.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (oberirdisch) und bietet seit Mitte Juli 2013 rd. 1.200 MBVD Mitarbeitern ein modernes Arbeitsumfeld. Das Gebäude wurde unter Berücksichtigung vielfältiger Nachhaltigkeitskriterien errichtet, eine Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Silber ist erfolgt. Das Investitionsvolumen seitens CA Immo belief sich auf insgesamt rund 70 Mio. €. Im Dezember wurde das Projekt mit dem Verkauf des Gebäudes an die Union Investment Real Estate GmbH zu einem Kaufpreis von rd. 88 Mio. € erfolgreich abgeschlossen.

In Berlin konnte nach knapp zweijähriger Bauzeit im Oktober das neue **InterCityHotel Berlin Hauptbahnhof** an den Betreiber, die Steigenberger Gruppe, übergeben wer-

den. CA Immo hatte das 4-Sterne-Haus schlüsselfertig erstellt und mit Steigenberger dafür einen 20jährigen Pachtvertrag abgeschlossen. Das Investmentvolumen lag bei rund 53 Mio. €. Das Hotel ist mit acht Geschossen und 410 Zimmern als Haus der gehobenen Mittelklasse konzipiert, umfasst eine BGF von 19.800 m<sup>2</sup> und ging mit Fertigstellung in das Bestandsportfolio der CA Immo über. Im Februar erhielt das Gebäude ein Nachhaltigkeitszertifikat in Gold durch die DGNB.

Am 28. August 2013 öffnete das **Einkaufszentrum Skyline Plaza** seine Tore und bildet nun den urbanen Mittelpunkt des Frankfurter Europaviertels. Es wurde in einem Joint Venture von CA Immo und ECE nach einer Bauzeit von zwei Jahren fertig gestellt und an den Endinvestor Allianz übergeben. CA Immo und ECE bleiben mit je 10% am Skyline Plaza beteiligt. Das zu 96% vermietete Shoppingcenter präsentiert auf zwei Ebenen und einer Verkaufsfläche von rund 38.000 m<sup>2</sup> etwa 170 Fachgeschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Bislang einzigartig in Deutschland ist der 7.300 m<sup>2</sup> große Dachgarten des Centers. Die Eröffnung des rd. 9.200 m<sup>2</sup> großen MeridianSpa erfolgte im Februar 2014.

## Die wichtigsten aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

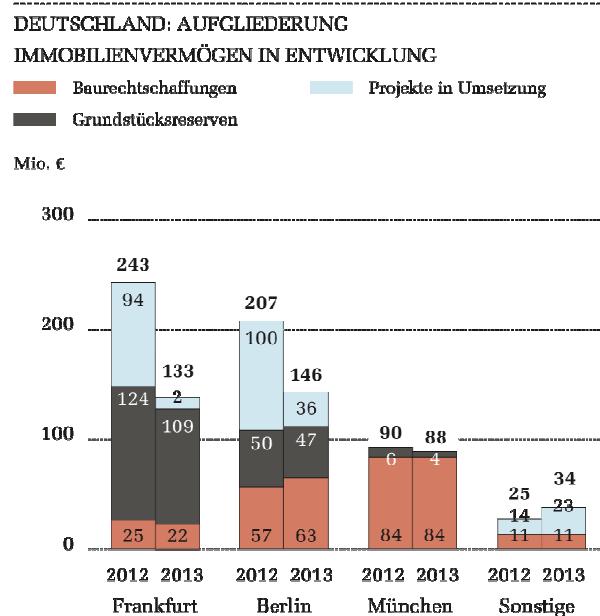
### Berlin

Das **Stadtquartier Europacity um den Berliner Hauptbahnhof** umfasst rd. 40 ha, ca. 50% dieser Flächen befanden sich zu Projektstart im Eigentum von CA Immo. Rund um den Berliner Hauptbahnhof entsteht ein modernes Quartier, das die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Hotel und Kultur miteinander verbindet. Namhafte Unternehmen wie TOTAL, Steigenberger, InterCity Hotels, 50 Hertz und Ernst Basler & Partner wurden dafür bereits als Mieter bzw. Investoren gewonnen. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung zwei Projekte in Umsetzung:

Der Baustart für das **John F. Kennedy Haus** im südlichen Teil des neuen **Berliner Stadtquartiers Europacity** erfolgte im Mai. Das Bürohaus mit einer oberirdischen BGF von rd. 21.860 m<sup>2</sup> entsteht am Spreebogen gegenüber dem Kanzleramt. Die Vorvermietungsquote liegt bei 42%, im August wurde Grundsteinlegung gefeiert. Die Fertigstellung des Green Buildings ist im Frühjahr 2015 geplant.

Der Finanz- und Vermögensberater MLP hat im November einen Mietvertrag mit CA Immo über rund 4.700 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche in dem projektierten **Bürogebäude Monnet 4 im Berliner Stadtquartier Europacity** abgeschlossen. Dieser Vorvermietungsgrad von rund 49% war gleichzeitig Startschuss für die Realisierung des insgesamt rd. 10.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche umfassenden Bürogebäudes, das in unmittelbarer Nähe zum Berliner Hauptbahnhof liegen und direkt an den 2012 von CA Immo fertiggestellten Tour Total angrenzen wird. Das Gesamtinvestment für das von CA Immo entwickelte Gebäude Monnet 4 liegt bei rd. 27 Mio. €. Der Baustart erfolgte Anfang Jänner 2014, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2015 vorgesehen.

Im **nördlichen Bereich der Europacity** planen die Joint Venture Partner CA Immo und das auf Wohnungsbau spezialisierte Unternehmen Hamburg Team die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets. Auf dem rd. 32.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück zwischen Heidestraße und Schifffahrtskanal sollen insgesamt rd. 500 Wohnungen entstehen. Im März wurden für den südlichen Bereich des Stadthafenquartiers in einem Realisierungswettbewerb die Grundlinien für die architektonische Gestaltung des neuen Wohn- und Arbeitsstandortes in der Mitte Berlins festgelegt. Aktuell läuft der Baurechtschaffungsprozess.



München: exkl. Projektentwicklung Kontorhaus, die im kurzfristigen Immobilienvermögen geführt wird

## ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

### 1 TOUR TOTAL



- Bruttogrundfläche: 18.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Büro
- Eröffnet: 2012
- Status: **vermietet**

### 4 MEININGER HOTEL



- Bruttogrundfläche: 7.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2009
- Status: **Baufeld verkauft**

### 2 INTERCITY HOTEL

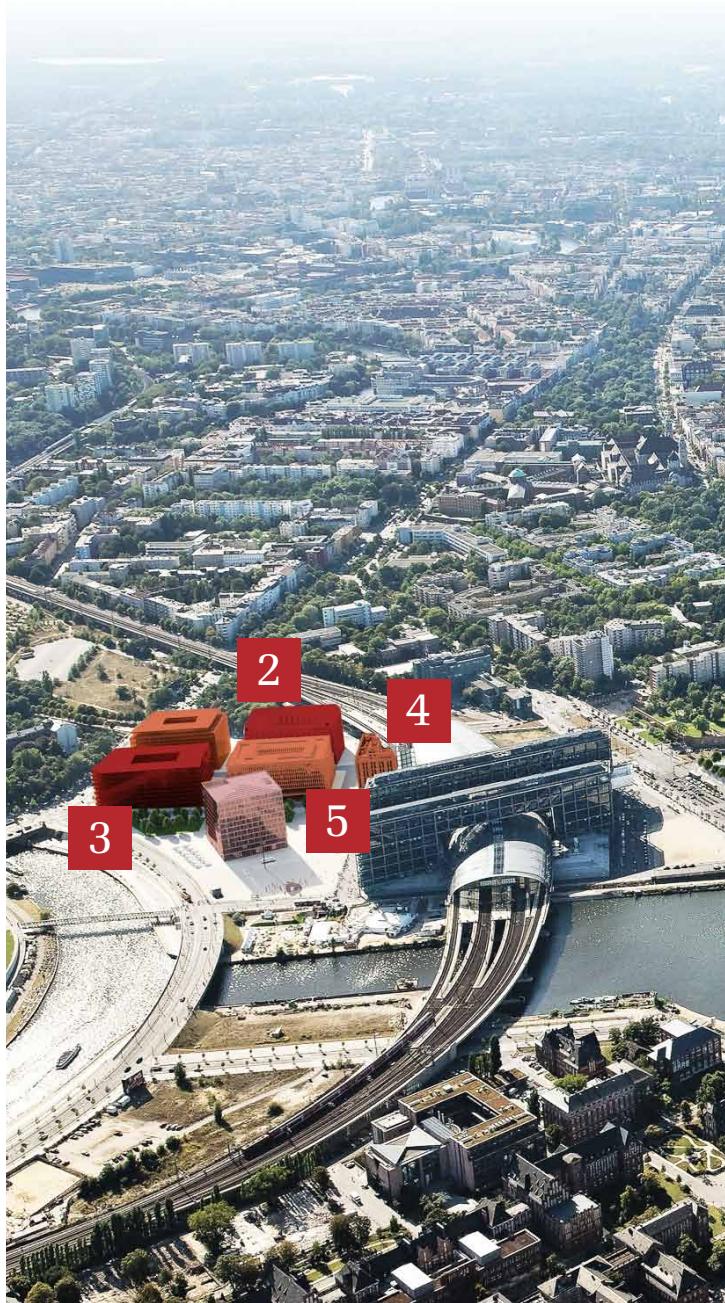


- Bruttogrundfläche: 20.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Hotel
- Fertigstellung: 2013
- Status: **vermietet**

### 3 JOHN F. KENNEDY HAUS



- Bruttogrundfläche: 22.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Büro
- Geplante Fertigstellung: 1. HJ 2015
- Status: **in Bau**





Von  
CA Immo  
entwickelt



Baugrundstück  
abverkauft



Grundstück  
im Eigentum  
von CA Immo

## 5 STEIGENBERGER HOTEL AM KANZLERAMT



- Bruttogrundfläche: 23.500 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Hotel
- Fertigstellung: 1. HJ 2014
- Status: **Baufeld verkauft, in Bau**

## 6 ERNST BASLER + PARTNER



- Bruttogrundfläche: 5.500 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Büro
- Geplante Fertigstellung:  
noch nicht benannt
- Status: **Baufeld verkauft**



## 7 MONNET 4



- Bruttogrundfläche: 10.000 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Büro
- Geplante Fertigstellung: Q1 2015
- Status: **in Bau**

EUROPACITY  
Berlin, am Hauptbahnhof

Der jährlich verliehene immobilienawardberlin zeichnet Berliner Immobilien aus, die architektonische, technische sowie ökologische Maßstäbe für weitere Entwicklungen setzen. 2013 wurde diese Trophäe an CA Immo für die Entwicklung des **Bürohochhauses Tour TOTAL** nahe dem Berliner Hauptbahnhof verliehen. Der Tour TOTAL überzeugte mit seiner anspruchsvollen Büro-Hochhaus-Architektur als bedeutender Meilenstein für die Entwicklung der Berliner Europacity.



### München

Google hat im April mit CA Immo und der E&G Financial Services einen Mietvertrag über 14.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das geplante **Bürogebäude Kontorhaus im Münchner Arnulfpark** abgeschlossen. Damit ist das Gebäude, das in einem Joint Venture von CA Immo und der E&G Financial Services entwickelt und realisiert wird, bereits zum Baustart zu rund 50% vermietet. Das Kontorhaus verfügt insgesamt über rund 25.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) und bildet den letzten Baustein des neuen, citynahen Stadtquartiers Arnulfpark.



Baustelle des Kontorhaus im Münchner Arnulfpark

Im Oktober wurde ein Realisierungswettbewerb für das erste Büro- und Wohngebäude der **Münchner Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte** durchgeführt. Die Wohn- und Bürogebäude des Quartiers werden von CA Immo und PATRIZIA in Form eines Joint Ventures realisiert. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 130.000 m<sup>2</sup> sollen vor allem Wohnungen (rd. 50.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche), aber auch Büros und Einzelhandel entstehen. Die Realisierung des ersten Bauabschnitts startet im Frühjahr 2014 mit dem Bau des ersten Wohngebäudes.

### SEGMENT OSTEUROPA

Zum 31.12.2013 hat CA Immo in Osteuropa eine Projektentwicklung in Krakau im Bau. In Summe entfällt auf das Segment Osteuropa ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven und Baurechtschaf fungen) mit einem Bilanzwert von rd. 85,1 Mio. €.

Die polnische Bank BPH S.A. hat einen Vorvermietungsvertrag über 3.100 m<sup>2</sup> Bürofläche im **Krakauer Bürogebäude AVIA** abgeschlossen. Das rund 11.500 m<sup>2</sup> Bürofläche fassende Gebäude wird von einem Joint Venture der CA Immo mit der GD&K Gruppe, einem der führenden polnischen Projektentwickler, realisiert. Die Fertigstellung ist Ende 2014 geplant.

### OSTEUROPÄISCHE LIEGENSCHAFTSRESERVEN NACH WIDMUNGSKLASSEN (BILANZWERTE)

in Mio. €	Büro	Logistik	Sonstige	Gesamt
Tschechien	4,6	0,0	2,8	7,4
Ungarn	0,0	1,2	0,0	1,2
Polen	5,8	14,1	0,0	19,9
Rumänien	9,8	11,1	10,4	31,3
Ukraine	0,0	7,5	0,0	7,5
Slowakei	13,6	0,0	0,0	13,6
Sonstige	0,0	1,4	0,0	1,4
Summe	33,8	35,4	13,2	82,4

## NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG: VERANTWORTUNG UND WETTBEWERBSFAKTOR

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

### Projekte mit Nachhaltigkeitszertifikat

Um den ihr daraus erwachsenden, vielfältigen Anforderungen auf allen Ebenen gerecht zu werden, errichtet CA Immo seit Ende 2011 konzernweit ausschließlich zertifizierungsfähige (nach LEED, DGNB oder ÖGNI-Standards) Bürogebäude. Mit der Realisierung des Intercity-Hotels am Berliner Hauptbahnhof wurde erstmals auch ein Hotel zertifizierungsfähig entwickelt. Durch die Erfüllung von breitgefächerten Zertifizierungsanforderungen wird der schonende Einsatz von Ressourcen wie Energie, Wasser, Emissionen, aber auch Abwasser und Abfall bzw. deren Transport sowie Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen in der Planungs- und Bauphase als auch für spätere Mieter berücksichtigt.

## ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSZERTIFIZIERUNG AKTUELLER BAUPROJEKTE

Stadt	Projekt im Bau	Zertifizierung
Berlin	Monnet 4	DGNB Silber angestrebt
Berlin	Kennedy-Haus	DGNB Silber angestrebt
München	Kontorhaus	DGNB Silber angestrebt
Düsseldorf	Belmundo, Lavista	DGNB Silber angestrebt
Krakau	Avia	LEED Silber angestrebt

### Dialog mit Anrainern und Interessensvertretern

CA Immo beachtet die gesetzlichen Anforderungen im Bezug auf potenzielle negative Einflüsse auf Stakeholder im Rahmen ihrer Projektentwicklungen – wie z. B. Baulärm oder erhöhte Feinstaubbelastung – und steht mit den relevanten Stakeholdern von Anfang an in proaktivem Dialog. Beispiele dafür sind die Standortkonferenzen zur neuen Europacity in Berlin. Darüber hinaus bietet CA Immo u. a. auf Projektwebseiten wie [www.tower185.de](http://www.tower185.de), in speziellen Foren wie

[www.caimmo-dialog.de](http://www.caimmo-dialog.de) zum Projekt MBVD oder über die an allen Baustellen angebrachte Informationsbeschilderung Kontaktmöglichkeiten an.

### Schonende Grundstücksaufbereitung

Im Rahmen der Grundstücksaufbereitung – vor allem in und an Schutzgebieten – werden Themen wie Biodiversität, Artenschutz oder eventuell auftretende Habitatveränderungen bestmöglich berücksichtigt. Alle Liegenschaften werden dahingehend untersucht. Bei Bedarf werden ausgleichende Maßnahmen wie z. B. das Anlegen von Grünwegeverbindungen oder das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern unternommen. Im Berichtsjahr fanden beispielsweise in Deutschland Projekte zur Schaffung bzw. zum Erhalt eines Ausweichhabitats für die stark gefährdeten Mauereidechsen und Ödlandschrecken ihre Fortsetzung.

### Beachtung von Sozial- und Umweltstandards

Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen und tarifvertraglicher Vereinbarungen. Neben der wirtschaftlichen Wertung der Angebote wird die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards bei potenziellen Auftragnehmern angefragt und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Bei Angebotslegung haben sich die einzelnen Bieter konkret zur Einhaltung von Menschenrechtsaspekten zu äußern. Bei Projektentwicklungen in Deutschland erfolgt in jedem Vergabeprozess für Bauleistungen eine Auswertung, welche Bieter die Einhaltung von Menschenrechten im Rahmen ihrer unternehmerischen Verantwortung bestätigen und insbesondere keine Kinder als Arbeitskräfte einsetzen – und soweit dem potenziellen Auftragnehmer nach bestem Wissen und Gewissen bekannt, auch eine Stellungnahme, dass keine Stoffe oder Geräte eingesetzt werden, die durch Kinderarbeit hergestellt bzw. verarbeitet wurden. Bisher wurde die Einhaltung von Menschenrechtsaspekten für insgesamt fünf Realisierungsprojekte in Berlin, Düsseldorf und Frankfurt angefragt.

2013 sind keine wesentlichen Bußgelder oder nicht-monetäre Strafen aufgrund der Nichteinhaltung von Umweltvorschriften oder aufgrund des Zurverfügungstellens und der Verwendung von Produkten oder Dienstleistungen angefallen.

## IMMOBILIENBEWERTUNG

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

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

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

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

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die Marktwerte auf den ermittelten Marktwerten nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen sowie nach kalkulatorischem Ansatz eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 4% bis 15% der Herstellungskosten. Allfällige Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Kapitalisierungs-/Abzinsungszinssätzen berücksichtigt. Die Zinssätze liegen über das Gesamtportfolio betrachtet innerhalb einer Bandbreite von 4,25% bis 10% und variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allge-

meinen Marktverhalten sowie von Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus von vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

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

Für über 95% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2013. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres bzw. aufgrund verbindlicher Kaufverträge fortgeschrieben.

### **Die Bewertungen zum 31.12.2013 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:**

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

### **Marktumfeld 2013**

Das Marktumfeld für die Kernmärkte der CA Immo zeigte sich auch im Jahr 2013 stabil (Vergleich Kapitel „Immobilienmärkte“). Eine positive Marktdynamik zeigte sich weiterhin in Deutschland und insbesondere in Berlin, während die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Ungarn nach wie vor herausfordernd sind. Während die Investitionsvolumina für Gewerbeimmobilien in Osteuropa in den letzten Jahren gestiegen sind, bleiben sie mit Ausnahme Polens auf niedrigem Niveau im europäischen Vergleich. Die Entwicklung der Immobilienwerte war positiv geprägt durch die Development-Aktivität der Gruppe in Deutschland und eine Reduktion der Leerstandsrate. Belastend wirkten jedoch Wertberichtigungen im Osteuropa-Segment.

Für das Gesamtjahr 2013 brachte die Summe dieser Entwicklungen ein negatives Neubewertungsergebnis von – 33.721 T€ (2012: – 8.449 T€).

## ÖSTERREICH

Der österreichische Immobilienmarkt zeigte sich wie in den Jahren zuvor äußerst stabil. Folglich kam es im österreichischen Portfolio 2013 im Wesentlichen zu keinen relevanten Wertbewegungen, reflektiert im Neubewertungsergebnis von -0,2 Mio. €. Die Bruttoanfangsrendite von 5,9% im Vorjahr stieg geringfügig auf 6,0%.

## DEUTSCHLAND

Die Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Deutschland zeigt sich weitgehend stabil. Zum Jahresende wurde ein positives Neubewertungsergebnis von 7,8 Mio. € verbucht. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahresergebnis von 43,2 Mio. € ergibt sich primär aus einer signifikanten Aufwertung des Tower 185 von rund 40 Mio. € im Jahr 2012. Wie in den vergangenen

Jahren führte die Immobilienentwicklung in Deutschland zu positiven Wertentwicklungen – mit 5,2 Mio. € steuerte das im Jahr 2013 fertiggestellte InterCityHotel am Berliner Hauptbahnhof den betragsmäßig größten Beitrag zum Neubewertungsgewinn im deutschen Segment bei. Im Bestandsportfolio erhöhte sich der Verkehrswert der Büroimmobilie Skygarden im Arnulfpark München um ca. 4,5 Mio. €.

Ergebnisbelastend wirkten insbesondere eine Wertminderung des Büroobjektes Ambigon in München mit 4,8 Mio. € sowie eine Abschreibung der H&M Logistikimmobilie in Hamburg mit rund 4,0 Mio. €. Die signifikanten Portfolioveränderungen führten zu einer deutlichen Steigerung der Brutto-Anfangsrendite von rd. 5,6% auf 6,4%. Neue Fertigstellungen von Projektentwicklungen sowie eine zunehmende Erhöhung der Belegungsrate hatten einen positiven Effekt auf die Rendite, ebenso wie der Verkauf des Hessen-Portfolios.

## BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH

	Anschaffungskosten (in Mio. €)	Bilanzwert (in Mio. €)	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung in Mio. €	Bruttoanfangsrendite 31.12.2012	Bruttoanfangsrendite 31.12.2013
	31.12.2013	31.12.2013			
Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	760,0	699,4	-0,2	5,9%	6,0%
Immobilien in Entwicklung	0,0	0,0	0,0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0	0,0		
<b>Gesamt</b>	<b>760,0</b>	<b>699,4</b>	<b>-0,2</b>		

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien

## BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND

	Anschaffungs- kosten (in Mio. €)	Bilanzwert (in Mio. €)	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung in Mio. €	Bruttoanfangsrendite 31.12.2012	Bruttoanfangsrendite 31.12.2013
	31.12.2013	31.12.2013			
Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>	651,8	641,5	2,9	5,6%	6,4%
Immobilien in Entwicklung	389,8	401,2	2,2		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	6,7	7,9	2,7		
Zum Handel bestimmte Immobilien	65,3	59,2	0,0		
<b>Gesamt</b>	<b>1.113,6</b>	<b>1.109,8</b>	<b>7,8</b>		

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien

## OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Osteuropa fiel mit -41,3 Mio. € zwar besser aus als im Vorjahr (2012: -56,4 Mio. €), war aber auch 2013 von Abwertungen geprägt. Während sich das Marktumfeld über weite Teile der Kernregion der CA Immo stabil zeigt, sind die Wertänderungen primär von objektspezifischen Faktoren bestimmt. In Warschau, bedeutendster Markt im Osteuropa-Portfolio der CA Immo, ist zudem durch die rege Bauaktivität eine kurzfristig die Nachfrage übersteigende Angebotserweiterung von modernen Büroflächen zu erwarten. Trotz einer starken Positionierung der CA Immo in

der polnischen Hauptstadt mit Bürolagen primär im Central Business District (CBD), wurde dieser Marktentwicklung mit einer konservativen Sichtweise bei der Neubewertung Rechnung getragen. Im polnischen Portfolio wurde auch die größte individuelle Wertminderung verbucht – das Büroobjekt Bitwy Warsawskiej wurde um 9,7 Mio. € abgewertet. Zu betragsmäßig größeren Abwertungen kam es zudem bei den Objekten Warsaw Towers, dem Logistikpark Blonie in Polen sowie bei einer zum Verkauf gehaltenen Liegenschaft in Rumänien. Aus Längersicht war neben Polen primär Ungarn von neuerlichen Wertminderungen betroffen, in denen das weiterhin herausfordernde wirtschaftliche Umfeld zum Ausdruck kommt.

## BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA

	Anschaffungskosten (in Mio. €)	Bilanzwert (in Mio. €)	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung in Mio. €	Bruttoanfangsrendite	
				31.12.2012	31.12.2013
Bestandsimmobilien	1.991,4	1.767,6	-35,8	7,5%	7,7%
Immobilien in Entwicklung	127,3	85,1	-1,4		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	114,3	110,3	-4,1		
<b>Gesamt</b>	<b>2.232,9</b>	<b>1.963,0</b>	<b>-41,3</b>		

## FINANZIERUNGEN

Als Immobilienunternehmen ist CA Immo in einer kapitalintensiven Branche tätig, die in hohem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig ist. Die optimale Strukturierung der Fremdfinanzierungen hat eine hohe Relevanz und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu den entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis von CA Immo.

### Signifikante Reduktion des Verschuldung

Zum 31.12.2013 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 2.427.077 Tsd. € und damit signifikant unter dem Vorjahreswert (31.12.2012: 3.379.532 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand konnte 2013 ebenso klar reduziert werden und lag bei – 148.297 Tsd. € (2012: – 168.844 Tsd. €). Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien im Ausmaß von 119.400 Tsd. €, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen. Nach Erreichung der Bilanzziele und der starken Reduktion des Verschuldungsgrads hat sich der Gestaltungsspielraum zur Optimierung der Finanzierungsstruktur markant erhöht.

### Rückkauf ÖVAG Finanzierungs-Portfolio

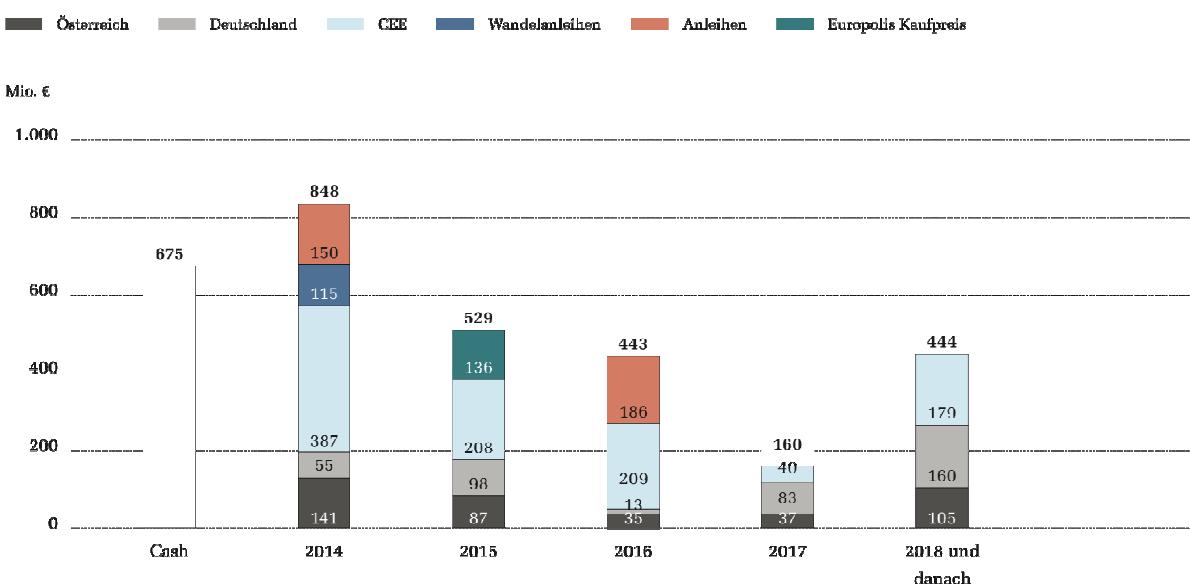
CA Immo konnte im Jänner 2014 eine Einigung mit der Österreichischen Volksbanken AG zum Rückkauf eigener Verbindlichkeiten mit einem Nominale von rund 428 Mio. € erzielen. Der Erwerb dieses Finanzierungs-

Portfolios erfolgte unter par, über den Kaufpreis wurde zwischen den Parteien Stillschweigen vereinbart. Rund die Hälfte des Nominales entfällt auf unbesicherte Finanzierungen auf der Holding-Ebene des Konzerns, darunter der gestundete zweite Kaufpreisteil der Europolis-Akquisition sowie nachrangige Verbindlichkeiten. Der verbleibende Teil betrifft besicherte Projektkredite in Polen, Rumänien, Ungarn sowie der Tschechischen Republik. Ein Teil dieser Projektfinanzierungen soll im Laufe des Jahres 2014 selektiv refinanziert werden.

### Auslaufprofil

Die Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2013 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2014 ausgewiesenen Fälligkeiten belaufen sich zum Stichtag auf ca. 848 Mio. €. Davon entfallen rund 583 Mio. € auf Hypothekarkredite mit ca. 66% der Fälligkeiten in der CEE-Region. Unter Berücksichtigung der Rückkäufe aus dem ÖVAG-Portfolio reduzieren sich die Fälligkeiten in den osteuropäischen Märkten bereits im Jahr 2014 sowie signifikant im Jahr 2015, in dem der Großteil dieser Verbindlichkeiten zur Fälligkeit gelangt wäre. Inkludiert ist zudem die Finanzierung von rund 74 Mio. € des Büroobjektes Lipowy in Warschau, das im Dezember 2013 an einen US-Investor verkauft wurde (das Closing der Transaktion wird für das erste Quartal 2014 erwartet). Die 2014 zu refinanzierenden Projektfinanzierungen betreffen mehr als 20 Objekte mit überschaubaren individuellen Volumina.

### FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN DER CA IMMO GRUPPE



## FINANZIERUNGSKOSTEN

in Mio. €	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Vermietungs- grad in %	Annualisier- te Miete	Brutto - Rendite in %	Aushaftende Finanzverbind- lichkeiten	Finanzierungs- kosten in % <sup>2)</sup>	LTV in %
<b>Bestandsimmobilien <sup>1)</sup></b>								
Österreich	704,7	18,5%	94,2%	41,8	5,9%	276,7	5,2%	39%
Deutschland	644,3	16,9%	92,6%	41,2	6,4%	287,2	3,5%	45%
Tschechien	333,9	8,8%	87,6%	24,1	7,2%	227,2	3,2%	68%
Ungarn	391,0	10,3%	79,4%	29,1	7,4%	147,9	4,9%	38%
Polen	443,7	11,7%	86,5%	33,0	7,4%	237,3	2,4%	53%
Rumänien	379,6	10,0%	95,0%	33,4	8,8%	207,6	4,0%	55%
Sonstige	244,1	6,4%	76,7%	16,9	6,9%	108,6	4,5%	44%
Summe	3.141,3	82,6%	88,4%	219,4	7,0%	1.492,7	3,9%	48%
<b>Entwicklungsprojekte</b>								
kurzfristiges Immobilienvermögen	486,4	12,8%		4,3		142,2	2,2%	29%
Konzernfinanzierungen	177,4	4,7%		8,3		76,4	3,8%	43%
<b>Gesamt</b>	<b>3.805,0</b>	<b>100,0%</b>		<b>232,0</b>		<b>2.427,1</b>	<b>3,7%</b>	

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzter Immobilien, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> Unter Berücksichtigung der einem Kredit direkt zurechenbaren Zinsabsicherungen

Zusätzlich werden im 4. Quartal 2014 sowohl die ausstehende Wandelanleihe des Konzerns (115 Mio. €) als auch eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 150 Mio. € fällig. Während die Wandelanleihe gegenwärtig im Geld ist (aktueller Wandlungspreis 10,66 €, Schlusskurs vom 30.12.2013 12,88 €), soll die Unternehmensanleihe nicht refinanziert, sondern aus dem Barbestand der CA Immo Gruppe zurückgezahlt werden.

Insbesondere die Rückführung dieser Unternehmensanleihe mit einem Coupon von 6,125% wird sich positiv auf die durchschnittlichen Finanzierungskosten der Gruppe auswirken, die zum 31.12.2013 bei ca. 4,4% liegen (inkl. Gesamtkosten für Zinsabsicherungen).

#### Diversifikation der Finanzierungsstruktur

Ein am Finanzierungsmarkt zu beobachtendes stärkeres Engagement von Versicherungen im Core-Immobiliensegment ermöglicht dem Unternehmen, die Finanzierungsstruktur auf eine breitere Basis zu stellen. Die im Regelfall erzielbare längere Laufzeit gegenüber Bankkrediten leistet einen positiven Beitrag für ein ausgewogenes und langfristiges Fälligkeitsprofil des Konzerns. In diesem Zusammenhang ist die Refinanzierung des Tower 185 in Frankfurt zu nennen, die bereits vor dem anteiligen Verkauf erfolgreich mit der Bayrischen Versorgungskammer (BVK) im Herbst 2013 abgeschlossen werden konnte. Dabei wurde der von einem Banken-Konsortium

gewährte Development-Kredit durch eine 10-jährige Bestandsfinanzierung mit einem Volumen von 300 Mio. € refinanziert.

Wie in der Tabelle ersichtlich, liegen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe bei 3,7%. In dieser Zahl sind direkt einem Kredit zugeordnete Zinsabsicherungen bereits berücksichtigt. Das unterschiedliche Ausmaß an Zinsabsicherungen ist auch die wesentliche Ursache für die hohe Bandbreite der Finanzierungskosten in den einzelnen Ländern. Da die mit der Europolis übernommenen Finanzierungen in der Regel nicht oder nur mit Caps abgesichert sind, ergeben sich für die Länder in Osteuropa trotz teilweise höherer Margen geringere Gesamt-Finanzierungskosten als dies in Österreich und Deutschland der Fall ist. In Österreich und Deutschland ist für den Großteil der Kredite das Zinsänderungsrisiko durch langfristige Swap Kontrakte abgesichert, wodurch sich der Rückgang der Basiszinsen (Euribor) nicht auf die Höhe der Finanzierungskosten auswirken konnte.

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

## GRUNDLEGENDER PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

### Schwerpunkt auf besicherten Finanzierungen

Der Schwerpunkt bei der Aufnahme von Fremdkapital liegt auf mit Immobilien besicherten Hypothekarkrediten, welche in jene (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden. Unbesicherte Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft beschränken sich auf die drei am Kapitalmarkt platzierten Anleihen und sollen in Zukunft im Rahmen der Risikooptimierung des Konzerns noch weiter reduziert werden. Aus dieser Struktur ergeben sich insbesondere folgende grundlegende Vorteile:

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

In Folge dieses Schwerpunkts auf besicherte Finanzierungen ist ein wesentlicher Teil des Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe als Sicherstellung verpfändet. Der Buchwert der unbelasteten Immobilien der CA Immo belief sich zum 31.12.2013 auf rd. 0,7 Mrd. €, wobei der Großteil davon auf unbebaute Liegenschaften entfiel. Das Volumen an unbesicherten (Anleihe-)Finanzierungen lag unverändert bei 0,4 Mrd. €.

### Langfristige Zinsabsicherungen

Da der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zins-Erhöhungen starke Ergebnisauswirkungen haben. Dies gilt umso mehr, als die Mieteinnahmen in der Regel auf langfristigen Verträgen beruhen und somit Erhöhungen der Finanzierungskosten nicht durch höhere Einnahmen ausgeglichen werden können. Folglich ist es Teil der Finanzierungspolitik der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil des Zinsaufwandes langfristig gegen Schwankungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden überwiegend Zins-Swaps sowie in untergeordnetem Ausmaß Zins Caps eingesetzt. Zudem wurde im Jahr 2013 auch

eine Swaption mit einem Volumen von 100 Mio. € abgeschlossen, die eine Option für den zeitlich definierten Eintritt in einen Zins Swap darstellt.

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 921.617 T€ auf Zins-Swap Kontrakte. Der durchschnittliche gewichtete durch Swap Kontrakte fixierte Fix-Zinssatz liegt bei 3,94%. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rd. 3,4 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der variabel verzinsten Verbindlichkeiten von 3,0 Jahren. Auf Zins Caps entfällt ein Nominale von 136.050 T€.

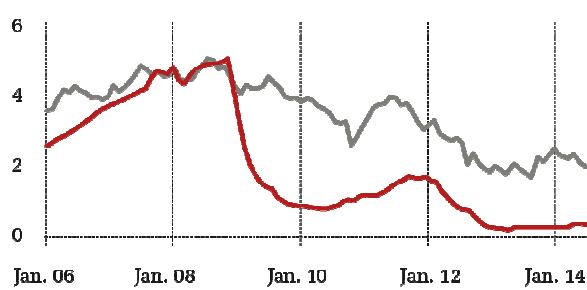
Aufgrund des deutlichen Rückgangs des allgemeinen Zinsniveaus in den letzten Jahren ist der Marktwert der abgeschlossenen Swap Kontrakte stark negativ. Insgesamt liegt der Marktwert zum 31.12.2013 bei – 105.565 T€ (für das gesamte Nominale in Höhe von 921.617 T€). Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die direkt einem Kredit zurechenbar sind und damit als Cash-flow Hedge die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen und jenen für die diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (Fair Value Derivate). Für die Cash-flow Hedges wird die Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, für die Fair Value Derivate hingegen aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivatgeschäften“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Zum Stichtag 31.12.2013 waren Kontrakte mit einem Nominale von 560.562 T € und einem Marktwert von – 58.166 T€ als Cash-flow Hedges klassifiziert. Der deutliche Rückgang zum Vorjahr resultiert aus dem Verkauf des Hessen-Portfolios und der damit verbundenen Swap-Auflösung. Das Nominale der als Fair Value Derivate klassifizierten Swaps lag bei 361.055 T€, der negative Marktwert lag zum 31.12.2013 bei – 47.399 T€.

### ZINSENTWICKLUNG

3M-EURIBOR Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinssatz in %



### Anleihen und sonstige wesentliche Finanzierungen

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

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

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

Im Jahr 2011 wurden Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 20,5 Mio. € zu einem durchschnittlichen Kurs von 94,6% und Anleihen aus 2006 im Nominale von 14,0 Mio. € zu einem Kurs 97,5% vom Markt zu-

rückgekauft. Im aktuellen Berichtsjahr wurden wie im Jahr zuvor keine Käufe getätigt.

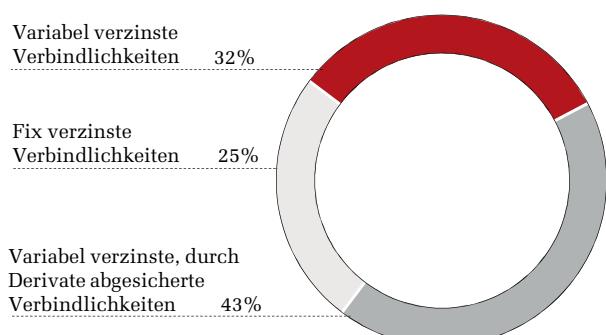
### Wesentliche Bestimmungen der Wandelschuldverschreibung

Der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung liegt aktuell bei 10,66 €, wobei es in Folge der geplanten Ausschüttung einer Dividende zu einer Anpassung des Wandlungspreises und damit der bei Ausübung des Wandlungsrechts maximal auszugebenden Inhaberaktien kommen wird. Der Wandlungspreis wird dabei im Ausmaß der Dividendenrendite zum Zeitpunkt der Ausschüttung der Dividende verringert. Die Wandelschuldverschreibungen können 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.

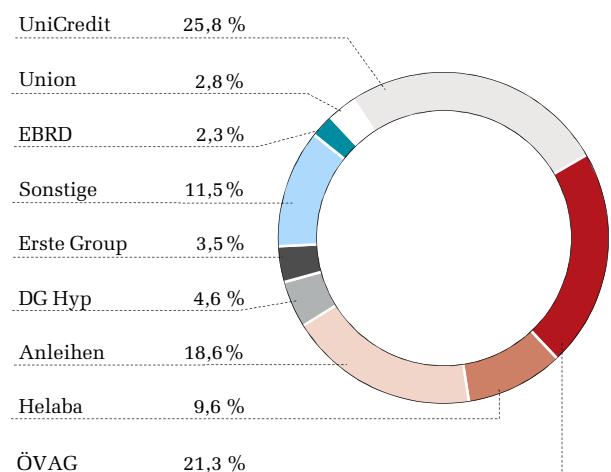
### Finanzierende Banken

Die CA Immo steht mit einer Vielzahl von Banken in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierte Bank ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rd. 26% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere signifikante Anteile auf die österreichische Volksbanken-Gruppe (ÖVAG) sowie die deutsche Helaba. Auf alle anderen Banken entfallen jeweils nicht mehr als 5% des Kreditvolumens.

#### FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2013



#### VERTEILUNG DES FINANZVOLUMENS



# ERGEBNISSE

## WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

### Umsatzerlöse und Nettoergebnis

Die Mieterlöse des Jahres 2013 wurden zum Vorjahr um 0,2% auf 281.470 Tsd. €. gesteigert. Wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich konnte der aus Immobilienverkäufen resultierende Mietrückgang von -12,4 Mio. € durch Index-Anpassungen bestehender Mietverträge sowie Mietzuwächse aus der Fertigstellung von Entwicklungsbauten in Deutschland kompensiert werden.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamlaufzeit des Mietvertrages linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahrs 2013 entfielen auf derartige Linearisierungen 12.065 Tsd. € (2012: 9.841 Tsd. €).

Die nicht weiter verrechenbaren Bewirtschaftungskosten reduzierten sich im Vorjahresvergleich um -9,7% von -34.181 Tsd. € auf -30.877 Tsd. €. Die wesentlichsten Aufwandpositionen sind Leerstands-, bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (-9.377 Tsd. €), Instandhaltungen (-9.291 Tsd. €) sowie Forderungswertberichtigungen (-1.614 Tsd. €). Während der Aufwand für Instandhaltungen mit 17,5% zum Vorjahr anstieg, konnten die übrigen Positionen teils deutlich reduziert werden.

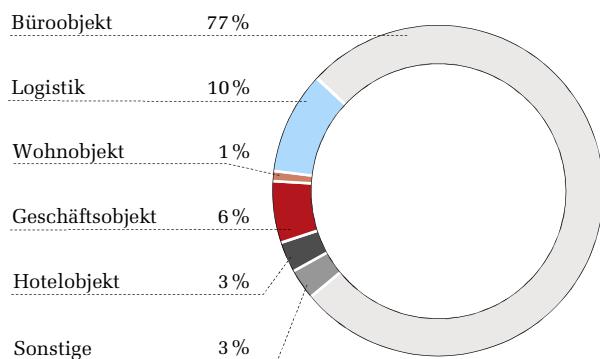
Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Netto- mietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungs-

kosten verbesserte sich um 1,6% von 246.705 Tsd. € auf 250.593 Tsd. €. Die operative Marge (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, zeigte wie schon in den vergangenen Jahren eine steigende Tendenz und erhöhte sich von 87,8% auf 89,0%.

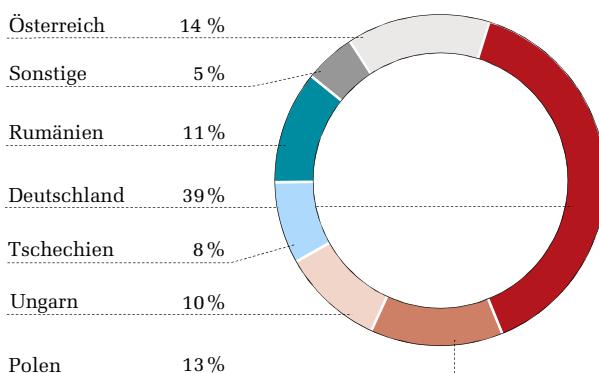
Im Geschäftsjahr 2013 wurden Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von 7.316 Tsd. € generiert. Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen exklusive Abschreibungen in Höhe von -5.798 Tsd. € gegenüber; sodass aus der Hotelbewirtschaftung ein Ergebnisbeitrag von 1.518 Tsd. € resultiert. Der deutliche Anstieg gegenüber dem Referenzwert von 2012 relativiert sich insofern, als eine Umgliederung dieser Erträge im Q3 des Vorjahrs erfolgte und somit nur zwei Quartale als Referenzwert gegenüberstehen (Siehe auch Bilanzposition „Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien“).

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften (dies betrifft ausschließlich das Segment Deutschland) wurden 2013 Verkaufserlöse in Höhe von 29.211 Tsd. € (Vorjahr: 8.426 Tsd. €) lukriert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von -16.957 Tsd. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio belief sich somit auf 12.254 Tsd. € (2012: 6.210 Tsd. €). Zum Jahresende belief sich das verbleibende Volumen an für den Handel bestimmter Immobilien auf 59.169 Tsd. €.

## MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSARTEN



## MIETERLÖSE NACH LÄNDERN



## ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2012 AUF 2013

Mio. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
<b>2012</b>	<b>39,6</b>	<b>100,5</b>	<b>140,8</b>	<b>280,9</b>
<b>Veränderung</b>				
aus Wertsicherung	0,8	2,0	2,8	5,6
aus Änderung der Leerstandsrate o.				
Mietpreisreduktionen	1,1	4,3	-3,4	1,9
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,0	2,3	0,3	2,6
aus fertig gestellten Projekten	1,0	4,9	0,0	5,9
Umgliederung Hotelerlöse	0,0	0,0	-3,0	-3,0
durch Objektverkauf	-2,1	-4,3	-6,0	-12,4
<b>Veränderung der Mieterlöse insgesamt</b>	<b>0,8</b>	<b>9,1</b>	<b>-9,3</b>	<b>0,6</b>
<b>2013</b>	<b>40,4</b>	<b>109,7</b>	<b>131,4</b>	<b>281,5</b>

## INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Tsd. €	2013	2012
Personalaufwand	-27.669	-30.520
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-9.184	-10.620
Büromiete	-1.463	-1.902
Reisekosten und Transportkosten	-1.280	-1.370
Sonstige Aufwendungen internes Management	-4.389	-4.760
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4.317	-5.161
<b>Zwischensumme</b>	<b>-48.302</b>	<b>-54.333</b>
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	9.276	9.844
Bestandsveränderung zum Handel bestimmte Immobilien	868	630
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>-38.158</b>	<b>-43.859</b>

Die Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen für Dritte durch die Konzern Tochter omniCon stiegen um 92,5% auf 7.585 Tsd. €, gegenüber 3.940 Tsd. € im Vorjahr. Das Ergebnis aus den Development-Dienstleistungen für Dritte betrug 1.751,0 Tsd. € (2012: 1.675 Tsd. €). Die sonstigen dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbaren Aufwendungen reduzierten sich von – 5422 Tsd. € auf – 4.612,0 Tsd. €. Als Ergebnis dieser Entwicklungen verbesserte sich das Nettoergebnis (NOI) gegenüber dem Vorjahr um 4,7% von 249.646 Tsd. € auf 261.504 Tsd. €.

#### **Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen**

Aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Erlöse in Höhe von 844.803 Tsd. € erzielt. Der Ergebnisbeitrag belief sich auf 63.204 Tsd. € (2012: 32.274 Tsd. €). Hier von entfielen 63.750 Tsd. € auf Verkäufe in Deutschland. Da die wesentlichsten Transaktionen des vergangenen Jahres als Verkauf der Anteile der Gesellschaften, in der die Liegenschaften gehalten wurden (Share-Deal) durchgeführt wurden, bezieht sich der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Erlös von 844.803 Tsd. € zum Teil auf das Eigenkapital von verkauften Gesellschaften und nicht auf den Transaktionswert der zugrundeliegenden Liegenschaften. Der anteilige Erlös bezogen auf das verkaufte Immobilienvermögen lag bei 1.280.838 Tsd. €. Wesentliche Ergebnisbeiträge lieferten der Verkauf des Hessen-Portfolios, die Veräußerung der Mercedes-Benz Vertriebszentrale in Berlin sowie die Teilverkäufe von Tower 185 und Skyline Plaza in Frankfurt. Das Segment Osteuropa verbuchte in diesem Zusammenhang keinen Ergebnisbeitrag. Der positive Effekt aus dem Verkauf des Lipowy Office Parks in Warschau über Buchwert im Dezember 2013 wurde bereits im Bewertungsergebnis erfasst, da das Closing der Transaktion erst im Jahr 2014 erfolgen wird. Auf Verkäufe in Österreich entfiel ein Ergebnis von –546 Tsd. €.

#### **Indirekte Aufwendungen**

Die indirekten Aufwendungen wurden 2013 von – 43.859 Tsd. € im Vorjahr um – 13,0% auf – 38.158 Tsd. € gesenkt. CA Immo konnte auf Basis des im Jahr 2012 initiierten Kostensenkungsprogramms bei sämtlichen Aufwandspositionen Verbesserungen zur Vorjahresperiode erzielen (Details siehe vorhergehende Tabelle). Die Summe der indirekten Aufwendungen ergibt sich unter Berücksichtigung der Position „Aktivierte Eigenleistungen“, die mit 9.276 Tsd. € um 5,7% geringer ausfiel als in 2012. Diese Position ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den

Teil des internen Projektenwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

#### **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)**

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) erreichte mit 295.776 Tsd. € den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte der CA Immo. Zum Vorjahresniveau von 247.380 Tsd. € bedeutet dies einen Anstieg um 19,6%. Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar:

Mit einem EBITDA von 161.217 Tsd. € (2012: 102.430 Tsd. €), stark gestützt durch den signifikanten Ergebnisbeitrag aus Immobilienverkäufen, hat das Segment Deutschland, mit rund 55% den größten Anteil. Auf das Segment Osteuropa entfielen 106.233 Tsd. €, auf das Segment Österreich 34.925 Tsd. €.

#### **Neubewertungsergebnis**

Insgesamt war das Neubewertungsergebnis 2013 mit – 33.721 Tsd. € negativ (2012: – 8.449 Tsd. €). Nach Regionen betrachtet wurde in Österreich mit – 235 Tsd. € (2012: 4.765 Tsd. €) ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt. Auch in Deutschland zeigte sich die Immobilienwertentwicklung in Summe stabil. Mit 7.825 Tsd. € kam es zu einem deutlicher Rückgang des Neubewertungsergebnisses zum Vorjahr (2012: 43.179 Tsd. €), der insbesondere von einem signifikanten Wertzuwachs beim Großprojekt Tower 185 geprägt war. Zu negativen Marktwertänderungen innerhalb des Immobilienportfolios kam es im Segment Osteuropa, das mit – 41.311 Tsd. € (2012: -56.393) negativ zu Buche stand.

Eine detaillierte Erläuterung der für die Bewertung der Immobilien maßgeblichen Faktoren finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

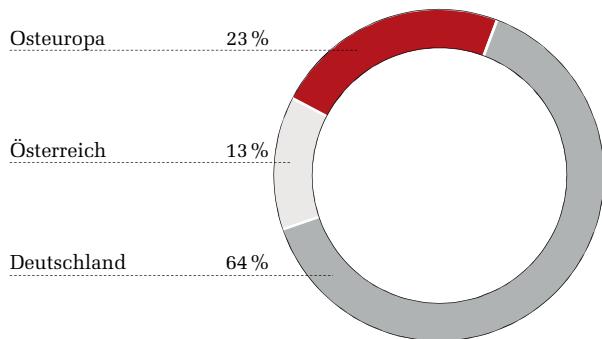
#### **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 31. Dezember 2013 255.213 Tsd. € und lag damit um 9,8% über dem entsprechenden Vorjahreswert (232.403 Tsd. €). Dieser Zuwachs wurde trotz eines deutlich schwächeren Neubewertungsergebnisses auf Basis der guten operativen Entwicklung und dem signifikanten Beitrag aus Immobilienverkäufen erzielt, die durch den starken Anstieg des Konzern-EBITDA zum Ausdruck kommt.

Das Segment Österreich verzeichnete einen EBIT-Rückgang auf 33.768 Tsd. € (2012: 40.372 Tsd. €). Während es in Osteuropa zu einer leichten Erhöhung von

58.623 Tsd. € auf 60.910 Tsd. € kam, wurde in Deutschland eine deutliche Steigerung auf 167.506 Tsd. € (2012: 142.721 Tsd. €) erzielt.

#### EBIT



#### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis lag 2013 bei – 171.641 Tsd. € gegenüber – 157.878 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand reduzierte sich auf – 148.297 Tsd. € (2012: – 168.844). Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen wirkten sich insbesondere günstigere Finanzierungskosten für variable verzinstne Finanzierungen positiv aus. Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden Zinsen in Höhe von 5.626 Tsd. € auf in Bau befindliche Entwicklungsprojekte aktiviert.

Das Sonstige Finanzergebnis in Höhe von 3.000 Tsd. € steht in Zusammenhang mit dem Rückkauf eines aushafenden Kredites einer Projektgesellschaft von der finanzierenden Bank unter dem Nominalwert. Diese Position verringerte sich deutlich gegenüber dem Vergleichswert von 20.764 Tsd. € in 2012, der ebenso von einem positiven Einmaleffekt in Zusammenhang mit der Restrukturierung von zwei Finanzierungen in Osteuropa im ersten Quartal des vergangenen Geschäftsjahres geprägt war.

Einen deutlich negativen Beitrag von – 32.214 Tsd. € (2012: – 12.305 Tsd. €) leistete das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hessen-Portfolios erfolgte eine ergebniswirksame Umbuchung der bis dato direkt im Eigenkapital erfassten negativen Swapbuchwerte in Höhe von -52.400 Tsd. € in die Gewinn- und Verlustrechnung. Demgegenüber standen durch die Entwicklung des Zinsniveaus bedingte positive Effekte aus der Bewertung von Zinsabsicherungen. Für weitere Details siehe auch das Kapitel „Finanzierungen“.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 6.003 Tsd. € unter dem Niveau des Vorjahres (8.959 Tsd. €). Demgegenüber steht jedoch ein besseres Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen in Höhe von – 2.545 Tsd. € (2012: – 7.000 Tsd. €), das im Wesentlichen die Abwertung eines Darlehen im Zusammenhang mit dem Projekt Erlenmatt (Basel) umfasst. Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen von 3.356 Tsd. € (2012: 2.694 Tsd. €) umfasst das positive Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM.

#### Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) entwickelte sich trotz schwächerem Finanzergebnis positiv gegenüber dem Jahr 2012 von 74.525 Tsd. € auf 83.572 Tsd. €.

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2013 eine Höhe von – 33.185 Tsd. € (2011: – 24.536 Tsd. €). Die höhere Belastung an tatsächlicher Ertragssteuer resultiert primär aus dem hohen Immobilienverkaufsvolumen in Deutschland.

#### Periodenergebnis

Mit 50.387 Tsd. € lag das Periodenergebnis über jenem des Vorjahres (2012: 49.989 Tsd. €). Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Gesellschaftern betrug 2.050 Tsd. € gegenüber – 5.878 Tsd. € in 2012. Dieser Anteil entfiel im Wesentlichen auf das den Partnern in den Teil-Portfolien der Europolis zuzurechnende Ergebnis. Der Ergebnisanteil für die Aktionäre der Muttergesellschaft betrug 48.337 Tsd. €, gegenüber 55.867 Tsd. € im Vorjahr.

#### Cash-flow

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2013 auf 211.047 Tsd. € (2012: 195.254 Tsd. €). Der Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und erhöhte sich mit 209.541 Tsd. € gegenüber dem Vorjahreswert (2012: 192.838 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, stieg 2013 signifikant durch letztere auf 609.954 Tsd. € (2012: – 62.981 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich 2012 auf – 399.070 Tsd. € (2012: – 228.308 Tsd. €). Einem deutlich höheren Zufluss aus Darlehen stand im Jahr 2013 ein hohes Volumen an Tilgungen von Finanzierungen inkl. Zinsderivaten gegenüber.

## CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2013	2012	Veränderung
Cash Flow aus			
- Geschäftstätigkeit	209,5	192,8	9%
- Investitionstätigkeit	610,0	-63,0	n.m.
- Finanzierungstätigkeit	-399,1	-228,3	75%
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>420,4</b>	<b>-98,5</b>	<b>n.m.</b>
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	257,7	353,8	-27%
- Fremdwährungskursänderung	-2,7	2,4	n.m.
- Ende des Geschäftsjahres	675,4	257,7	>100%

## FFO – Funds from Operations

In Jahr 2013 wurden Funds from Operations (FFO) von 77.100 Tsd. € (2012: 113.300 Tsd. €) nach tatsächlichen Ertragssteuern, Sondereffekten und vor anteiligen Mindesterhalten generiert. Während die wesentlichen für den FFO vor Steuern relevanten Positionen im Jahresvergleich verbessert werden konnten, führte die Berücksichtigung des zahlungswirksamen Effektes aus der Swap-Auflösung im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hessen-Portfolios zu einer Belastung in Höhe von -52,4 Mio. €.

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2013	2012
Nettomietergebnis	250,6	246,7
Ergebnis aus Immobilienverkäufen <sup>1)</sup>	75,5	38,5
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen <sup>2)</sup>	7,9	6,1
Indirekte Aufwendungen	-38,2	-43,9
<b>EBITDA</b>	<b>295,8</b>	<b>247,7</b>
Finanzierungsaufwand	-148,3	-168,8
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	6,0	9,0
<b>FFO vor Sondereffekten und Steuern</b>	<b>153,5</b>	<b>87,5</b>
Sonstiges Finanzergebnis <sup>3)</sup>	3,0	20,8
Ergebnis aus Derivatgeschäften <sup>4)</sup>	-52,4	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	-27,0	5,0
<b>FFO nach Sondereffekten und Steuern</b>	<b>77,1</b>	<b>113,3</b>

<sup>1)</sup> Ergebnis aus Verkauf aus kurzfristigem und langfristigem Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung + Ergebnis aus Developmentdienstleistungen + sonstige betriebliche Erträge + sonstige dem Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen

<sup>3)</sup> Rückkauf von Verbindlichkeiten unter Nominale

<sup>4)</sup> Zahlungswirksamer Teil

## BILANZANALYSE

## Aktivseite

In der Bilanz kam es 2013 sowohl auf Aktiva als auch auf Passiva-Seite zu fundamentalen Veränderungen. Das gesamte Immobilienvermögen – Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, Hotel und sonstige selbst genutzte Immobilien sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien – lag zum Periodenende bei 3.805.129 Tsd. €. Dieser signifikante Rückgang von -27,7% resultiert aus dem hohen Immobilienverkaufsvolumen im Jahr 2013. In das Immobilienvermögen in Entwicklung wurden 193.134 Tsd. € investiert. Projektfertigstellungen in Deutschland reduzierten diese Bilanzposition von 726.988 Tsd. € zum Stichtag 31.12.2012 auf 486.355 Tsd. €. Die Zunahme der Position Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ist im Wesentlichen auf das Frankfurter Büroobjekt Tower 185 zurückzuführen, das nach dem Teilverkauf im Jahr 2013 zum Bilanzstichtag at-equity konsolidiert wurde.

Die liquiden Mittel zum 31.12.2013 betragen 675.413 Tsd. € und stiegen damit signifikant um 162,0% gegenüber dem Wert zu Beginn des Jahres. Die Bilanzsumme sank als Folge der oben ausgeführten Entwicklungen um -16,6% auf 4.910.888 Tsd. €.

## Passivseite

## Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 638.714 Tsd. €, die Zahl der ausstehenden Stammaktien liegt unverändert bei 87.856.060. Zum Stichtag 31.12.2013 befanden sich nach Information der Gesellschaft rund 82% der Aktien im Streubesitz, die restlichen rund 18% sowie vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen, werden von der UniCredit Bank Austria AG gehalten. Nähere Details zur Aktionärsstruktur bzw. zur Ausgestaltung der Aktien finden Sie im Kapitel „Investor Relations“ bzw. im Corporate Governance Bericht.

Zum Stichtag 31.12.2013 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 319,4 Mio. € (bis zu 43.928.030 Stückaktien), das bis längstens 11. September 2015 gegen Bareinlage in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes

Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 235,0 Mio. € (das entspricht bis zu 32.324.621 Stückaktien). Darüber hinaus wurde der Vorstand von der 25. ordentlichen 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 31.12.2013 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Zum Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2013 keine eigenen Aktien.

Das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Eigenkapital stieg im Jahr 2013 deutlich um 6,2%. Dieser Anstieg reflektiert neben dem Periodenergebnis einen deutlich positiven Beitrag aus der Veränderung der im Eigenkapital abgebildeten negativen Barwerte aus Cash-flow Hedges sowie einen positiven Effekt aus dem Ankauf von Minderheitsanteilen. Dem stand die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 33.385 Tsd. € gegenüber.

In Folge des Ankaufs der Minderheitsanteile am AXA Portfolio bzw. dem CA Immo New Europe Property Fund SICAR gingen die von Minderheiten gehaltenen nicht beherrschenden Anteile von 122.884 T€ auf 66.983 T€ zurück.

#### Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten reduzierten sich signifikant um – 28,2% auf 2.427.077 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (verzinslichen Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) sank gegenüber dem Vorjahr von 3.121.788 Tsd. € auf 1.751.664 Tsd. €. Mit dem Abbau der verzinslichen Fremdverbindlichkeiten war eine massive Verbesserung der Bilanzkennzahlen verbunden. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) sank von 169% zum 31.12.2012 auf 93% zum 31.12.2013. Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten ab-

züglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) verbesserte sich im Jahresvergleich von 58% auf 45%.

Für die Projekte in Entwicklung stehen der Gruppe zu dem Kreditlinien zur Verfügung, die im Zuge des Baufortschritts durch die Banken sukzessive valuiert werden. Die aktuelle Inanspruchnahme ist im Saldo der verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten; Joint Ventures sind in Höhe der Beteiligungsquote eingeflossen.

Mehr als 99% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR. Die Zinssicherungsstrategie der CA Immo sieht eine umfassende Absicherung des Zinsänderungsrisikos vor. Für weitere Details siehe das Kapitel „Finanzierungen“.

#### KENNZAHLEN ZUR FINANZIERUNG

	Mio. €	2013	2012
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.865,2</b>	<b>1.815,7</b>	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	872,0	924,7	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	1.555,0	2.454,8	
Liquide Mittel (inkl. kurzfr. Wertpapiere)	–675,5	–257,7	
Verfügungsbeschränkte Mittel	–28,2	–54,6	
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.723,4</b>	<b>3.067,2</b>	
Eigenkapitalquote	38,0%	30,6%	
Gearing	92,4%	168,9%	
Loan to Value (Netto)	45,3%	58,3%	
EBITDA/Zinsergebnis (Faktor)	2,1	1,5	

## KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

	2013 Mio. €	in %	2012 Mio. €	in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	3.627,7	74	5.154,6	80	-30
Immaterielles Vermögen	35,1	1	37,1	1	-5
Finanzanlagen und Sonstiges	240,4	5	139,8	2	72
Steuerabgrenzung	5,1	0	9,8	0	-48
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.908,3</b>	<b>80</b>	<b>5.341,3</b>	<b>86</b>	<b>-27</b>
 Forderungen	 149,8	 3	 182,9	 3	 -18
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	118,2	2	53,8	1	>100
Zum Handel bestimmte Immobilien	59,2	1	52,7	1	12
Liquide Mittel und Wertpapiere	675,4	14	257,7	8	>100
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>1.002,6</b>	<b>20</b>	<b>547,1</b>	<b>14</b>	<b>83</b>
 <b>Summe Aktiva</b>	 <b>4.910,9</b>	 <b>100</b>	 <b>5.888,4</b>	 <b>100</b>	 <b>-17</b>
 Eigenkapital	 1.865,2	 38	 1.815,7	 31	 3
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	38,0%		30,8%		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.555,0	32	2.454,8	41	-37
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	872,0	18	924,7	16	-6
Übrige Verbindlichkeiten	402,3	8	477,3	8	-16
Steuerabgrenzung	216,4	4	215,9	4	0
 <b>Summe Passiva</b>	 <b>4.910,9</b>	 <b>100</b>	 <b>5.888,4</b>	 <b>100</b>	 <b>-17</b>

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 31.12.2013 bei 1.798,2 Mio. € (20,5 € je Aktie), was einer Steigerung um 6,2% entspricht. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. In der nachfolgenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt.

Da der Kurs der CA Immo Aktie zum Bilanzstichtag über dem Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAVs ein Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandlungsoption berücksichtigt. Der verwässerte NNNAV je Aktie lag zum 31.12.2013 bei 21,3 € je Aktie und damit um 7,0% über dem Wert des Vorjahres. Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum 31.12.2013 unverändert auf 87.856.060.

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

Mio. €	31.12.2013 unverwässert	31.12.2013 verwässert	31.12.2012 unverwässert
Eigenkapital (NAV)	1.798,2	1.798,2	1.692,9
NAV/Aktie in €	20,47	20,47	19,27
Überleitung zu NNNAV			
Optionsausübungen	0,0	114,5	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>1.798,2</b>	<b>1.912,7</b>	<b>1.692,9</b>
Wertanpassung für			
- Selbstgenutzte Immobilien	4,2	4,2	3,7
- Immobilien im Umlaufvermögen	10,9	10,9	7,4
- Finanzinstrumente	35,0	35,0	107,6
Latente Steuern	176,3	176,3	168,9
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>2.024,6</b>	<b>2.139,1</b>	<b>1.980,4</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-35,0	-35,0	-107,6
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-8,6	-8,6	-15,6
Latente Steuern	-113,9	-113,9	-110,8
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1.867,0</b>	<b>1.981,5</b>	<b>1.746,4</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>21,3</b>	<b>20,1</b>	<b>19,9</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	6,9%		0,2%
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1 in %	-39,4		-47,3
Anzahl der Aktien	87.856.060	98.595.133	87.856.060

# AUSBLICK

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Nach einer positiven Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2013 sieht die Europäische Kommission auch im Jahr 2014 eine Fortsetzung der konjunktuellen Erholung in Europa. Wir gehen davon aus, dass sich die wesentlichen CA Immo Kernmärkte weiterhin stabil entwickeln werden, mit weiterhin sehr positiven Immobilienmarktbedingungen in Deutschland. Das Finanzierungsumfeld wird auch 2014 bestimmd für die Immobilienbranche sein.

### Strategie

Auch das Jahr 2014 wird von der effektiven Implementierung der Strategiemaßnahmen 2012 – 2015 geprägt sein. Nach der Stärkung der Bilanz hat dabei die weitere Optimierung des Immobilienportfolios als wesentlicher Hebel zur Steigerung der operativen Profitabilität Priorität. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Strategie“.

### Development

Die Entwicklung von Core-Büroimmobilien in Deutschland als organischer Wachstumstreiber wird weiter forciert. Im Jahr 2014 sollen Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen von rund 150 - 200 Mio. € getätigt werden.

### Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung werden weitgehend stabile Mieten erwartet. Mietabgänge aus Immobilienverkäufen sollen durch eine Reduktion des Zinsaufwandes als Folge der signifikanten Senkung des Verschuldungsgrads möglichst kompensiert werden.

### Kosten

Im Jahr 2014 wird mit einem vollständigen Erreichen der im Jahr 2012 definierten Kosteneinsparungsziele gerechnet.

### Finanzierung

Auf Basis der Portfolioqualität sowie der verbesserten Bilanzkennzahlen erwarten wir ein stabiles Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Finanzierungen der CA Immo Gruppe. Auch im Immobilienentwicklungsbereich erwarten wir auf unserem Kernmarkt Deutschland eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Finanzierung“.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Parameter, die den für 2014 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Die konjunkturrellen 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.

## FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

CA Immo tätigt keine Ausgaben im Bereich Forschung und Entwicklung.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Strategischer Mittelpunkt der unternehmerischen Tätigkeit von CA Immo bildet die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren sind dabei ein wichtiges Instrument. Sie ermöglichen, jene Faktoren zu identifizieren und für ein Value-Management messbar zu machen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts beitragen.

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (RoE – Return on Equity). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rd. 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2013 liegt mit rd. 2,8% (2012: 3,2%) deutlich unter diesem Zielwert. Im Jahr 2013 konnte jedoch ein signifikantes NAV-Wachstum von 6,2% erreicht werden (inkl. Dividende lag der Wertzuwachs für die Aktionäre im Jahr 2013 bei rd. 8,2% und damit über den angenommenen kalkulatorischen Eigenkapitalkosten). Auf Basis unseres strategischen Programmes 2012-2015 sollte mittelfristig wieder ein adäquater RoE erzielt werden, der zumindest die Eigenkapitalkos-

ten deckt (siehe Kapitel „Strategie“). 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).

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, der im operativen Immobiliengeschäft erzielt wird, sind diesen eine Reihe sonstiger, nichtfinanzieller Leistungsindikatoren vorgelagert, die für die Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind. Für eine Darstellung dieser qualitativen Leistungsindikatoren siehe Kapitel „Bestandsimmobilien“.

### Wertschöpfungsrechnung

Im Rahmen der in den Geschäftsbericht integrierten Berichterstattung nach GRI (Global Reporting Initiative) ist u. a. eine Wertschöpfungsrechnung darzustellen. Ziel der folgenden Tabelle ist es, einen Überblick über Herkunft und nach Empfänger gegliederter Verwendung der im Unternehmen geschaffenen Werte zu geben:

### WERTSCHÖPFUNGSRECHNUNG

	2013	in %	2012	in %
Erlöse	364.884		356.255	
Erlös aus Immobilienhandel und -verkauf	874.013		235.765	
Ergebnis aus Neubewertung	-33.721		-8.449	
Sonstige Erträge	9.226		9.319	
Immobilienbezogene Aufwendungen	-913.129		-308.763	
Abschreibungen und Wertminderungen	-6.842		-6.528	
Sonstige Aufwendungen	-8.216		-17.219	
<b>Entstehung</b>	<b>286.215</b>		<b>260.379</b>	
an Minderheitsgesellschafter	-2.050	1%	5.878	-2%
an Mitarbeiter	-27.669	10%	-31.130	12%
an den Staat	-35.905	13%	-27.056	10%
an gemeinnützige Organisationen	0	0%	-5	0%
an Kreditgeber	-172.254	60%	-152.199	58%
an das Unternehmen/Aktionäre	-48.337	17%	-55.867	21%
<b>Verteilung</b>	<b>-286.215</b>	<b>100%</b>	<b>-260.379</b>	<b>100%</b>

## VALUE-KENNZAHLEN

		2013	2012	2011	2010
Kennzahlen je Aktie €					
NAV/Aktie	€	20,50	19,30	19,20	18,70
Veränderung NAV/Aktie	%	6,2	0,5	2,7	4,5
Operativer Cash Flow/Aktie	€	2,40	2,22	2,18	1,38
RoE <sup>1</sup> in %	%	2,8	3,2	3,8	2,8
ROCE <sup>2</sup> in %	%	6,6	4,5	5,5	4,8
EVA <sup>3</sup>	Mio. €	71,4	13,1	44,0	Negativ

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

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

<sup>3)</sup> EVA (Economic Value Added) ist eine eingetragene Marke von Stern Stewart & Co; EVA = Capital Employed \* (ROCE – WACC); WACC 2013 = 4,5 % (Ø gewichtete Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital)



2013 fertig gestellt und an den Endinvestor Allianz übergeben: Einkaufszentrum Skyline Plaza in Frankfurt

## MITARBEITER

CA Immo beschäftigte per 31.12.2013 konzernweit insgesamt 355<sup>1)</sup> Mitarbeiter (31.12.2012: 405<sup>2)</sup>). 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 Einstellung von lokalem Personal erfolgt durch den jeweiligen Standortverantwortlichen in Absprache mit der Konzernleitung Human Resources. Sämtliche Positionen sowohl auf Mitarbeiter- als auch auf Management-Ebene sind mit regionalem Personal besetzt.

### Konsolidierung nach Phase starken Wachstums

Vor allem in Folge der großen Unternehmensakquisitionen der vergangenen Jahre hat sich die Anzahl der CA Immo Mitarbeiter von 203 (zum 31.12.2007) auf 405 Mitarbeiter (zum 31.12.2012) verdoppelt. Parallel zur 2013 umgesetzten Reduktion des Immobilienbestands wurden deutliche Effizienzsteigerungen in der gesamten Wertschöpfungskette umgesetzt, die sich u.a. in einer konzernweiten Reduktion der Personalkosten um rund 20% niederschlugen. 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. Der internationale Personalstand hat sich dadurch im Jahr 2013 durch 90 Austritte deutlich reduziert. Gleichzeitig wurden im Zuge der dynamischen

operativen Entwicklung im Jahresverlauf konzernweit insgesamt 41 neue Mitarbeiter eingestellt, 11 davon als Karenzvertretung.

### Human Resources Management

Die Stabsstelle Human Resources (HR) berichtet direkt an den CEO und bündelt die Personalagenden konzernweit. Sie verantwortet Themen wie internationale Entwicklungs- und Fortbildungsmöglichkeiten, Personalplanung und proaktive interne Kommunikation von Personalthemen. Darüber hinaus unterstützt und berät sie Mitarbeiter auf allen Ebenen bei Themen wie z.B. Teambuilding und Unternehmenskultur.

Ziel ist es, eine gleichberechtigte Zusammenarbeit aller Beschäftigten hinsichtlich Aufstiegschancen und Weiterbildung, Vergütung und sonstiger Rahmenbedingungen sicher zu stellen. Transparenz für die Mitarbeiter steht dabei im Vordergrund. 2013 wurden länderübergreifende Synergien verstärkt und die Prozesse in folgenden HR-Kernbereichen vereinheitlicht:

- **Lernen & Entwicklung:** Fachkenntnisse, Förderung persönlicher Fähigkeiten/Stärken; im Rahmen des konzernweiten „NICE“-Programms stand 2013 unter anderem internationale Kooperation im Rahmen von strategischen Forschungsprojekten im Fokus.
- **Mitarbeiterbeurteilung:** Zielvereinbarungen; 2013 wurden erstmals qualitative und quantitative Ziele konzernweit standardisiert und flächendeckend für alle Mitarbeiter schriftlich festgelegt.
- **Reporting:** Regelmäßige interne Berichterstattung wie z.B. Personalstandsbericht, Kostenberichte
- **Personal-Lebenszyklus:** Aufnahme, Vertragsgestaltung, Stellenbeschreibungen, Austrittsmanagement

<sup>1)</sup> Davon rund 9% Teilzeitarbeitskräfte; inklusive der konzernweit 26 karenzierten Mitarbeiter; exklusive der 111 Mitarbeiter der zwei tschechischen Hotelgesellschaften.

<sup>2)</sup> Davon rund 7% Teilzeitarbeitskräfte; inklusive der konzernweit 30 karenzierten Mitarbeiter; exkl. der 108 Mitarbeiter, die im Zuge des Erwerbs von zwei tschechischen Hotelgesellschaften im dritten Quartal 2012 übernommen wurden.

### ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN

	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	davon Frauen in %	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung		Eintritte / Austritte	Fluktuation <sup>1)</sup> in %
			Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	absolut	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	in %				
Österreich	79	58			87	-8	-9		10/21	13,2
Deutschland	166	47			192	-26	-14		19/49	11,2
Osteuropa	110	73			126	-16	-13		12/20	10,7
<b>Gesamt</b>	<b>355</b>	<b>58</b>			<b>405</b>	<b>-50</b>	<b>-12</b>		<b>41/90</b>	<b>11,4</b>

<sup>1)</sup> Fluktuationsquote: Personalzugang x 100 / durchschnittliche Beschäftigte. Inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. Mitarbeiter der tschechischen Hotelgesellschaften.

- **Gehaltssystematik:** Lohnabwicklung, soziale Zuwendungen, Gehaltserhöhungen
- **Interne Kommunikation:** Verstärkung der zeitnahen Kommunikation an die Mitarbeiter sowie Einführung transparenter Informationsprozesse

#### Sicherung der Arbeitsfähigkeit: Fit2Work

2013 wurde in Österreich unter dem Titel „CA Immo Fit2Work“ eine Initiative zur Förderung, dem langfristigen Erhalt und der Wiederherstellung der Arbeitsfähigkeit der CA Immo-Mitarbeiter gestartet. Nach dem erfolgreichen Roll-out des Projekts in Österreich ist nun eine Ausweitung der Initiative auf Deutschland und Osteuropa geplant. Meilensteine des Programms sind eine anonyme Mitarbeiterbefragung zur Ableitung von konkreten Verbesserungsmaßnahmen. Ziele der Initiative sind:

- Förderung und Erhalt der Arbeits- und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter
- Reduktion von gesundheitlichen Risiken und damit verbundenen Kosten für das Unternehmen
- Aufbau eines Frühwarnsystems insbesondere für Burnout und Verhindern von langen Krankenständen/Frühpensionierungen
- Aufbau eines Integrationssystems und Integrationsbeauftragten zur Erleichterung des Wiedereinstiegs
- Schaffung eines angenehmen, produktiven Arbeitsklimas für alle Mitarbeiter
- Verbesserung der internen Informations- und Kommunikationsflüsse zugunsten einer effizienteren Gestaltung der Arbeitsabläufe und Erhöhung der Produktivität

#### DURCHSCHNITTLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen	Urlaub	Krankheit <sup>1</sup>	Weiterbildung
Österreich	Frauen	19	8
	Männer	22	3
Deutschland	Frauen	31	6
	Männer	32	7
Osteuropa	Frauen	21	11
Osteuropa	Männer	23	2

#### Soziale Zuwendungen und Sicherheit am Arbeitsplatz

Je nach steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Möglichkeiten erhalten CA Immo-Mitarbeiter soziale Zuwen-

dungen, wie u. a. Essens- bzw. Kindergartenzuschuss, Bahncard, Weiterbildungsunterstützung, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse).



Drachenbootfahren in Frankfurt: Einer der je CA Immo-Niederlassung jährlich stattfindenden Teambuilding-Events

Im Berichtsjahr 2013 wurden konzernweit keine wesentlichen berufsbedingten Verletzungen<sup>2</sup>, Krankheiten und Ausfallstage seitens der CA Immo-Mitarbeiter bekannt gegeben. Auf den Baustellen erhielten Mitarbeiter der CA Immo regelmäßige Sicherheitsunterweisungen, darüber hinaus wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmen obliegt jeweils den für die Sicherheit beauftragten Firmen.

#### Frauenförderung bei CA Immo

Ziel unserer aktiven Personalpolitik ist es, den Frauenanteil qualitativ, quantitativ und strukturell zu erhöhen, und zwar in der Belegschaft insgesamt sowie auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Bei Ausbildungsmaßnahmen für Nachwuchsführungskräfte wird versucht, eine Frauenquote von 50% zu erreichen. Im Recruiting-Prozess stehen jeweils zwei Kandidaten beider Geschlechter auf der Shortlist. Der Anteil an weiblichen Arbeitskräften stieg im Vorjahresvergleich konzernweit von 55% auf 57%; der Frauenanteil auf Führungsebene von 22% auf 28%. Im Aufsichtsrat ist eines der insgesamt sechs Mandate mit einer Frau besetzt.

<sup>2</sup> Als wesentliche Verletzungen gelten solche Verletzungen, bei denen ein Arzt konsultiert werden muss

<sup>1</sup> Exkl. zwei Langzeitkrankenstände in Österreich, deren Gesamtabwesenheitstage für den Berichtszeitraum 459 ergeben.

MITARBEITER: ALTER UND GESCHLECHT NACH KATEGORIEN (Gesamt: 355 Mitarbeiter)<sup>1)</sup>**Angestellte<sup>2)</sup>**

307 Mitarbeiter	<28	29–48	49 <
W	9 %	46 %	8 %
M	1 %	21 %	15 %

**Arbeiter**

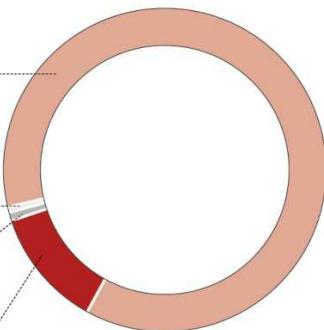
2 Mitarbeiter	<28	29–48	49 <
W	0 %	0 %	0 %
M	0 %	0 %	100 %

**Vorstand**

3 Mitarbeiter	<28	29–48	49 <
W	0 %	0 %	0 %
M	0 %	33 %	67 %

**Führungskräfte<sup>3)</sup>**

43 Mitarbeiter	<28	29–48	49 <
W	0 %	28 %	0 %
M	0 %	58 %	14 %



<sup>1)</sup>In Auswertung nicht mitberücksichtigt sind die 111 Mitarbeiter (Stand 31.12.2013) der 2012 erworbenen tschechischen Hotelgesellschaften.

<sup>2)</sup>davon 1 % mit Behinderung. Die Gruppe der Mitarbeiter mit Behinderung ist aus Datenschutzgründen nicht weiter unterteilt.

<sup>3)</sup>Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter. Anteil weiblicher Führungskräfte: 28 %.

**NACHTRAGSBERICHT**

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2014 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

**Erhöhung der Stimmrechtsgesamtzahl**

Bedingt durch die Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft per Ende Februar 2014 639.190.853,51 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.921.709 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Lieferaktien laufen derzeit unter der ISIN AT0000A154Z4 und sind ab dem Geschäftsjahr ihrer Ausgabe dividendenberechtigt.

**Rückkauf eigener Verbindlichkeiten**

Im Jänner erwarb CA Immo von der Österreichischen Volksbanken AG ein Finanzierungs-Portfolio mit einem Nominale von rd. 428 Mio. €. Rund je die Hälfte der Nominale entfällt auf besicherte Immobilienkredite von CA Immo Konzerngesellschaften in Osteuropa bzw. auf unbesicherte Finanzierungen auf Holding-Ebene. Über den Kaufpreis, der unter dem Nominale liegt, wurde Stillschweigen vereinbart. Mit dieser Rückführung wurde die Ziel-Eigenkapitalquote von 40% übertroffen. Details zu dieser Transaktion finden Sie im Kapitel Finanzierung.

**Vermietungen**

Anfang März konnte CA Immo für das Büro-, Ärzte- und Geschäftsgebäude **AMBIGON in München** zwei Mietverträge über insgesamt rd. 1.500 m<sup>2</sup> Mietfläche abschließen. Mieter sind die Unternehmensberatung Edelweiß & Berge (rd. 680 m<sup>2</sup>) sowie die Post Immobilien GmbH (rd. 820 m<sup>2</sup>). Mit diesen Vermietungen ist das Gebäude zu 85% vermietet.

**Verkäufe**

Anfang Februar verkaufte CA Immo ein zentral gelegenes **Hotel- und Hochhausgrundstück im Frankfurter Europaviertel**. Das rd. 4.600 m<sup>2</sup> große Baufeld liegt zwischen dem neu errichteten Einkaufszentrum Skyline Plaza und dem Bürohochhaus Tower 185. Zwei Investoren erwarben jeweils ein Teilgrundstück; die Erlöse aus beiden Verkäufen liegen bei rd. 27 Mio. €. Die Transaktionen erfolgten über den Buchwerten.

**Projektentwicklungen**

Im Jänner wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zur Entwicklung des neuen **Stadtquartiers Baumkirchen Mitte in München** gefasst. Damit sind die wesentlichen Eckdaten des neuen Quartiers festgelegt. Insgesamt sollen auf dem rd. 130.000 m<sup>2</sup> umfassenden Areal im Münchener Bezirk Berg am Laim ca. 560 Wohnungen sowie ca. 650 Arbeitsplätze entstehen. Ebenfalls im Jänner haben CA Immo und PATRIZIA mit dem Vertrieb der Wohnungen des ersten Bauabschnitts begonnen. Der Baustart ist für April 2014 geplant.

# RISIKOMANAGEMENTBERICHT

## RISIKOMANAGEMENT DER CA IMMO GRUPPE

### RISIKOMANAGEMENT UNTERNEHMENSEBENE

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

### RISIKOMANAGEMENT IMMOBILIENEBENE

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

### RISIKOMANAGEMENT AUF ALLEN UNTERNEHMENSEBENEN

Risikomanagement und Internes Kontrollsysteem sind im CA Immo Konzern integrierte Bestandteile der bestehenden Managementsysteme. Die Interne Revision überwacht als unabhängige unternehmensinterne Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe sowie das Interne Kontrollsysteem. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden. Die Risikopolitik der CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert, deren Einhaltung durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert wird. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen umgesetzt und ist für alle Organisationseinheiten bindend. Ziel ist es, potenzielle Chancen ebenso wie gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und ihre Auswirkungen zu beurteilen, damit die zuständigen Entscheidungsträger adäquate Maßnahmen setzen können. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf

allen Prozessebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Einschätzung der aktuellen Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Hierbei setzt man auf Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten bzw. auf die laufende Überwachung der Baukosten bei der Realisierung von Projekten. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. 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 durch. Hier werden alle potenziellen Risiken aber auch Chancen nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet.

Für die in der Vergangenheit festgestellten Risiken wurden konkrete Maßnahmen zur Eliminierung bzw. Abschwächung erarbeitet und größtenteils bereits umgesetzt. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird zudem jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis wird dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss berichtet.

#### **Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken**

Wesentliche Risiken der Gruppe bestehen unverändert in der marktbedingten Gefahr steigender Leerstandsraten, in Mieterinsolvenzen, einem schwierigeren Umfeld für Immobilientransaktionen in Osteuropa und steigenden Renditen bzw. einer Verringerung der Immobilienwerte. Weiters bestehen die mit Projektentwicklungen üblich einhergehenden Kosten- und Leistungsrisiken. Die wesentlichen Risiken der Gruppe sind somit im Vergleich zu den Vorjahren weitgehend ident geblieben.

#### **INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)**

Grundlage des Internen Kontrollsyste ms (IKS) der CA Immo ist eine laufende Risikoanalyse samt Risikobewertung. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Es umfasst alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und Unternehmensrichtlinien sowie zur Fehlerprävention. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. aufzudecken (detektive Kontrolle) und so eine rechtzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht hierbei die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess 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 IKS beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft, die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse 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 Prüfungsergebnisse informiert.

#### **STRATEGISCHE RISIKEN**

##### **Portfoliostruktur, Größen- bzw. Konzentrationsrisiko**

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region, hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Deutschland ist (auch nach den erfolgreichen Verkäufen des Tower 185 sowie des Hessen-Portfolios) größter Einzelmarkt der CA Immo; der regionale Schwerpunkt hat sich von Deutschland nach Osteuropa verlagert. Dem Marktrisiko beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dennoch liegt das Hauptaugenmerk auf der Fokusierung auf die Kernregionen von CA Immo. Eine Ausbalancierung des Deutschland- und Osteuropa-Portfolios wird bis Ende 2015 angestrebt. Für Einzelinvestments definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Seit dem anteiligen Verkauf des Tower 185 beinhaltet das Portfolio keine diesen Grenzwert überschreitende Immobilie. Das Bestandsportfolio weist lediglich drei Einzelimmobilien mit einem IFRS-Bilanzwert von mehr als 100 Mio. € aus (Anteil am Tower 185 in Frankfurt, Skygarden in München bzw. Riverplace in Bukarest). Durch den Verkauf des Hessen-Portfolios konnte zudem das Exposure in Sekundärstädten sowie das Konzentrationsrisiko aufgrund eines Einzelmieters (Land Hessen) verringert werden. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekte besteht allgemein ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Für 2014 sind daher weitere Liegenschaftsabverkäufe geplant und bei Baurechtsschaffungen werden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder frühzeitig Partner eingebunden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

#### **IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN**

##### **Risiken aufgrund des Marktumfeldes**

Die Transaktionsvolumina auf den europäischen Märkten gehörten im vergangenen Geschäftsjahr zu den besten seit 2007; darunter Deutschland mit einer Steigerung von 17%<sup>24</sup>. Auch für 2014 wird v. a. für Wohn- und Gewerbeimmobilien Wachstum prognostiziert. Der Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt – als dem derzeit attraktivs-

<sup>24</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle

ten Standort für Investoren – wird sich demnach fortsetzen. Generell werden risikoreiche Investitionen nicht mehr pauschal als negativ gesehen. Die Risikobereitschaft hat sich anscheinend erhöht. Ebenfalls positiv entwickelte sich das Investitionsvolumen in Osteuropa; die Transaktionsgeschwindigkeit hinkt jedoch weiterhin zurück. Einige Transaktionsmärkte (z. B. Ungarn, Rumänien) scheinen gänzlich zum Erliegen gekommen zu sein, wodurch die von CA Immo vorgesehene Portfoliooptimierung in Osteuropa vereinzelt nicht umsetzbar sein könnte (**Transaktionsrisiko**). Während am österreichischen und deutschen Markt vereinzelt Transaktionen außerhalb des Core-Segments zu beobachten sind, beschränkt sich die Nachfrage in Osteuropa weiterhin ausschließlich auf Core-Immobilien; andere Asset-Klassen sind nur beschränkt finanziell und handelbar. Auch ein allfälliges **Länder- und Transferrisiko** ist aufgrund der deutlich angespannten wirtschaftlichen und / oder politischen Lage (z. B. Ukraine, Ungarn, Tschechien) im Auge zu behalten. Dem Transferrisiko beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. 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.

Daneben könnten sich ändernde ökonomische Rahmenbedingungen zu deutlichen Schwankungen der Immobilienpreise führen. Aufgrund der weiterhin gedämpften Mietwachstumsaussichten und der Tatsache, dass sich der (Re-)Finanzierungsmarkt in Osteuropa nur langsam erholt, besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. **Wertänderungen** werden also auch 2014 ein wesentliches Risiko darstellen, da sich ein Anstieg der Renditen nachhaltig in den Bewertungsgutachten niederschlägt und über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen das Konzernergebnis beeinflusst und das Eigenkapital reduziert wird.

In einer Like-for-Like Betrachtung hat sich die **Vermietungsseite** in den Kernmärkten der CA Immo 2013 als relativ stabil erwiesen. Unverändert problematisch zeigt sich die Assetklasse Logistik in Osteuropa aufgrund auslaufender Mietverträge. Trotz der umfangreichen Flächen in diesem Segment ist das materielle Risiko aufgrund der marküblich geringeren Mietpreise jedoch unterproportio-

nal: Das Leerstandsequivalent beläuft sich auf rund 3,5% der Mieterlöse des Gesamtportfolios. Der Verkauf weiterer vollvermieteter Objekte könnte die Leerstandsquoten weiter belasten, ohne dass aktuell Risiken für die absoluten Leerstandsvolumina erkennbar sind.

Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen; Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** auf einem moderaten Level eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Durchschnittlich ist rd. ein Drittel der offenen Forderungen wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Auch bei Mietvertragsverlängerungen ist teilweise mit einer Ertragsminderung durch notwendige Mietreduktionen bzw. höhere Incentivierungen zu rechnen.

#### Risiken aus getätigten Verkäufen

Insbesondere aus den im 4. Quartal 2013 getätigten Verkäufen (z. B. Hessen-Portfolio, Tower 185, Skyline Plaza sowie Belsenpark) können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die zum Teil auf eine Garantie bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in den entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

#### Risiken aus der Projektentwicklung

Neben den üblicherweise mit Projektentwicklungen verbundenen Risiken (Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängel, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen, Verzögerungen bei Kreditvergaben, etc.) besteht vor allem die Gefahr einer marktbedingten Verlängerung der Stabilisierungsphase (Erstvermietung), die sich negativ auf das Developmentergebnis auswirken und durch das Ausbleiben von Mieten den Cash-flow belasten könnte. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvorvermietungsquoten, etc.). Projekte werden erst nach einer detail-

lierten Mehrjahres-Liquiditäts-Planung und entsprechender Vorvermietung (z. B. in Deutschland lageabhängig 40–60%) gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

## 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. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten obliegt der Abteilung Recht. 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. Die derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallkonstellationen aus dem operativen Geschäft. Darüber hinaus hat der Joint-Venture-Partner aus dem Projekt „Maslov“ in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage eingereicht; der Streitwert beläuft sich auf rd. 110 Mio. € zuzüglich Zinsen. Die Erfolgsaussichten des Klägers werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss zur Durchsetzung der von CA Immo vertretenen Rechtsposition wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen. Aktuell sind somit keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

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. Im vergangenen Geschäftsjahr war CA Immo diesbezüglich v. a. von der Umsetzung der AIFM (Alternative Investment Fund Managers) Richtlinie in nationales Recht betroffen, da eingangs unklar war, ob auch börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften unter die Definition „AIFM“ fallen würden. Dies hätte noch umfangreichere Dokumentationspflichten, die Pflicht zur Einführung von Verwahrstellen,

etc. und damit auch höhere Kosten zulasten der Gesellschaft und ihrer Anleger zur Folge gehabt. Nach reiflicher Prüfung befand die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) letztlich, dass CA Immo aufgrund der vorgelegten Argumente – vorbehaltlich allfälliger zukünftiger europäischer Entwicklungen – nicht als AIFM zu betrachten sei.

### Steuerliche Risiken

Die nationalen Steuersysteme in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe sind laufenden Änderungen unterworfen. Außerordentliche Steuerbelastungen sind durch sich ändernde Rechtslagen ein stetes Ertragsrisiko. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden daher kontinuierlich beobachtet. Für bekannte Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren wird in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen.

### Umweltrisiken

Wie viele Unternehmen steht auch CA Immo vor der Problematik, im Zuge ihrer Geschäftstätigkeit unbeabsichtigt Umweltbelastungen zu verursachen, deren Auswirkungen bzw. Beseitigung (z. B. toxische Substanzen / Materialien, Kontaminierungen) beachtliche Kosten verursachen können. Auch die Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen kann dazu führen, dass 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 teilweise unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Risiken ergeben sich international in unterschiedlicher Intensität aus strenger gesetzlichen Vorgaben einzelner Regionen 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 Mitbewerb. 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 (Re-)Developments ausschließlich unter der

Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden automatisch die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen. Auch beim Erwerb von Immobilien wird auf diese Kriterien Bedacht genommen.

## FINANZRISIKEN

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

### Liquiditäts-/ Refinanzierungsrisiko

Die (Re-)Finanzierungssituation hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Der österreichische und der deutsche Finanzierungsmarkt zeigen sich weitgehend stabil. Großvolumige Finanzierungen (bis 100 Mio. €) sind derzeit unproblematisch. In Deutschland trägt der Markteintritt zusätzlicher Anbieter für Immobilienfinanzierungen zu einer Zunahme des Finanzierungsangebots und folglich zu geringeren Margen und höheren Loan-to-Values (LTV) bei. Insbesondere Versicherungen bieten bei moderaten LTVs (ca. 50%) attraktive endfällige Lösungen. Die Situation in Osteuropa hat sich ebenfalls leicht erholt, was die Kapitalbeschaffung etwas erleichtern sollte. Dennoch wollen Ratingagenturen wie Standard & Poor's (S&P) noch keine Entwarnung geben, da Banken weiter ihre Eigenkapitalbasis stärken und ihre Refinanzierungsrisiken im Auge behalten müssen. Dies äußert sich in einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen sowohl bei Neuabschlüssen von Krediten als auch bei Kreditverlängerungen. In einzelnen osteuropäischen Regionen (z. B. Ungarn, Rumänien) bzw. für einzelne Assetklassen (z. B. Logistik) ist die **Fremdkapitalbeschaffung** überhaupt schwierig, was einen erhöhten **Eigenmittelbedarf** auf Einzelobjektebene mit sich bringt. Zwar verfügt die CA Immo Gruppe aus heutiger Sicht über ausreichend hohe Liquidität – dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen. Dies liegt daran, dass die vorhandene Liquidität nicht direkt in der Muttergesellschaft sondern auf unterschiedlichen Unternehmensebenen zur Verfügung steht, der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligierungen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder etwa unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Nachdem die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt für CA Immo

eine der wichtigsten Maßnahmen darstellt, begegnet sie einem allfälligen Risiko 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 Rückzahlung teurer Kredite auf Holding-Level sowie vereinzelt die Rückführung von Projektfinanzierungen vorsehen. Ein Teil dieser Maßnahmen konnte bereits erfolgreich umgesetzt werden: Zu Jahresbeginn 2014 erwarb CA Immo von der Österreichischen Volksbanken AG ein Finanzierungs-Portfolio mit einem Nominale von rund 428 Mio. €. Hiervon entfiel jeweils die Hälfte auf besicherte Immobilienkredite von CA Immo Konzerngesellschaften in Osteuropa bzw. auf unbesicherte Finanzierungen auf Holding-Ebene. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb der nächsten zwei Jahre hatte eine stark positive Auswirkung auf das **Fälligkeitsprofil**, sodass dieses für die kommenden Jahre ein weitgehend stabiles Bild zeigt. Neben der Prolongation der immobilienbesicherten Darlehen auf Objekt- oder Projektebene stellen die 6,125% CA Immo-Anleihe 09-14 sowie die Wandelschuldverschreibung die größten Refinanzierungspositionen für das kommende Jahr dar; beide Tilgungen sind planerisch gesichert. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend werden Kredite grundsätzlich 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-Partnern (**Partnerrisiken**) nicht auszuschließen. Zudem weist die CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

### Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte 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 CA Immo auf einen Mix aus langfristigen

Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden zu mehr als 50% durch den Abschluss derivativer Finanzinstrumente – überwiegend in Form von Zinscaps oder Zinsswaps – abgesichert, die marktbedingt auch negative Barwerte ausweisen können. Insgesamt sind damit weniger als 40% der verzinslichen Verbindlichkeiten nicht abgesichert variabel verzinslich. Und obwohl sich der europäische Leitzins nach seiner letzten Senkung im November 2013 auf einem Rekordtief von 0,25% befindet und eine weitere Leitzinssenkung um 10 bis 15 Basispunkte nicht auszuschließen ist – kurz: Zinsen sowie Swap-Sätze werden noch für längere Zeit auf niedrigen Niveaus verharren – ist ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit jedoch nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

#### Währungsrisiken

Aufgrund ihrer Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen ist CA Immo unterschiedlichen Währungsrisiken aus dem Zufluss von Mieterlösen und Mietforderungen in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD

ausgesetzt. Diese Fremdwährungszuflüsse sind durch die Bindung der Mieten an den EUR oder USD abgesichert, sodass aktuell kein wesentliches Risiko besteht. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in EUR konvertiert wird. Dieser Prozess wird laufend vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein indirektes Währungsrisiko besteht jedoch durch die Auswirkung der Bindung der Mieten an EUR/USD auf die wirtschaftliche Bonität der Mieter, die zu Zahlungsengpässen bis hin zu Mietausfällen führen könnte (insbesondere in Ungarn). Zur Absicherung des Währungsrisikos auf der Passivseite (Finanzierungen in CZK und USD) stehen diesen Krediten im Wesentlichen Mieterlöse in gleicher Währung gegenüber. Generell werden Kredite in jener Währung aufgenommen, die dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall, wobei hierbei auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt wird.

#### FINANCIAL RISK MANAGEMENT



# CA IMMO

KONZERNABSCHLUSS

# INHALT

## KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	58
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	59
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2013	60
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	61
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	62
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2013	64
	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	64
1.	Informationen über die Gesellschaft	64
2.	Grundsätze der Rechnungslegung	64
3.	In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	64
4.	Rechnungslegungsmethoden	68
a)	Änderung von Darstellung und Gliederung	68
b)	Konsolidierungsmethoden	69
c)	Währungsumrechnung	70
d)	Immobilienvermögen	71
e)	Immaterielle Vermögenswerte	76
f)	Wertminderungen	76
g)	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)	77
h)	Fertigungsaufträge	79
i)	Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instrument)	79
j)	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen	79
k)	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	79
l)	Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten	80
m)	Steuern	81
n)	Leasingverhältnisse	82
o)	Segmentberichterstattung	82
p)	Umsatzrealisierung	83
q)	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	84
r)	Indirekter Aufwand	84
s)	Finanzergebnis	84
t)	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	85
u)	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	87
v)	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	89
	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	93
1.	Segmentinformation	93
2.	Mieterlöse	98
3.	Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	99
4.	Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	100
5.	Ergebnis aus Immobilienhandel	100
6.	Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	100
7.	Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	101
8.	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	101
9.	Indirekte Aufwendungen	102
10.	Sonstige betriebliche Erträge	102
11.	Abschreibungen und Wertänderungen	102
12.	Finanzierungsaufwand	103

13. Sonstiges Finanzergebnis	103
14. Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	103
15. Ergebnis aus Finanzinvestitionen	104
16. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	104
17. Ergebnis aus at equity bilanzierten Unternehmen	104
18. Nettoergebnisse aus Klassen von Finanzinstrumenten	105
19. Ertragsteuern	105
20. Sonstiges Ergebnis	106
21. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	108
22. Immaterielle Vermögenswerte	110
23. Beteiligungen an at equity bilanzierten Unternehmen	111
24. Finanzielle Vermögenswerte	112
25. Latente Steuern	113
26. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	114
27. Zum Handel bestimmte Immobilien	115
28. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	115
29. Liquide Mittel	116
30. Eigenkapital	116
31. Rückstellungen	117
32. Verzinsliche Verbindlichkeiten	119
33. Sonstige Verbindlichkeiten	122
34. Ertragsteuerverbindlichkeiten	122
35. Finanzinstrumente	123
36. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	125
37. Risiken aus Finanzinstrumenten	129
38. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	132
39. Leasingverhältnisse	133
40. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	134
41. Kennzahlen je Aktie	137
42. Personalstand	138
43. Aufwendungen für den Abschlussprüfer	138
44. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	139
ANLAGE I	140
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	148
UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK	150

## A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Tsd. €	Anhangsangabe	2013	2012
Mieterlöse	2	281.470	280.886
Weiterverrechnete Betriebskosten	3	68.513	68.177
Betriebskostenaufwand	3	– 77.890	– 79.832
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen			
Aufwendungen	3	– 21.500	– 22.526
<b>Nettomietergebnis</b>		<b>250.593</b>	<b>246.703</b>
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung		7.316	3.252
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung		– 5.798	– 2.774
<b>Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung</b>	4	<b>1.518</b>	<b>478</b>
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien		29.211	8.426
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien		– 16.957	– 2.216
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	5	<b>12.254</b>	<b>6.210</b>
Umsatzerlöse aus Development-Dienstleistungen		7.585	3.940
Aufwendungen aus Development-Dienstleistungen		– 5.834	– 2.265
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	6	<b>1.751</b>	<b>1.675</b>
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	7	– 4.612	– 5.422
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>		<b>261.504</b>	<b>249.646</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	8	63.204	32.274
Indirekte Aufwendungen	9	– 38.158	– 43.859
Sonstige betriebliche Erträge	10	9.226	9.319
<b>EBITDA</b>		<b>295.776</b>	<b>247.380</b>
Abschreibungen langfristiges Vermögen		– 6.342	– 5.134
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		– 500	– 1.394
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	11	<b>– 6.842</b>	<b>– 6.528</b>
Neubewertungsgewinn		47.834	99.668
Neubewertungsverlust		– 81.555	– 108.114
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>		<b>– 33.721</b>	<b>– 8.449</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	1	<b>255.213</b>	<b>232.403</b>
Finanzierungsaufwand	12	– 148.297	– 168.844
Sonstiges Finanzergebnis	13	3.000	20.764
Kursdifferenzen	18	– 974	– 2.146
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	14	– 32.214	– 12.305
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	15	6.033	8.959
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	16	– 2.545	– 7.000
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	17	3.356	2.694
<b>Finanzergebnis</b>	18	<b>– 171.641</b>	<b>– 157.878</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>83.572</b>	<b>74.525</b>
Tatsächliche Ertragsteuer		– 27.016	4.977
Latente Steuern		– 6.169	– 29.513
<b>Ertragsteuern</b>	19	<b>– 33.185</b>	<b>– 24.536</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>50.387</b>	<b>49.989</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		2.050	– 5.878
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>48.337</b>	<b>55.867</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	41	<b>€ 0,55</b>	<b>€ 0,64</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>	41	<b>€ 0,53</b>	<b>€ 0,64</b>

## B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Tsd. €	Anhangsangabe	2013	2012
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>50.387</b>	<b>49.989</b>
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>			
Bewertung Cash-flow Hedges		38.536	– 19.058
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		51.484	1.299
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen		– 23	– 424
Währungsdifferenzen		44	283
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		– 17.094	3.146
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>20</b>	<b>72.947</b>	<b>– 14.754</b>
Veränderung Rücklage IAS 16		0	486
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19		– 430	– 1.994
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		147	445
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>20</b>	<b>– 283</b>	<b>– 1.063</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>20</b>	<b>72.664</b>	<b>– 15.817</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>123.051</b>	<b>34.172</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		2.307	– 5.897
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>120.744</b>	<b>40.069</b>

## C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2013

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2013	31.12.2012	1.1.2012
<b>VERMÖGEN</b>				
Bestandsimmobilien	21	3.108.487	4.391.378	4.183.202
Immobilienvermögen in Entwicklung	21	486.355	726.988	934.482
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	21	32.813	36.253	12.760
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21	9.069	9.972	10.470
Immaterielle Vermögenswerte	22	35.056	37.122	39.103
Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen		0	0	2.217
At equity bilanzierte Unternehmen	23	106.088	36.233	34.719
Finanzielle Vermögenswerte	24	125.214	93.587	74.308
Aktive latente Steuern	25	5.079	9.812	11.739
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>3.908.161</b>	<b>5.341.345</b>	<b>5.303.000</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		79,6%	90,7%	89,6%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26	118.190	53.794	57.835
Zum Handel bestimmte Immobilien	27	59.169	52.693	33.904
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28	149.955	182.866	168.059
Liquide Mittel	29	675.413	257.744	353.778
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.002.727</b>	<b>547.097</b>	<b>613.576</b>
<b>Summe Vermögen</b>		<b>4.910.888</b>	<b>5.888.442</b>	<b>5.916.576</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>				
Grundkapital		638.714	638.714	638.714
Kapitalrücklagen		1.015.007	1.030.410	1.062.184
Sonstige Rücklagen		– 37.422	– 109.829	– 94.030
Einbehaltene Ergebnisse		181.900	133.563	77.696
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>1.798.199</b>	<b>1.692.858</b>	<b>1.684.564</b>
Nicht beherrschende Anteile		66.983	122.884	124.891
<b>Eigenkapital</b>	<b>30</b>	<b>1.865.182</b>	<b>1.815.742</b>	<b>1.809.455</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		38,0%	30,8%	30,6%
Rückstellungen	31	8.370	4.163	9.182
Verzinsliche Verbindlichkeiten	32	1.555.032	2.454.856	2.622.925
Sonstige Verbindlichkeiten	33	194.343	271.435	237.489
Passive latente Steuern	25	216.418	215.863	191.813
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>1.974.163</b>	<b>2.946.317</b>	<b>3.061.409</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	34	14.131	15.448	36.839
Rückstellungen	31	73.457	78.931	79.292
Verzinsliche Verbindlichkeiten	32	872.045	924.676	777.973
Sonstige Verbindlichkeiten	33	111.910	107.328	151.608
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>1.071.543</b>	<b>1.126.383</b>	<b>1.045.712</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>4.910.888</b>	<b>5.888.442</b>	<b>5.916.576</b>

## D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Tsd. €	Anhangs- angabe	2013	2012
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Steuern		83.572	74.525
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge		21.656	7.120
Abschreibungen und Wertänderungen	11	6.842	6.528
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	– 65.279	– 32.417
Gewinn (–)/Verlust (+) aus der Veräußerung von Finanzanlagen	16	0	– 333
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)		– 7.385	– 18.380
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	12,13,15	139.264	139.121
Kursdifferenzen	18	974	2.146
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	14	32.214	12.305
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und unbare Beteiligungsergebnisse	17,12	– 811	4.639
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>		<b>211.047</b>	<b>195.254</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	27	– 6.976	– 2.086
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	24,28	28.645	14.797
Rückstellungen	31	– 2.326	2.878
Sonstige Verbindlichkeiten	33	– 20.849	– 18.005
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlauvermögen</b>		<b>– 1.506</b>	<b>– 2.416</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>209.541</b>	<b>192.838</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen		– 225.268	– 241.614
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2012: 4.436 Tsd. €)		0	3.194
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	21,22	– 5.077	– 1.431
Erwerb von Finanzvermögen		0	– 1.125
Veräußerung von langfristigen finanziellen Vermögenswerten und Wertpapieren		0	2.550
Rückzahlung von Gemeinschaftsunternehmen		1.400	4.042
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	8	243.343	197.571
Veräußerung von Gesellschaften mit langfristigem Immobilienvermögen, abzgl. enthaltener liquider Mittel 26.067 Tsd. € (2012: 76 Tsd. €)	8	600.217	1.824
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen		– 7.447	– 26.931
Ausschüttungen von Beteiligungen und Wertpapieren		1.021	877
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	21	– 5.800	– 5.470
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	15	7.565	3.532
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>609.954</b>	<b>– 62.981</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Geldzufluss aus Darlehen	32	629.219	163.134
Geldzufluss aus Gemeinschaftsunternehmen und von nicht beherrschenden Anteilen		6.496	5.478
Ausschüttung an Aktionäre	30	– 33.385	– 33.385
Auszahlungen von Tochtergesellschaften und Erwerb von Anteilen an nicht beherrschenden Gesellschaftern		– 56.674	– 1.439
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	32	– 810.548	– 214.943
Übrige gezahlte Zinsen	12	– 134.178	– 147.153
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>– 399.070</b>	<b>– 228.308</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>420.425</b>	<b>– 98.451</b>
Liquide Mittel 1.1.		257.744	353.778
Fremdwährungskursänderungen		– 2.680	2.417
Veränderung aufgrund Umgliederung Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5		– 76	0
<b>Liquide Mittel 31.12.2013</b>	29	<b>675.413</b>	<b>257.744</b>

## E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Tsd. €	Anhangsangabe	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
<b>Stand am 1.1.2012</b>		<b>638.714</b>	<b>1.062.184</b>	<b>77.696</b>
Bewertung Cash-flow Hedge	20	0	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	20	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	20	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19		0	0	0
Veränderung Rücklage IAS 16	20	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	55.867
<b>Gesamtergebnis 2012</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55.867</b>
Ausschüttung an Aktionäre		0	- 33.385	0
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile		0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		0	0	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		0	1.611	0
<b>Stand am 31.12.2012</b>	<b>30</b>	<b>638.714</b>	<b>1.030.410</b>	<b>133.563</b>
<b>Stand am 1.1.2013</b>		<b>638.714</b>	<b>1.030.410</b>	<b>133.563</b>
Bewertung Cash-flow Hedge inkl. Reklassifizierung	20	0	0	0
Unmittelbar im Eigenkapital der assoziierten Unternehmen erfasste Ergebnisse	20	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	20	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19		0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	48.337
<b>Gesamtergebnis 2013</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.337</b>
Ausschüttung an Aktionäre	30	0	- 33.385	0
Ausschüttung von Tochtergesellschaften an nicht beherrschende Anteile		0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		0	0	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		0	17.982	0
<b>Stand am 31.12.2013</b>	<b>30</b>	<b>638.714</b>	<b>1.015.007</b>	<b>181.900</b>

Bewertungs- ergebnis (Hedging)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>– 93.022</b>	<b>– 1.009</b>	<b>1.684.563</b>	<b>124.892</b>	<b>1.809.455</b>
– 14.559	0	– 14.559	– 107	– 14.666
0	– 371	– 371	0	– 371
0	195	195	88	283
0	– 1.428	– 1.428	0	– 1.428
0	365	365	0	365
0	0	55.867	– 5.878	49.989
<b>– 14.559</b>	<b>– 1.239</b>	<b>40.069</b>	<b>– 5.897</b>	<b>34.172</b>
0	0	– 33.385	0	– 33.385
0	0	0	– 238	– 238
0	0	0	5.478	5.478
0	0	1.611	– 1.351	260
<b>– 107.581</b>	<b>– 2.248</b>	<b>1.692.858</b>	<b>122.884</b>	<b>1.815.742</b>
<b>– 107.581</b>	<b>– 2.248</b>	<b>1.692.858</b>	<b>122.884</b>	<b>1.815.742</b>
72.567	0	72.567	356	72.923
0	– 20	– 20	0	– 20
0	143	143	– 99	44
0	– 283	– 283	0	– 283
0	0	48.337	2.050	50.387
<b>72.567</b>	<b>– 160</b>	<b>120.744</b>	<b>2.307</b>	<b>123.051</b>
0	0	– 33.385	0	– 33.385
0	0	0	– 324	– 324
0	0	0	6.496	6.496
0	0	17.982	– 64.380	– 46.398
<b>– 35.014</b>	<b>– 2.408</b>	<b>1.798.199</b>	<b>66.983</b>	<b>1.865.182</b>

## F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2013

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

#### 1. Informationen über die Gesellschaft

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

#### 2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der CA Immo AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt und erfüllt dabei auch die zusätzlichen Anforderungen des §245a Abs. 1 des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB). Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung), zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen, derivative Finanzinstrumente und Rückstellungen aus anteilsbasierten Vergütungsplänen mit Barausgleich, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Nettoposition Pensionsverpflichtungen wird aus dem Barwert der Verpflichtung abzüglich den beizulegenden Zeitwertes des Planvermögens ermittelt.

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

#### 3. In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

#### Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Quotenkonsolidiert	At equity
<b>Stand 1.1.2013</b>	<b>221</b>	<b>42</b>	<b>3</b>
Erwerb von Gesellschaften	7	5	0
Gründungen von Gesellschaften	0	2	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-11	-2	0
Abgang von Gesellschaften auf Grund des Verlustes des beherrschenden Einflusses <sup>1)</sup>	-1	0	0
Verkäufe / Übergangskonsolidierungen von Immobiliengesellschaften	-12	-1	3
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>204</b>	<b>46</b>	<b>6</b>
davon ausländische Gesellschaften	174	45	5

<sup>1)</sup> In 2013 hat eine Konzerngesellschaft in Ungarn einen Konkursantrag eingebracht. Aus diesem Grund wurde die Gesellschaft im April 2013 entkonsolidiert, woraus ein Entkonsolidierungsgewinn von 2.026 Tsd. € erzielt wurde, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt wird.

**Erwerbe/Gründungen und Verkäufe von Gesellschaften und Anteilen in Fremdbesitz**

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2013 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung in %	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungsstichtag
5 übrige Gesellschaften	Holdinggesellschaft	51	10	1.1.2013
Warsaw Office Sp.z.o.o.	Holdinggesellschaft	50	1	1.1.2013
Berlin Office Sp.z.o.o.	Holdinggesellschaft	50	1	1.1.2013
AP Business Park (Poland) B.V.	Holdinggesellschaft	100	0	8.2.2013
CA Immo Wspólna Sp.z.o.o.	Holdinggesellschaft	100	0	21.6.2013
5 polnische Holdinggesellschaften	Holdinggesellschaft	50	12	1.10.2013
<b>Summe</b>			<b>23</b>	

Die Kaufpreise wurden zur Gänze bezahlt. Bei den erworbenen Gesellschaften handelt es sich um Holdinggesellschaften zur Strukturierung von Immobilientransaktionen welche nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 3 fallen.

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungsstichtag
REC Frankfurt Objekt GmbH & Co. KG, Frankfurt (Skyline Plaza)	40,00%	137.724	30.10.2013
9 Kommanditgesellschaften in Frankfurt (Hessen-Portfolio)	94,80%	392.383	30.11.2013
Tower 185 Projekt GmbH & Co.KG, Frankfurt, inkl. 2 Managementgesellschaften (Tower 185)	66,68%	89.168	31.12.2013
<b>Summe</b>		<b>619.275</b>	

Die Veräußerungspreise wurden zur Gänze bezahlt. Im Rahmen des Verkaufes der Anteile am Tower 185 wurde eine Kaufpreisanpassung, für werterhellende Informationen zur vorläufigen Verkaufsbilanz zum 31.12.2013 innerhalb der nächsten 24 Monate vereinbart.

Aufgrund des Verkaufs der Mehrheit der Anteile an den unten angeführten Beteiligungen hat die CA Immo Gruppe nicht mehr die Beherrschung über diese Gesellschaften. Die Gesellschaften wurden somit zur Gänze entkonsolidiert und die verbleibenden Beteiligungen als langfristiger Vermögenswert bzw. als assoziierte Unternehmen gezeigt. Die Veränderung der Zusammensetzung des Konzernabschlusses aufgrund der oben genannten Veräußerungen (Werte im Entkonsolidierungszeitpunkt) hat sich wie folgt ausgewirkt:

Tsd. €	100% Hessen Portfolio	50% Skyline Plaza	100% Tower 185	Gesamt
Immobilienvermögen	-835.882	-153.310	-480.078	-1.469.270
Geschäftsausstattung	0	0	-54	-54
Sonstige Aktiva	-43	-3.620	-3.384	-7.047
Liquide Mittel	-7.820	-1.495	-16.752	-26.067
Steuerabgrenzungen	0	0	12.943	12.943
Finanzverbindlichkeiten	498.314	0	299.105	797.419
Rückstellungen	516	247	6.280	7.043
Übrige Verbindlichkeiten	53.543	2.676	6.054	62.273
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-123.025	-17.663	45.688	-95.000
<b>Nettoveränderung</b>	<b>-414.397</b>	<b>-173.165</b>	<b>-130.198</b>	<b>-717.760</b>
<b>davon anteilig verkauftes</b>				
<b>Nettovermögen</b>	<b>-392.584</b>	<b>-138.425</b>	<b>-85.179</b>	<b>-616.188</b>

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile im Fremdbesitz im Geschäftsjahr 2013 erworben:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Kaufpreis in Tsd. €	Erwerbstag
AXA "P1" Portfolio, Warschau	49,00%	36.956	16.12.2013
CA Immo New Europe Property Fund, Luxemburg	30,00%	9.442	18.12.2013
<b>Summe</b>		<b>46.398</b>	

Die Kaufpreise wurden zur Gänze bezahlt. Für die Anteile am AXA „P1“ Portfolio wurde weiters eine Anzahlung auf einen bedingten Kaufpreisbestandteil in Höhe von 11.455 Tsd. € geleistet.

**Gemeinschaftsunternehmen**

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

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	120.345	207.432
Sonstiges langfristiges Vermögen	9	30.434
Zum Handel bestimmte Immobilien	38.603	30.435
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	36.774	18.655
Aktive latente Steuern	75	616
<b>Vermögen</b>	<b>195.806</b>	<b>287.572</b>
Langfristige Schulden	83.864	88.533
Kurzfristige Schulden	69.521	116.993
Passive latente Steuern	6.389	8.138
<b>Schulden</b>	<b>159.774</b>	<b>213.664</b>

Tsd. €	2013	2012
Mieterlöse	9.929	13.343
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	7.106	1.089
Ergebnis aus Neubewertung	710	7.482
Übrige Erträge	11.144	5.228
Übrige Aufwendungen inkl. Buchwertabgang	-11.132	-6.293
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>17.757</b>	<b>20.849</b>
Finanzergebnis	-4.091	-4.965
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>13.666</b>	<b>15.884</b>
Ertragsteuern	-1.848	6.724
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>11.818</b>	<b>22.608</b>

### At equity bilanzierte Unternehmen

Für die im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften liegen folgende Informationen über anteilige Vermögenswerte, Schulden, Mieterlöse und Periodenergebnisse vor:

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Immobilienvermögen gemäß IAS 40	903.708	387.049
Sonstiges langfristiges Vermögen	198.288	154.151
Kurzfristiges Vermögen	270.693	198.206
Langfristige Schulden	883.276	483.352
Kurzfristige Schulden	134.555	141.620
<b>Konzernanteil am Nettovermögen</b>	<b>105.422</b>	<b>26.718</b>
	2013	2012
Umsatzerlöse	171.753	211.207
Periodenergebnis	-18.777	-22.067
<b>Konzernanteil am Periodenergebnis</b>	<b>-6.672</b>	<b>-7.191</b>

Zum 31.12.2013 gibt es – wie im Vorjahr – keine nicht angesetzten Verluste aus assoziierten Unternehmen.

#### 4. Rechnungslegungsmethoden

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

Mit Ausnahme der folgenden Änderungen blieben die angewendeten Rechnungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert:

##### Änderung Darstellung aufgrund Änderung IAS 19

Die Änderung des IAS 19 erfordert die Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste von Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen der CA Immo Gruppe im sonstigen Ergebnis. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für 2012 angepasst. Dabei erfolgte eine Umgliederung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Verpflichtung (indirekter Aufwand +2.038 Tsd. €) sowie des Planvermögens (Ergebnis aus Finanzinvestitionen -44 Tsd. €) inkl. darauf entfallende Ertragsteuern (-566 Tsd. €) zum sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam - 1.428 Tsd. €). Weiters wurden zum jeweiligen 1.1. die einbehaltenen Ergebnissen in der Konzern-Bilanz und in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zu den sonstigen Rücklagen (1.1.2012: 742 Tsd. €, 1.1.2013: 2.170 Tsd. €) umgegliedert.

##### Erstmalige Anwendung IFRS 13

Der IFRS 13 „Bemessung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Measurement)“ schafft einen einheitlichen Rahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerter und zu Anhangsangaben zum beizulegenden Zeitwert, wenn eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von einem anderen IFRS zugelassen oder verlangt wird. Aufgrund der prospektiven Anwendung des Standards werden keine Vorjahres-Vergleichsinformationen zur Verfügung gestellt. Die erstmalige Anwendung des IFRS 13 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der Vermögenswerte und Schulden der CA Immo Gruppe.

### **Forderungswertberichtigung und Projektentwicklungen gemäß IAS 2**

Zusätzlich wurde im Geschäftsjahr der Ausweis der Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtung von Forderungen geändert. Diese werden nunmehr mit der Zuweisung zu Einzelwertberichtigungen saldiert. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung angepasst, wobei eine Verschiebung von sonstigen betrieblichen Erträgen zu sonstigen den vermieteten Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von 1.744 Tsd. € erfolgte.

Aufgrund der Zunahme von Projektentwicklungen von gemäß IAS 2 bilanzierten Immobilien werden diese Kosten seit 2013 im Posten „sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbaren Aufwendungen“ gezeigt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahreszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung angepasst und 1.015 Tsd. € aus dem Ergebnis aus Immobilienhandel umgegliedert.

#### **b) Konsolidierungsmethoden**

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

Die CA Immo Gruppe bestimmt beim Erwerb von Immobiliengesellschaften (rechtlichen Einheiten) zum Erwerbszeitpunkt, ob es sich bei dem Erwerb um einen Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt. Ein Geschäftsbetrieb liegt vor, wenn:

- die erworbene Einheit eine größere Anzahl von Immobilien umfasst und/oder
- sie über das Halten von Immobilien hinausgehende Aktivitäten betreibt
- sie über eigenes Personal verfügt, um die Immobilien zu bewirtschaften

Handelt es sich bei den erworbenen Gesellschaften (rechtlichen Einheiten) nicht um einen Geschäftsbetrieb liegt kein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. Entsprechend werden somit nur Vermögenswerte und Schulden gekauft welche mit ihren anteiligen Anschaffungskosten erfasst werden. Dies erfolgt durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden sowie und nicht beherrschender Anteile auf Basis ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt.

Handelt es sich beim Erwerb einer Gesellschaft um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes, liegt ein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. Die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft erfolgt dann nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens mit den beizulegenden Zeitwerten sowie gegebenenfalls eines Firmenwertes und nicht beherrschender Anteile.

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

Änderungen der Anteile an Tochterunternehmen, die nicht zum Entstehen oder Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Die Buchwerte der vom Konzern gehaltenen Anteile und der nicht beherrschenden Anteile werden so angepasst, dass sie die Änderungen der an den Tochterunternehmen bestehenden

Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Aktionären des Mutterunternehmens zugeordnet.

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

#### **Gemeinschaftsunternehmen**

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

#### **At equity bilanzierte Unternehmen**

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

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode (AE – at equity) einbezogen. Nach der Equity-Methode sind die Anteile an assoziierten Unternehmen im Erwerbszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten inklusive direkt zuordenbarer Nebenkosten in die Konzernbilanz aufzunehmen. Die Folgebewertung erfolgt durch Erhöhung/Verminderung dieses Wertes auf Grund des anteiligen Ergebnisses laut Gewinn- und Verlustrechnung, und Gesamtergebnisrechnung, von Dividendenausschüttungen, Einlagen und sonstigen Änderungen im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens sowie durch Berücksichtigung von Wertminderungen der Anteile als Ergebnis eines Wertminderungstests.

Wenn der Buchwert der Anteile am assoziierten Unternehmen auf Null reduziert ist, und etwaige Ausleihungen an das assoziierte Unternehmen ebenfalls auf Null wertberichtet wurden, werden zusätzliche Verluste nur in dem Umfang berücksichtigt und als Schuld angesetzt, in dem die CA Immo Gruppe rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Leistung weiterer Zahlungen an das assoziierte Unternehmen eingegangen ist.

#### **c) Währungsumrechnung**

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

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

Der Währungsumrechnung von Geschäftstransaktionen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Ankauf 31.12.2013	Verkauf 31.12.2013	Ankauf 31.12.2012	Verkauf 31.12.2012
Schweiz	CHF	1,2186	1,2314	1,2002	1,2130
USA	USD	1,3725	1,3825	1,3156	1,3256

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

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

Für die Tochtergesellschaften in der Ukraine, den Verwaltungsgesellschaften in Osteuropa sowie den Hotelbewirtschaftungsgesellschaften in Tschechien ist die funktionale Währung die jeweilige lokale Währung. Die Umrechnung der Bilanzwerte erfolgt mit den zum Stichtag gültigen Umrechnungskursen. Nur das Eigenkapital wird mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zu Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Anwendung der Stichtagskursmethode werden in der Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis berücksichtigt.

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2013	Stichtagskurs 31.12.2012	Durchschnittskurs 2013	Durchschnittskurs 2012
Bulgarien	BGN	1,9558	1,9558	1,9558	1,9558
Kroatien	HRK	7,6376	7,5500	7,5771	7,5243
Polen	PLN	4,1472	4,0882	4,2110	4,1721
Rumänien	RON	4,4847	4,4287	4,4157	4,3666
Russland	RUB	45,2000	40,2300	42,6099	40,0507
Serbien	RSD	114,6421	112,4000	113,0774	113,5209
Tschechien	CZK	27,4250	25,1400	26,1958	25,0979
Ukraine	UAH	11,0415	10,5372	10,6421	10,3768
Ungarn	HUF	296,9100	291,2900	298,0734	287,7321

#### **d) Immobilienvermögen**

##### **Klassifizierung**

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

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

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder sich in der Herstellung für einen späteren Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs befindet.

Immobilien, die der Hotelbewirtschaftung dienen oder die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „Hotel- und sonstiges selbst genutztes Immobilienvermögen“ zugeordnet.

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

### **Bewertung**

Der Wertansatz von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Dabei wird das Immobilienvermögen zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich nachträglicher Anschaffungspreisminderungen sowie Auswirkungen der Abgrenzung von Anreizvereinbarungen) werden erfolgswirksam im „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst.

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

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

Investitionszuschüsse werden ab verbindlicher Zusage als Verminderung der Anschaffungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 3 bis 40 Jahre beträgt. Jene des selbst genutzten Immobilienvermögens beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 50 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 50 Jahre, Haustechnik 20 bis 25 Jahre, Dach 15 bis 25 Jahre sowie Mieterausbauten 10 bis 20 Jahre.

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

### **Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes**

In Österreich erfolgte für 99,9 % (31.12.2012: 99,5 %), in Deutschland für 94,6 % (31.12.2012: 97,9 %) sowie in Osteuropa für 94,0 % (31.12.2012: 99,9 %) des Immobilienvermögens eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2013. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres bzw. aufgrund verbindlicher Kaufverträge fortgeschrieben.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder

Verbindlichkeit zum –Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

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

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

In Österreich sind die Equivalent Yields mit einer Spanne von 3,75 % bis 8,5% im Vergleich zum Vorjahr weiterhin stabil (31.12.2012: 3,0 % bis 8,5 %). Hier bewegt sich der Großteil der Liegenschaften im Mittelfeld von 5,77 %. Auch in Deutschland konnte man weitestgehend stabile Equivalent Yields sehen, da der Markt als überdurchschnittlich stabil gilt. Hier wurden Kapitalisierungs-/Abzinsungszinssätze zum 31.12.2013 zwischen 4,25 % und 8,75 % (31.12.2012: 4,25 % und 9,5 %) angesetzt, wobei sich die überwiegende Zahl der Liegenschaften im Mittelfeld der angegebenen Spanne (5,0 % und 6,5 %) bewegen. In Osteuropa gibt es wiederholt uneinheitliche Veränderungen. Für die Büroobjekte in Ungarn bewegen sich die Zinssätze in einer Bandbreite von 7,5 % bis 9,25 % (31.12.2012: 7,5 % bis 9,25 %), in Rumänien 7,9 % bis 8,75 % (31.12.2012: 7,9 % bis 10,0 %), in Tschechien 6,65 % bis 8,75 %, Serbien 8,6 % bis 9,0 % (31.12.2012: 8,4 % bis 9,0 %) und Polen 6,38 % bis 8,12 % (31.12.2012: 6,6 % bis 8,0 %). Für die im Portfolio befindlichen Hotelobjekte in Slowenien und Tschechien blieben die Yields weitgehend stabil bei 8,8 % bis 10,0 % (31.12.2012: 8,8 % bis 10,0 %) an. Abweichungen sind auch im Logistik-Bestand zu erkennen. So liegen die Yields für Logistik-Liegenschaften in Ungarn bei 9,0 % bis 9,25% (31.12.2012: 9,0 %), Rumänien einheitlich bei 9,5 % (31.12.2012: 10,0 %) und Polen bei 8,9 % bis 9,62 % (31.12.2012: 9,5 % bis 9,9 %).

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den ermittelten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der erwarteten noch anfallenden Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 7,0 % bis 15,0 % (31.12.2012: 4,0 % bis 17,5 %). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Allfällige Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Kapitalisierungs-/Abzinsungszinssätzen berücksichtigt. Die Zinssätze in Deutschland liegen innerhalb einer Bandbreite von 3,75% bis 6,15% und variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien und Liegenschaften in Entwicklung:

Klassifizierung	Buchwert 31.12.2013	Inputfaktoren	Bandbreite 2013
	Tsd. €		
<b>Bewertungsverfahren Investment Methode</b>			
<b>Büro Österreich</b>	<b>316.810</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	5,23 bis 16,28
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	6,00 bis 14,50
		durchschn. Restmietzeit	6,43 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	6,86%
<b>Büro Deutschland</b>	<b>423.613</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	3,34 bis 35,52
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	8,00 bis 30,00
		durchschn. Restmietzeit	7,61 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	5,57%
<b>Büro Osteuropa</b>	<b>1.511.403</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	6,45 bis 22,59
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	7,77 bis 21,75
		durchschn. Restmietzeit	3,6 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	15,90%
<b>Büro Gesamt</b>	<b>2.251.826</b>		
<b>Retail Österreich</b>	<b>140.437</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	5,24 bis 72,42
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	4,44 bis 68,39
		durchschn. Restmietzeit	6,99 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	1,54%
<b>Retail Osteuropa</b>	<b>54.930</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	3,78 bis 11,82
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	1,38 bis 12
		durchschn. Restmietzeit	5,09 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	16,80%
<b>Retail Gesamt</b>	<b>195.367</b>		
<b>Hotel Österreich</b>	<b>103.036</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	10,40 bis 10,66
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	10,40 bis 11,00
		durchschn. Restmietzeit	14 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	0,00%
<b>Hotel Deutschland</b>	<b>71.500</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	15,54 bis 15,86
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	15,54 bis 15,86
		durchschn. Restmietzeit	18,02 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	0,00%
<b>Hotel Osteuropa</b>	<b>39.527</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	6,7
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	6,7
		durchschn. Restmietzeit	8,4 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	0,00%
<b>Hotel Gesamt</b>	<b>214.063</b>		
<b>Sonstige Österreich</b>	<b>130.136</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	0,80 bis 11,27
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	2,50 bis 13,00
		durchschn. Restmietzeit	6,5 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	10,00%
<b>Sonstige Deutschland</b>	<b>541.793</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	1,80 bis 8,80
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	1,80 bis 7,00
		durchschn. Restmietzeit	4,31 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	1410,50%
<b>Sonstige Osteuropa</b>	<b>379.093</b>	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	2,58 bis 7,85
		Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	2,65 bis 5,5
		durchschn. Restmietzeit	1,8 Jahre
		durchschn. Leerstandsrate	32,20%
<b>Sonstiges Gesamt</b>	<b>1.051.022</b>		

Klassifizierung	Buchwert 31.12.2013	Inputfaktoren	Bandbreite 2013
	Tsd. €		
Bewertungsverfahren			
Residualwertverfahren			
<b>Büro Deutschland</b>	<b>75.680</b>	<b>Soll-Miete €/m<sup>2</sup> p. M.</b>	<b>16,50 bis 21,00</b>
		Baukosten €/m <sup>2</sup>	1.450 bis 2.100
		Nebenkosten in % von Baukosten	
		Baukosten	15 bis 19
<b>Büro Osteuropa</b>	<b>2.755</b>	<b>Soll-Miete €/m<sup>2</sup> p. M.</b>	<b>15,87</b>
		Baukosten €/m <sup>2</sup>	1150
		Nebenkosten in % von Baukosten	
		Baukosten	16
<b>Büro Gesamt</b>	<b>78.435</b>		
<b>Sonstige Österreich</b>	<b>14.300</b>	<b>Soll-Miete €/m<sup>2</sup> p. M.</b>	<b>10,50 bis 12,50</b>
		Baukosten €/m <sup>2</sup>	1293
		Nebenkosten in % von Baukosten	
		Baukosten	13
<b>Sonstiges Gesamt</b>	<b>14.300</b>		

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

Der beizulegende Zeitwert von vermieteten Liegenschaften, Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase sowie von Grundstücksreserven entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gem. IFRS 13.

#### Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

Die wesentlichen Inputfaktoren bei Bestandsgebäuden sind die Mieten bzw. Mietansätze sowie die Zinssätze (Renditen). Steigende Mieten (z.B. bei knappen Angebot und erhöhter Nachfrage) hätten zur Folge, dass die Marktwerte steigen. Umgekehrt gilt, das bei entsprechend fallenden Mieten die Marktwerte sinken.

Steigende Renditen (z.B. der Markt erwartet erhöhte Zinssätze bei steigendem Risiko - Überangebot, regionale Risiken, etc. -) hätten zur Folge, dass die Marktwerte fallen. Umgekehrt gilt, das entsprechend fallende Renditen (z.B. erhöhte Marktnachfrage nach derartigen Immobilien) die Marktwerte steigen lassen.

Diese beiden Inputfaktoren wirken verstärkt - sowohl positiv als auch negativ - wenn sie gemeinsam auftreten. D.h. eine erhöhte Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine erhöhte Markt-Nachfrage nach derartigen Immobilien, hätte zur Folge dass die Marktwerte noch stärker steigen. Umgekehrt würde entsprechend eine geringe Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine gedämpfte Markt-Nachfrage, die Marktwerte noch stärker fallen lassen.

Bei Gebäuden in Bau kommt noch ein weiter wesentlicher Inputfaktor „die Baukosten“ hinzu. Der Marktwert einer Immobilie wird im wesentlichen durch den Mietertrag sowie der Rendite geprägt. In diesem Spannungsfeld werden neue Immobilienprojekte geplant und kalkuliert. Hierbei hat der Inputfaktor „Baukosten“ einen wesentlichen Einfluss in der Form, dass die kalkulierten Baukosten sich während der Gestehungsphase marktbedingt (z. B. Rohstoffknappheit am Markt) als auch planungsbedingt (z. B. bei notwendigen nachträglichen Änderungen, unvorhersehbare Hindernisse, etc.) verändern können. Dies hat wiederum einen Einfluss auf die Rentabilität des Immobilienprojektes. Diese zusätzlichen Risiken werden in einem Developerprofit (Wagnis/Gewinn) entsprechend in den Gesamt-Baukosten berücksichtigt.

### **Bewertungsprozess**

CA Immo Gruppe beauftragt für den überwiegenden Teil des Immobilienportfolios - unabhängige externe Immobilien-sachverständige zur Erstellung von Marktwert-Gutachten und übermittelt hierfür alle notwendigen Unterlagen. Nach Besichtigung und Klärung allfällig offener Fragen erstellen die Sachverständigen die Gutachtenentwürfe. Die Entwürfe werden auf Plausibilität und Vollständigkeit geprüft und danach zur Endausfertigung freigegeben.

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

Der Posten "Firmenwert" entspricht bei Unternehmenserwerben gemäß IFRS 3 dem Unterschiedsbetrag aus der Verteilung der Anschaffungskosten auf die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Immobilien und den dazu gehörigen, gemäß IAS 12 nicht abgezinsten, passiven latenten Steuern. Er repräsentiert dabei im Wesentlichen jenen Vorteil, der sich aus der späteren Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt. Der Firmenwert wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern zu jedem Stichtag auf Wertminderung geprüft.

Eine etwaige Wertminderung steht in direktem Zusammenhang mit der Änderung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien der zahlungsmittel generierenden Einheit. Für den Wertminderungstest werden somit nur Parameter herangezogen welche, im Rahmen der Immobilienbewertung, von externen Gutachtern festgestellt wurden.

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

#### **f) Wertminderungen**

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

Liegt der erzielbare Betrag unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine Abschreibung auf diesen Wert. Wertminderungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Abschreibungen und Wertänderungen" ausgewiesen.

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

Der Firmenwert wird zu jedem Stichtag einem Wertminderungstest unterzogen, wobei die einzelne Liegenschaft die zahlungsmittelgenerierende Einheit darstellt. Da aufgrund der spezifischen Charakteristik der angesetzten Firmenwerte der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit nicht ohne die Berücksichtigung der für die einzelnen Liegenschaften bei Veräußerung erwarteten Ertragsteuerbelastungen ermittelt werden kann, enthält der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit neben dem zurechenbaren Firmenwert auch die im Zeitpunkt des Unternehmenserwerbs den einzelnen Liegenschaften direkt zurechenbare latente Steuerschuld. Die Ermittlung des erzielbaren Betrages für die zahlungsmittelgenerierende Einheit erfolgt auf Basis des beizulegenden Zeitwertes. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Liegenschaften erfolgt durch externe Bewertungsgutachten. Die Ermittlung des Barwerts der Ertragsteuerzahlungen erfolgt unter Anwendung der jeweiligen Nach-Steuer-Rendite (bei der Bewertung der Immobilie angenommenen Rendite abzüglich des Steuereffekts im jeweiligen Land) auf die erwarteten Ertragsteuerzahlungen.

Beim Wertminderungstest wird eine durchschnittliche Behaltesdauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe von 15 Jahren bzw. von 25 Jahren bei Grundstücken/Grundstücksreserven ab dem Zeitpunkt des Erwerbes unterstellt. Aufgrund des Näherrückens des Endes der Behaltesdauer und der damit verbundenen Verkürzung des Abzinsungszeitraumes ist in den Folgejahren mit weiteren Wertminderungen in Höhe des verminderten Barwertvorteils zu rechnen.

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

#### Sonstige Anteile an Gesellschaften

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

#### Ausleihungen

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

#### Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

#### Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. Darüber hinaus enthält dieser Posten Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat. Sie dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) sowie der Besicherung einer Zahlung aus einer Earn-Out Klausel. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“.

#### Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

### **Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten**

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

Bei kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen. Langfristige sonstige Verbindlichkeiten (erhaltene Anzahlungen) werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit Marktzinssätzen für Sichteinlagen bei Kreditinstituten aufgezinst.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinscaps, Zinsfloors, Zinsswaps, Swaptions und Devisentermingeschäfte, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

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

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für Cash-flow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht. Die CA Immo Gruppe verfolgt ausschließlich eine Micro-Hedge-Strategie, bei der die Sicherungsinstrumente direkt einzeln identifizierten Grundgeschäften (Krediten) zugeordnet werden.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, für die die Kriterien für Cash-flow Hedge Accounting erfüllt sind (CFH – Cash-flow Hedge), wird der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften“ ausgewiesen. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Bewertungsergebnisse von Cash-flow Hedges werden in jener Periode in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. mit den erwarteten Zahlungsströmen nicht mehr gerechnet wird. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss des Sicherungsgeschäfts und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

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

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

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Counterparty Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) unterblieb aus Unwesentlichkeitsgründen.

## **h) Fertigungsaufträge**

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

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

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

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

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

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

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

## **k) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern**

### **Variable Vergütung**

Im Geschäftsjahr 2010 wurde dem Vorstand erstmals die Möglichkeit geboten, an einem LTI-(Long Term Incentive) - Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren zu partizipieren. Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe mit 50 % des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Für dieses Eigeninvestment die Anzahl der zugrunde liegenden Aktien auf Basis des Schlusskurses zum 31.12.2009 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 Geschäftsjahren 2011, 2012 und 2013 wurde das LTI-Programm fortgesetzt und dem Vorstand und den Mitarbeitern der ersten Managementebene wieder die Möglichkeit zur Teilnahme geboten. Als Parameter wurden analog zum LTI-Programm 2010 die Kennzahlen NAV-Wachstum, ISCR und TSR herangezogen, wobei aber einerseits die Gewichtung geändert und andererseits die Zielwerte erhöht wurden.

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

### Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

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

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

	31.12.2013	31.12.2012
Rechnungszinssatz	2,82%	2,96%
Erwartete Bezugserhöhungen	2,0%	2,0%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	2,82%	2,96%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2013 2,0 % (2012: 3,7 %).

Der Dienstzeitaufwand und der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Verpflichtung sowie der Zinsertrag aus dem Planvermögen werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam erfasst. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Verpflichtung und dem Planvermögen werden im sonstigen Ergebnis, abzüglich der entsprechenden Steuerlatenz erfasst.

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet.

### Beitragsorientierte Pläne

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

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

### I) Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der

zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

#### **m) Steuern**

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

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

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit folgenden Steuersätzen:

Land	Steuersatz	Land	Steuersatz
	2013		2012
Bulgarien	10,0%	10,0%	10,0%
Deutschland	15,8% bis 31,9%	15,8% bis 31,9%	15,8% bis 31,9%
Kroatien	20,0%	20,0%	20,0%
Luxemburg	28,6%	28,6%	28,6%
Niederlande	20,0%	20,0%	20,0%
Österreich	25,0%	25,0%	25,0%
Polen	19,0%	19,0%	19,0%
Rumänien	16,0%	16,0%	16,0%
Russland	20,0%	20,0%	20,0%
Schweiz	31,9%	31,9%	31,9%
Serbien	15,0%	15,0%	15,0%
Slowakei	22,0%	22,0%	23,0%
Slowenien	17,0%	17,0%	17,0%
Tschechien	19,0%	19,0%	19,0%
Ukraine	16,0%	16,0%	19,0%
Ungarn	10,0% / 19,0%	10,0% / 19,0%	10,0% / 19,0%
Zypern	12,5%	12,5%	10,0%

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

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

#### n) Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der getroffenen Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt, selbst wenn dieses Recht nicht ausdrücklich festgelegt ist.

#### o) Segmentberichterstattung

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

Die Zuordnung zu den Segmenten erfolgt nach Lage/Region und Kategorien der Liegenschaften bzw. Haupttätigkeiten der Management-/Holdinggesellschaften. Jene Posten, die keiner Immobilie oder Segment-Managementstruktur direkt zugerechnet werden können, werden in der Spalte Holding dargestellt. Die Darstellung entspricht dem internen Berichtswesen der CA Immo Gruppe. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

– Bestand: vermietete Bestandsimmobilien, selbst genutzte Liegenschaften (inkl. Hotelbewirtschaftung) sowie Bestandsimmobilien gemäß IFRS 5

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

**p) Umsatzrealisierung**

Mieterlöse werden linear über die Gesamtdauer der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die zu erwartende vertragliche Gesamtdauer. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietdauer verteilt erfasst. Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtdauer der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Bedingte Mieterlöse, wie z.B. Zahlungen in Abhängigkeit der Umsatzerlöse von Geschäftslokalen, werden im Zeitpunkt ihrer Feststellung ertragswirksam erfasst.

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

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

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

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

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

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

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

Erträge aus den Verkäufen von Immobilien in Entwicklung sind gemäß IFRIC 15 dahingehend zu analysieren, ob IAS 11 (Fertigungsaufträge) oder IAS 18 (Ertragsrealisierung) anzuwenden ist und wann daher die Erträge aus dem Verkauf während der Errichtung zu erfassen sind. Voraussetzung für die Erfassung eines Verkaufes ist, dass die CA Immo Gruppe keine Verfügungsmacht über die entstehende Immobilie mehr hat.

Wird ein Vertrag zur Errichtung einer Immobilie als Fertigungsauftrag erfasst, d.h. Auftraggeber nimmt maßgeblichen Einfluss auf die Errichtung der Immobilie, werden die Erträge daraus – gemäß IAS 11 – im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen nach dem jeweiligen Leistungsfortschritt erfasst. Zur Ermittlung des Leistungsfortschrittes wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den gesamten Auftragskosten ermittelt.

Ist keine kundenspezifische Projektierung gegeben, d.h. der Käufer hat nur begrenzt die Möglichkeit die Ausgestaltung der Immobilie zu beeinflussen, handelt es sich um einen Vertrag über den Verkauf von Gütern der in den Anwendungsbereich von IAS 18 fällt. Gemäß IAS 18 besteht die Verpflichtung, Verträge in Teilleistungen zu separieren, wenn wesentliche unterschiedliche Leistungen in einem Vertrag vereinbart wurden. Ein derartiges Mehrkomponentengeschäft liegt vor, wenn ein Vertrag mehrere komplementäre, aber unterschiedliche Teilleistungen enthält, z.B. neben einem Verkauf der Immobilie eine Serviceleistung erbracht wird. Diese unterschiedlichen Komponenten führen zu einer getrennten Ertragsrealisierung: Der Kaufpreis für die Liegenschaft wird nach den Kriterien für die Ertragsrealisierung für Verkäufe erfasst. Die Erträge für die Serviceleistung werden je nach Leistungsfortschritt realisiert. Als wesentliche Komponenten der Immobilien in Entwicklung werden die Baurechtschaffung, die Erschließung von Liegenschaften, der Hochbau sowie der Innenausbau identifiziert. Die Aufteilung des Gesamtumsatzes auf die einzelnen Komponenten wird anhand der Residualwertmethode vorgenommen. Durch Abzug des beizulegenden Zeitwertes der noch nicht gelieferten Komponenten ergibt sich somit der Wert der bereits gelieferten Komponenten.

**q) Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen**

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Bewertungsänderungen grundsätzlich als Neubewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wenn Immobilienvermögen veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr bis dahin realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und gemeinsam mit dem sonstigen Abgangserfolg als Verkaufsergebnis gezeigt. Ebenso wird beim Verkauf einer Immobilie ein zugeordneter Firmenwert im Verkaufsergebnis erfasst.

**r) Indirekter Aufwand**

Die CA Immo Gruppe aktiviert Teile der indirekten Aufwendungen (im Wesentlichen Personalaufwendungen), die den Herstellungskosten der Immobilien in Entwicklung sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind. Diese aktivierte Eigenleistungen bzw. Bestandsveränderungen werden als Korrektur der indirekten Aufwendungen ausgewiesen.

**s) Finanzergebnis**

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

Das sonstige Finanzergebnis umfasst das Ergebnis aus dem Rückkauf von verzinslichen Verbindlichkeiten (z.B. Kredite, Anleihen) bei einem Kaufpreis unter dem Buchwert. Beim Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen wird ein Teil des Ergebnisses direkt unter Kapitalrücklagen im Eigenkapital erfasst.

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

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

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen, Dividenden und ähnliche Erträge, sowie die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen.

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen umfasst im Wesentlichen die Bewertung von Ausleihungen und Anzahlungen auf Immobilienbeteiligungen.

#### **t) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen**

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

#### **Immobilienbewertung**

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

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

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

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

Die folgende Tabelle zeigt die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts auf eine Änderung der Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als nachhaltige (reversionary) Miete) und der cap rate (term yield und reversionary yield). Zur Berechnung der Sensitivitäten wurde das Gesamt-Bestands Portfolio (auf Basis der Bewertung nach der Investmentmethode) herangezogen. Dieses Portfolio setzt sich in Österreich aus 34, in Deutschland 18 und Osteuropa 49 Immobilien zusammen. Insgesamt wird durch diese 101 Immobilien ein Marktwert von 3.055 Mio. € abgebildet

Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der nachhaltigen Miete um				
	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	0,30%	4,70%	9,20%	13,60%	18,00%
- 5%	- 4,10%	0,20%	4,40%	8,50%	12,70%
0%	- 8,00%	- 4,00%	0,00%	4,00%	7,90%
+5%	- 11,60%	- 7,80%	- 4,00%	- 0,20%	3,60%
+10%	- 14,90%	- 11,30%	- 7,60%	- 4,00%	- 0,40%

Die Szenarienrechnung zeigt, dass sich die Marktwertveränderungen in ähnlichen Größenordnungen bewegen.

Für die Entwicklungsprojekte wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen Projektentwicklungen sowie Baurechtsschaffungen in Deutschland herangezogen.

in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	- 10%	- 5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	518,5	547,3	576,1	604,9	633,7
Beizulegende Zeitwerte	315,9	287,1	258,2	229,4	200,6
Änderung zu Ausgangswert	22,0%	11,0%	0,0%	- 11,0%	- 22,0%

Die Szenariobetrachtung zeigt nur eine Momentaufnahme zum Bilanzstichtag, wo der Marktwert ungefähr 45% der noch erwarteten ausstehenden Investitionskosten entspricht. Bei zunehmendem Fertigstellungsgang der Hochbauten und Baurechtsschaffungen – bei sonst gleichen Bedingungen - wird sich der Wertanteil sukzessive zu Gunsten des Marktwertes verändern.

### Steuern

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

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

Wesentliche Annahmen sind auch darüber zu treffen, in wie weit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über die Höhe und den Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften.

### **Bewertung der Zinsderivate**

Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps, Swaptions, Caps und Floors, um dem Zinsänderungsrisiko entgegen zu wirken. Diese Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gem. IFRS 13.

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Counterparty Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) unterblieb aus Unwesentlichkeitsgründen.

Die Anwendung von Cash-flow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) für Zinsswaps erfordert die Einschätzung, ob die gesicherten künftigen Zahlungsströme aus variablen Zinsen für finanzielle Schulden mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden. Die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts hängt dabei vom Bestehen und – soweit die Laufzeit kürzer ist als jene des Zinsswaps – von der unmittelbaren Refinanzierung der finanziellen Schuld ab. Soweit eine ausreichende Wahrscheinlichkeit nicht mehr gegeben ist, darf Cash-flow Hedge Accounting nicht angewendet werden und die im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) erfassten Wertänderungen sind erfolgswirksam zu realisieren.

#### **u) Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Der Preis kann unmittelbar beobachtbar sein oder mit Hilfe von Bewertungstechniken geschätzt werden. Entsprechend der verwendeten Inputfaktoren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts werden in der Bemessungshierarchie folgende Stufen unterschieden:

- Stufe 1: Preise für identische Vermögenswerte und Schulden die an einem aktiven Markt notieren
- Stufe 2: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden, die entweder unmittelbar oder mittelbar beobachtbar sind
- Stufe 3: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden, die nicht beobachtbar sind

**Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte**

31.12.2013	Bemessungshierarchie gem. IFRS 13			
Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	3.108.487	3.108.487
Immobilien in Entwicklung	0	0	486.355	486.355
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.594.842</b>	<b>3.594.842</b>
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	2.109	0	2.109
<b>Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>2.109</b>	<b>0</b>	<b>2.109</b>
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	0	0	118.190	118.190
<b>Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118.190</b>	<b>118.190</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	- 56.960	0	- 56.960
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	- 48.605	0	- 48.605
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>- 105.565</b>	<b>0</b>	<b>- 105.565</b>
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>- 103.456</b>	<b>3.594.842</b>	<b>3.491.385</b>

31.12.2012	Bemessungshierarchie gem. IFRS 13			
Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	4.391.378	4.391.378
Immobilien in Entwicklung	0	0	726.988	726.988
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.118.365</b>	<b>5.118.365</b>
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	1	0	1
<b>Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	0	0	53.794	53.794
<b>Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53.794</b>	<b>53.794</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	- 77.354	0	- 77.354
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	- 138.008	0	- 138.008
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>- 215.362</b>	<b>0</b>	<b>- 215.362</b>
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>- 215.361</b>	<b>5.118.365</b>	<b>4.903.004</b>

	Bestandsimmobilien	Immobilien in Entwicklung	Zum Verkauf bestimmte Immobilien	Derivate
Tsd. €				
<b>Stand 1.1.2012</b>	<b>4.183.202</b>	<b>934.482</b>	<b>57.835</b>	<b>– 186.442</b>
Zugänge	74.271	160.261	744	0
Bewertung (in der GuV)	– 19.863	20.363	6.085	– 11.154
Bewertung (im Eigenkapital)	0	0	0	– 17.765
Abgänge	– 125.857	– 35.013	– 43.675	0
sonstige Umgliederungen	278.455	– 353.255	32.806	0
Veränderung Anreizvereinbarungen / sonstige				
Veränderungen	1.169	150	0	0
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>4.391.378</b>	<b>726.988</b>	<b>53.794</b>	<b>– 215.361</b>
Währungsumrechnungsdifferenz	0	– 791	0	4
Zugänge	45.103	127.212	340	2.108
Bewertung (in der GuV)	15.529	– 1.171	– 5.244	– 32.013
Bewertung (im Eigenkapital)	0	0	0	89.078
Abgänge	– 1.572.935	– 41.443	– 44.263	52.727
sonstige Umgliederungen	214.743	– 324.290	113.563	0
Veränderung Anreizvereinbarungen / sonstige				
Veränderungen	14.669	– 150	0	0
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>3.108.487</b>	<b>486.355</b>	<b>118.190</b>	<b>– 103.456</b>

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

#### v) Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

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

Im Geschäftsjahr 2013 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
IFRS 7	Änderung an IFRS 7: Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten	1.1.2013
IAS 19	Änderung an IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer	1.1.2013
IFRS 13	Neuer Standard: Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	1.1.2013
IAS 12	Änderung an IAS 12: Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	1.1.2013
IFRS 1	Änderung an IFRS 1: keine vollständig retrospektive Anwendung der IFRS bei unterverzinsliche Kredite der öffentlichen Hand	1.1.2013
IFRIC 20	Neue Interpretation: Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	1.1.2013

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

### Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

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

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
IAS 27	Neue Fassung des IAS 27: Einzelabschlüsse	1.1.2014
IAS 28	Neue Fassung des IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2014
IAS 32	Änderung an IAS 32: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1.1.2014
IFRS 10	Neuer Standard: Konzernabschlüsse	1.1.2014
IFRS 11	Neuer Standard: Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1.1.2014
IFRS 12	Neuer Standard: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2014
IAS 39	Änderung an IAS 39: Derivate bleiben trotz Novation als Sicherungsinstrumente designiert	1.1.2014
IAS 36	Änderung an IAS 36: Angaben: erzielbarer Betrag von wertgeminderten Vermögenswerten	1.1.2014

<sup>1)</sup> Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretns beginnen.

<sup>2)</sup> Zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen. Das Datum des Inkrafttretns lt. EU-Verordnung kann von jenem lt. IASB abweichen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet. Die erstmalige Anwendung der IFRS 10 bis IFRS 12 wird teilweise wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Die erstmalige Anwendung der übrigen neuen Regeln wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen.

Der neue Standard IFRS 10 vereint die in der Vergangenheit, für die Beurteilung der Konsolidierungsart gültigen Standards IAS 27 und SIC 12 in einem einzigen Standard und etabliert gleichzeitig ein neues Beherrschungskonzept zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises. Während IAS 27 (alt) im Wesentlichen auf die Stimmrechtsmehrheit an einer Gesellschaft abzielte und bei deren Vorliegen die Vermutung von Beherrschung festschrieb, knüpft IFRS 10 weniger an formelle, gesellschaftsrechtliche Kriterien an, sondern definiert das Vorliegen von Beherrschung für jene Fälle in denen ein Investor aufgrund von bestehenden Rechten die maßgeblichen Tätigkeiten eines Beteiligungsunternehmens wesentlich beeinflussen kann und dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens wesentlich beeinflusst wird.

### Voraussichtliche Auswirkungen der neuen IFRS-Standards auf den Konzernabschluss

Aufgrund des geänderten Beherrschungskonzepts ändert sich die Art des Einbezugs verschiedener Gesellschaften in den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe. Zusätzlich ist gemäß IFRS 11 die Anwendung der Quotenkonsolidierung für gemeinschaftlich geführte Unternehmen nicht mehr zulässig. Diese Unternehmen sind nunmehr nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einzubeziehen. Die folgenden Tabellen zeigen, wie sich die verkürzte Konzern-Gewinn und Verlustrechnung für 2013 und verkürzte Gesamtergebnisrechnung für 2013 sowie die verkürzte Konzern-Bilanz der CA Immo Gruppe zum 31.12.2013 unter retrospektiver Anwendung von IFRS 10 und 11 voraussichtlich darstellen wird:

Die neuen Standards wirken sich vor allem dadurch aus, dass nunmehr viele Gesellschaften, die bisher als Gemeinschaftsunternehmen mit Quote konsolidiert wurden oder Gesellschaften, die bisher unter Berücksichtigung von Anteilen im Fremdbesitz vollkonsolidiert waren, nunmehr mit der Equity-Methode konsolidiert werden, was zur Folge hat, dass der Anteil der Gesellschaften zu den diversen Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Konzern-Bilanz entfallen. Stattdessen werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zusammengefasst als Nettovermögen der Gesellschaften im Bilanzposten Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen gezeigt. Die laufenden Jahresergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen wird als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

Im Wesentlichen bleibt das Periodenergebnis für die Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens unverändert, der Unterschied im Gesamtergebnis in 2013 ist im Wesentlichen auf einen Erwerb von Anteilen im Fremdbesitz zum

31.12.2013 zurückzuführen. Im vorliegenden Konzernabschluss zum 31.12.2013 wurde diese Transaktion mit anderen Gesellschaftern direkt im Eigenkapital erfasst. Unter Anwendung der neuen Standards führt der Erwerb zur Erlangung der Beherrschung und somit zur erstmaligen Konsolidierung. Die Differenz zwischen den anteiligen Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten der in den Gesellschaften enthaltenen Immobilien wird ertragswirksam in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Weiters kommt es durch die unterschiedliche Abgrenzung des Konsolidierungskreises zu ertragswirksamen Effekten aus der Schuldenkonsolidierung.

Mio. €	2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	2013 laut IFRS 10+11
Nettomietergebnis	251	– 78	172
<b>Nettoergebnis (Net Operating Income)</b>	<b>262</b>	<b>– 67</b>	<b>195</b>
EBITDA	296	– 80	216
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>255</b>	<b>– 12</b>	<b>244</b>
Finanzergebnis	– 172	32	– 140
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>84</b>	<b>20</b>	<b>104</b>
Ertragsteuern	– 33	5	– 28
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>50</b>	<b>26</b>	<b>76</b>
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>48</b>	<b>27</b>	<b>76</b>
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€ 0,55	€ 0,31	€ 0,86
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€ 0,53	€ 0,28	€ 0,80

Mio. €	2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	2013 laut IFRS 10+11
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>50</b>	<b>26</b>	<b>76</b>
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>			
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	73	0	73
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>73</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>123</b>	<b>25</b>	<b>149</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2	– 2	0
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>121</b>	<b>27</b>	<b>148</b>

### Voraussichtliche Auswirkungen der neuen IFRS-Standards in der Konzern-Bilanz

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften als Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen in einer Position der Konzern-Bilanz dargestellt. Bisher eliminierte Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen werden in der Konzern-Bilanz gezeigt und bewertet. Dadurch ergibt sich eine geringere Bilanzsumme und gleichzeitig eine höhere Eigenkapitalquote.

Mio. €	31.12.2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	31.12.2013 laut IFRS 10+11
<b>VERMÖGEN</b>			
Langfristiges Vermögen	3.908	– 752	3.156
Kurzfristiges Vermögen	1.003	– 118	884
<b>Summe Vermögen</b>	<b>4.911</b>	<b>– 870</b>	<b>4.040</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>1.798</b>	<b>– 4</b>	<b>1.795</b>
Nicht beherrschende Anteile	67	– 67	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.865</b>	<b>– 71</b>	<b>1.795</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	38,0%	8,1%	44,4%
Langfristige Schulden	1.974	– 512	1.462
Kurzfristige Schulden	1.072	– 288	784
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>4.911</b>	<b>– 870</b>	<b>4.040</b>

---

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

**1. Segmentinformation**

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatzerlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus Hotelbewirtschaftung, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien sowie aus den Development-Dienstleistungen. Die Umsatzerlöse werden jenem Land zugerechnet, in dem die Immobilie gelegen ist.

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

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

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Die direkt einem Geschäftssegment zurechenbaren Personalkosten werden im jeweiligen Geschäftssegment erfasst.
- Managementhonorare für Serviceleistungen der Holding (zB Rechnungswesen, Controlling, allgemeine Aufwendungen) werden auf Basis der tatsächlichen Kosten verrechnet und aufgrund der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet sowie bei der Spalte Holding als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach Ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment, dem die Managementgesellschaft zugerechnet wird, als sonstige betriebliche Erträge angewiesen.

<sup>1)</sup> Inkl. einer Liegenschaft in der Schweiz

<sup>2)</sup> Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

<sup>3)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 21.276 Tsd. € (31.12.2012: 5.118 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Tsd. €	Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand
<b>2013</b>				
Mieterlöse	39.231	1.123	40.354	73.790
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	507	0	507	330
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.077	87	9.164	8.091
Betriebskostenaufwand	– 9.911	– 121	– 10.032	– 9.445
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 3.407	– 24	– 3.431	– 5.851
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>35.497</b>	<b>1.065</b>	<b>36.562</b>	<b>66.915</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	– 96	– 96	0
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>35.497</b>	<b>969</b>	<b>36.466</b>	<b>66.915</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	2.901	– 3.447	– 546	32.463
Indirekte Aufwendungen	– 957	– 153	– 1.110	– 5.335
Sonstige betriebliche Erträge	103	12	115	1.639
<b>EBITDA</b>	<b>37.544</b>	<b>– 2.619</b>	<b>34.925</b>	<b>95.682</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	– 922	0	– 922	– 126
Ergebnis aus Neubewertung	– 458	223	– 235	– 2.171
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>36.164</b>	<b>– 2.396</b>	<b>33.768</b>	<b>93.385</b>

**31.12.2013**

Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	650.019	54.700	704.719	525.879
Sonstiges Vermögen	154.212	11.661	165.873	140.462
Aktive latente Steuern	0	0	0	813
<b>Segmentvermögen</b>	<b>804.231</b>	<b>66.361</b>	<b>870.592</b>	<b>667.154</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	320.608	20.820	341.428	323.903
Sonstige Verbindlichkeiten	33.612	3.116	36.728	68.433
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	55.376	173	55.549	60.167
<b>Schulden</b>	<b>409.596</b>	<b>24.109</b>	<b>433.705</b>	<b>452.503</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>394.635</b>	<b>42.252</b>	<b>436.887</b>	<b>214.651</b>
Investitionen <sup>3)</sup>	3.010	9.640	12.650	5.548

Development <sup>1)</sup>	Deutschland <sup>1)</sup>		Osteuropa		Holding	Konsolidierung	Summe
	Summe	Bestand	Development	Summe	Summe Segmente		
35.900	109.690	129.916	1.510	131.426	281.470	0	0
0	330	0	0	0	837	0	-837
6.641	14.732	44.329	288	44.617	68.513	0	0
-7.788	-17.233	-50.097	-528	-50.625	-77.890	0	0
-3.345	-9.196	-8.404	-469	-8.873	-21.500	0	0
<b>31.408</b>	<b>98.323</b>	<b>115.744</b>	<b>801</b>	<b>116.545</b>	<b>251.430</b>	<b>0</b>	<b>-837</b>
0	0	1.518	0	1.518	1.518	0	0
12.254	12.254	0	0	0	12.254	0	0
1.751	1.751	0	0	0	1.751	0	0
-4.303	-4.303	-2	-211	-213	-4.612	0	0
<b>41.110</b>	<b>108.025</b>	<b>117.260</b>	<b>590</b>	<b>117.850</b>	<b>262.341</b>	<b>0</b>	<b>-837</b>
31.287	63.750	0	0	0	63.204	0	0
-10.184	-15.519	-14.168	-2.552	-16.720	-33.349	-10.305	5.496
3.322	4.961	2.310	2.793	5.103	10.179	3.706	-4.659
<b>65.535</b>	<b>161.217</b>	<b>105.402</b>	<b>831</b>	<b>106.233</b>	<b>302.375</b>	<b>-6.599</b>	<b>0</b>
-1.410	-1.536	-4.011	-1	-4.012	-6.470	-372	0
9.996	7.825	-32.331	-8.980	-41.311	-33.721	0	0
<b>74.121</b>	<b>167.506</b>	<b>69.060</b>	<b>-8.150</b>	<b>60.910</b>	<b>262.184</b>	<b>-6.971</b>	<b>0</b>
							<b>255.213</b>

586.708	1.112.587	1.886.350	101.358	1.987.708	3.805.014	0	0	3.805.014
547.251	687.713	148.865	88.035	236.900	1.090.486	442.814	-432.505	1.100.795
3.237	4.050	954	75	1.029	5.079	44.199	-44.199	5.079
<b>1.137.196</b>	<b>1.804.350</b>	<b>2.036.169</b>	<b>189.468</b>	<b>2.225.637</b>	<b>4.900.579</b>	<b>487.013</b>	<b>-476.704</b>	<b>4.910.888</b>
168.463	492.366	1.382.953	105.263	1.488.216	2.322.010	533.041	-427.974	2.427.077
189.586	258.019	49.491	2.645	52.136	346.883	45.728	-4.531	388.080
42.166	102.333	114.746	2.072	116.818	274.700	48	-44.199	230.549
<b>400.215</b>	<b>852.718</b>	<b>1.547.190</b>	<b>109.980</b>	<b>1.657.170</b>	<b>2.943.593</b>	<b>578.817</b>	<b>-476.704</b>	<b>3.045.706</b>
<b>736.981</b>	<b>951.632</b>	<b>488.979</b>	<b>79.488</b>	<b>568.467</b>	<b>1.956.986</b>	<b>-91.804</b>	<b>0</b>	<b>1.865.182</b>
160.203	165.751	17.100	3.060	20.160	198.561	483	0	199.044

Tsd. €	Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand
<b>2012</b>				
Mieterlöse	39.544	36	39.580	67.810
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	738	0	738	291
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.827	36	8.863	7.093
Betriebskostenaufwand	– 10.002	– 36	– 10.038	– 8.467
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 3.816	0	– 3.816	– 4.625
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>35.291</b>	<b>36</b>	<b>35.327</b>	<b>62.102</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0
Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	0	0	0	0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	– 720	– 720	0
<b>Nettoergebnis (Net operating income)</b>	<b>35.291</b>	<b>– 684</b>	<b>34.607</b>	<b>62.102</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3.302	0	3.302	81
Indirekte Aufwendungen	– 987	– 211	– 1.198	– 7.841
Sonstige betriebliche Erträge	337	0	337	1.383
<b>EBITDA</b>	<b>37.943</b>	<b>– 895</b>	<b>37.048</b>	<b>55.725</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	– 1.441	0	– 1.441	– 117
Ergebnis aus Neubewertung	1.897	2.868	4.765	– 18.462
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>38.399</b>	<b>1.973</b>	<b>40.372</b>	<b>37.146</b>

**31.12.2012**

Immobilienvermögen <sup>2)</sup>	679.778	60.200	739.978	1.132.081
Sonstiges Vermögen	56.649	1.036	57.685	121.469
Aktive latente Steuern	0	0	0	974
<b>Segmentvermögen</b>	<b>736.427</b>	<b>61.236</b>	<b>797.663</b>	<b>1.254.524</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	343.719	20.845	364.564	699.938
Sonstige Verbindlichkeiten	44.242	1.091	45.333	125.735
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	54.609	271	54.880	6.405
<b>Schulden</b>	<b>442.570</b>	<b>22.207</b>	<b>464.777</b>	<b>832.078</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>293.857</b>	<b>39.029</b>	<b>332.886</b>	<b>422.446</b>
Investitionen <sup>3)</sup>	5.005	24.532	29.537	360

Development <sup>1)</sup>	Deutschland <sup>1)</sup>		Osteuropa		Summe Segmente	Holding	Konsolidierung	Summe
	Summe	Bestand	Development	Summe				
32.735	100.545	139.730	1.031	140.761	280.886	0	0	280.886
0	291	0	0	0	1.029	0	-1.029	0
6.488	13.581	45.631	102	45.733	68.177	0	0	68.177
- 8.773	- 17.240	- 52.316	- 238	- 52.554	- 79.832	0	0	- 79.832
- 5.864	- 10.489	- 7.984	- 237	- 8.221	- 22.526	0	0	- 22.526
<b>24.586</b>	<b>86.688</b>	<b>125.061</b>	<b>658</b>	<b>125.719</b>	<b>247.734</b>	<b>0</b>	<b>- 1.029</b>	<b>246.705</b>
0	0	478	0	478	478	0	0	478
6.210	6.210	0	0	0	6.210	0	0	6.210
1.675	1.675	0	0	0	1.675	0	0	1.675
- 3.639	- 3.639	0	- 1.063	- 1.063	- 5.422	0	0	- 5.422
<b>28.832</b>	<b>90.934</b>	<b>125.539</b>	<b>- 405</b>	<b>125.134</b>	<b>250.675</b>	<b>0</b>	<b>- 1.029</b>	<b>249.646</b>
25.034	25.115	3.857	0	3.857	32.274	0	0	32.274
- 10.032	- 17.873	- 14.794	- 3.082	- 17.876	- 36.947	- 12.723	5.811	- 43.859
2.871	4.254	5.126	634	5.760	10.351	3.750	- 4.782	9.319
<b>46.705</b>	<b>102.430</b>	<b>119.728</b>	<b>- 2.853</b>	<b>116.875</b>	<b>256.353</b>	<b>- 8.973</b>	<b>0</b>	<b>247.380</b>
- 2.771	- 2.888	- 1.855	- 4	- 1.859	- 6.188	- 340	0	- 6.528
61.641	43.179	- 53.497	- 2.896	- 56.393	- 8.449	0	0	- 8.449
<b>105.575</b>	<b>142.721</b>	<b>64.376</b>	<b>- 5.753</b>	<b>58.623</b>	<b>241.716</b>	<b>- 9.313</b>	<b>0</b>	<b>232.403</b>

1.369.555	2.501.636	1.872.552	146.940	2.019.492	5.261.106	0	0	5.261.106
235.586	357.055	178.512	89.890	268.402	683.142	344.246	- 409.864	617.524
7.107	8.081	1.731	0	1.731	9.812	42.285	- 42.285	9.812
<b>1.612.248</b>	<b>2.866.772</b>	<b>2.052.795</b>	<b>236.830</b>	<b>2.289.625</b>	<b>5.954.060</b>	<b>386.531</b>	<b>- 452.149</b>	<b>5.888.442</b>
578.329	1.278.267	1.471.235	156.093	1.627.328	3.270.159	518.778	- 409.405	3.379.532
176.137	301.872	56.656	1.518	58.174	405.379	56.937	- 459	461.857
99.479	105.884	110.149	2.636	112.785	273.549	47	- 42.285	231.311
<b>853.945</b>	<b>1.686.023</b>	<b>1.638.040</b>	<b>160.247</b>	<b>1.798.287</b>	<b>3.949.087</b>	<b>575.762</b>	<b>- 452.149</b>	<b>4.072.700</b>
<b>758.303</b>	<b>1.180.749</b>	<b>414.755</b>	<b>76.583</b>	<b>491.338</b>	<b>2.004.973</b>	<b>- 189.231</b>	<b>0</b>	<b>1.815.742</b>
165.452	165.812	21.411	24.651	46.062	241.411	727	0	242.138

Im Segment Osteuropa erwirtschaftet die CA Immo Gruppe in den vier Kernregionen einen wesentlichen Anteil der gesamten Mieterlöse. In diesen Regionen befindet sich auch ein wesentlicher Anteil des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe:

	2013		2012	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
<b>Mieterlöse</b>				
Polen	36.715	13,0	41.066	14,6
Rumänien	30.433	10,8	30.587	10,9
Tschechien	21.768	7,7	24.417	8,7
Ungarn	27.395	9,7	28.688	10,2
<b>Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40</b>				
Polen	572.857	15,4	579.944	11,2
Rumänien	414.645	11,2	417.620	8,1
Tschechien	316.580	8,5	317.560	6,1
Ungarn	392.240	10,6	403.700	7,8

## 2. Mieterlöse

Tsd. €	2013	2012
Regelmäßige Mieterlöse	267.452	268.496
Bedingte Mieterlöse	1.343	1.334
Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	12.065	9.841
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	610	1.215
<b>Mieterlöse</b>	<b>281.470</b>	<b>280.886</b>

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2013	Österreich		Deutschland		Osteuropa		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	17.902	44	93.609	85	104.343	79	215.854	77
Hotelobjekte	6.429	16	1.575	2	1.232	1	9.237	3
Geschäftsobjekte	8.698	22	2.192	2	5.729	4	16.619	6
Logistik	0	0	7.711	7	19.264	15	26.975	9
Wohnobjekte	1.848	5	261	0	0	0	2.109	1
Sonstige Objekte	5.477	13	4.342	4	858	1	10.676	4
<b>Mieterlöse</b>	<b>40.354</b>	<b>100</b>	<b>109.690</b>	<b>100</b>	<b>131.426</b>	<b>100</b>	<b>281.470</b>	<b>100</b>

2012	Österreich		Deutschland		Osteuropa		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	17.347	44	83.663	84	109.303	78	210.313	74
Hotelobjekte	6.061	15	856	1	1.976	1	8.893	3
Geschäftsobjekte	10.693	27	295	0	7.402	5	18.390	7
Logistik	147	0	8.523	8	21.225	15	29.895	11
Wohnobjekte	2.295	6	4	0	0	0	2.299	1
Sonstige Objekte	3.037	8	7.204	7	855	1	11.096	4
<b>Mieterlöse</b>	<b>39.580</b>	<b>100</b>	<b>100.545</b>	<b>100</b>	<b>140.761</b>	<b>100</b>	<b>280.886</b>	<b>100</b>

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Die Mieterlöse aus den Mietverträgen mit einem Mieter in Deutschland (Land Hessen) umfassen mehr als 10 % der gesamten Mieterlöse. Diese Immobilien wurden mit 30.11.2013 verkauft. Die Mieterlöse stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	1-11/2013	1-12/2012
Mieterlöse Land Hessen	42.670	46.508
Hauptmieter in % der Gesamtmieterlöse	15,2%	16,6%
Beizulegender Zeitwert Immobilien vermietet an Land Hessen	-	800.550
Hauptmieter in % der Bestandsimmobilien	-	18,2%

### 3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2013	2012
Weiterverrechnete Betriebskosten	68.513	68.177
Betriebskostenaufwand	- 77.890	- 79.832
<b>Eigene Betriebskosten</b>	<b>- 9.377</b>	<b>- 11.655</b>
Instandhaltungsaufwand	- 9.291	- 7.905
Vermittlungshonorare	- 3.792	- 5.053
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	- 1.614	- 748
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	- 6.803	- 8.820
<b>Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>- 21.500</b>	<b>- 22.526</b>
<b>Gesamt</b>	<b>- 30.877</b>	<b>- 34.181</b>

#### 4. Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung

Seit Juli 2012 bewirtschaftet die CA Immo Gruppe zwei Hotels in Tschechien selbst, die bis zu diesem Zeitpunkt als Bestandsimmobilie ausgewiesen waren. Das Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung ist mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da das Ergebnis im Vorjahr lediglich ein halbes Jahr umfasst. Die sonstigen Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Personalkosten, Werbekosten, Forderungsbewertung, Betriebskosten, Instandhaltung und sonstigen Immobilienaufwand.

Die Abschreibungen und Wertminderung der selbst genutzten Hotels in Tschechien sind im Posten Abschreibungen langfristiges Vermögen in Höhe von 2.934 Tsd. € (2012: 856 Tsd. €) enthalten.

#### 5. Ergebnis aus Immobilienhandel

Tsd. €	2013	2012
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>29.211</b>	<b>8.426</b>
Buchwertabgang inkl. Verkaufsnebenkosten	– 16.994	– 2.367
Buchwertabgang Firmenwert	0	– 9
Wertaufholung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	37	160
<b>Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>– 16.957</b>	<b>– 2.216</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>12.254</b>	<b>6.210</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	41,9%	73,7%

#### 6. Ergebnis aus Development-Dienstleistungen

Tsd. €	2013	2012
Umsatzerlöse aus Werkverträgen gemäß IAS 11	365	662
Umsatzerlöse aus sonstigen Dienstleistungsverträgen	7.220	3.278
Sonstiger Materialaufwand	– 4.173	– 837
Personalaufwand	– 1.661	– 1.428
<b>Ergebnis aus Development-Dienstleistungen</b>	<b>1.751</b>	<b>1.675</b>
Ergebnis aus Dienstleistungen in % der Developmenterlöse	23,1%	42,5%

Die bisher angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Projekte betragen 1.579 Tsd. € (31.12.2012: 1.205 Tsd. €), die dazugehörenden kumulierten Erlöse betragen 1.822 Tsd. € (31.12.2012: 1.461 Tsd. €). Die nach dem Leistungsfortschritt im Geschäftsjahr 2013 erfassten Verluste belaufen sich auf 11 Tsd. € (2012: 59 Tsd. € Gewinn). Erhaltene Anzahlungen bestehen in Höhe von 1.741 Tsd. € (31.12.2012: 1.351 Tsd. €).

## 7. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2013	2012
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	– 1.867	– 3.008
Immobilienwerbung	– 226	– 444
Projektentwicklung und Projektdurchführung	– 1.304	– 955
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges</b>	<b>– 3.397</b>	<b>– 4.407</b>
<b>Vermögen</b>		
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	– 11	– 371
Immobilienwerbung	– 4	0
Projektentwicklung und Projektdurchführung	– 1.200	– 644
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges</b>	<b>– 1.215</b>	<b>– 1.015</b>
<b>Vermögen</b>		
<b>Sonstige den Projektenwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>– 4.612</b>	<b>– 5.422</b>

## 8. Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	2013	Österreich	Deutschland	Osteuropa	2012
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	632.062	0	632.062	0	1.900	0	1.900
Buchwert verkauftes Nettovermögen	0	– 616.188	0	– 616.188	0	– 297	0	– 297
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	44.641	0	44.641	0	57	0	57
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	– 21.794	0	– 21.794	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)</b>	<b>0</b>	<b>38.721</b>	<b>0</b>	<b>38.721</b>	<b>0</b>	<b>1.660</b>	<b>0</b>	<b>1.660</b>
Erlöse aus Immobilienverkauf	47.513	165.228	0	212.741	21.021	99.722	104.695	225.438
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	– 43.672	– 134.826	0	– 178.498	– 17.248	– 76.581	– 104.250	– 198.079
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	– 517	– 526	0	– 1.043	– 201	– 196	0	– 397
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	– 3.163	1.357	0	– 1.806	0	10.440	4.537	14.977
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	– 707	– 6.204	0	– 6.911	– 270	– 9.930	– 1.126	– 11.326
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)</b>	<b>– 546</b>	<b>25.029</b>	<b>0</b>	<b>24.483</b>	<b>3.302</b>	<b>23.455</b>	<b>3.856</b>	<b>30.613</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen</b>	<b>– 546</b>	<b>63.750</b>	<b>0</b>	<b>63.204</b>	<b>3.302</b>	<b>25.115</b>	<b>3.856</b>	<b>32.273</b>

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet anteiliges Immobilienvermögen in Höhe von 1.234.849 Tsd. € wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 1.280.838 Tsd. € vereinbart wurden.

## 9. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2013	2012
Personalaufwand	– 27.669	– 30.520
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	– 9.184	– 10.620
Büromiete	– 1.463	– 1.902
Reisekosten und Transportkosten	– 1.280	– 1.370
Sonstige Aufwendungen internes Management	– 4.389	– 4.760
Sonstige indirekte Aufwendungen	– 4.317	– 5.161
<b>Zwischensumme</b>	<b>– 48.302</b>	<b>– 54.333</b>
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	9.276	9.844
Bestandsveränderung zum Handel bestimmte Immobilien	868	630
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>– 38.158</b>	<b>– 43.859</b>

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 101 Tsd. € (2012: 102 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 627 Tsd. € (2012: 485 Tsd. €) erfasst.

## 10. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2013	2012
Managementhonorare	2.161	2.650
Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	759	479
Auflösung von Rückstellungen	735	2.830
Ergebnis aus Endkonsolidierung	2.026	0
Sonstige	3.545	3.360
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>9.226</b>	<b>9.319</b>

## 11. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2013	2012
Planmäßige Abschreibungen	– 4.135	– 3.175
Wertminderungen Firmenwert	– 1.371	– 1.959
Wertminderung selbstgenutztes Immobilienvermögen	– 837	0
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	– 509	– 1.471
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	9	77
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>– 6.842</b>	<b>– 6.528</b>

## 12. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2013	2012
Bankzinsen	– 118.642	– 135.158
Anleihezinsen	– 19.655	– 19.587
Zinsen Wandelschuldverschreibung	– 4.723	– 6.490
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	– 5.277	– 7.609
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>– 148.297</b>	<b>– 168.844</b>

## 13. Sonstiges Finanzergebnis

Die CA Immo Gruppe hat in 2013 einen Kredit für eine Liegenschaft (2012: zwei Kredite für zwei Liegenschaften) in Osteuropa von der finanzierenden Bank zurückgekauft. Der ausgewiesene Betrag entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis und den aushaltenden Kreditbeträgen.

## 14. Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften

Tsd. €	2013	2012
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	20.558	– 9.867
Realisierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 52.424	– 1.299
Ineffektivität von Cash-flow Hedges	– 348	– 1.139
<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>– 32.214</b>	<b>– 12.305</b>

Im Zuge der Veräußerung des Hessens Portfolios wurden im Geschäftsjahr 2013 Zinsderivate, die in Vorjahren im Eigenkapital erfasst wurden, in Höhe von -68.113 Tsd. € in das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften reklassifiziert.

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)“ beinhaltet folgendes:

Tsd. €	2013	2012
Bewertung Cash-flow Hedges aufgrund vorzeitiger Beendigung der Cash-flow Hedge Beziehung	0	– 261
Bewertung Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung	18.749	– 9.716
Bewertung Swaption	797	0
Bewertung Zinscaps und Zinsfloors	1.012	110
<b>Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)</b>	<b>20.558</b>	<b>– 9.867</b>

**15. Ergebnis aus Finanzinvestitionen**

Tsd. €	2013	2012
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	2.770	3.159
Bankzinsenerträge	652	1.759
Erträge aus Beteiligungen	196	52
Sonstige Zinserträge	2.415	3.989
<b>Ergebnis aus Finanzinvestitionen</b>	<b>6.033</b>	<b>8.959</b>

**16. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen**

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich in 2013 auf – 2.545 Tsd. € (2012: – 7.000 Tsd. €). Dabei handelt es sich um Wertaufholungen im Zusammenhang mit Ausleihungen in Osteuropa in Höhe von 1.237 Tsd. € (2012: 333 Tsd. €) und um Wertminderungen von Ausleihungen für Geschäfte in Deutschland in Höhe von 3.782 Tsd. € (2012: 7.333 Tsd. €).

**17. Ergebnis aus at equity bilanzierten Unternehmen**

Tsd. €	2013	2012
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	3.359	2.712
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	0	– 18
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald	– 3	0
<b>3.356</b>	<b>2.694</b>	

## 18. Nettoergebnisse aus Klassen von Finanzinstrumenten

Tsd. €	Kategorie <sup>1)</sup>	2013	2012
Zinsaufwendungen	FLAC	– 148.297	– 168.844
Sonstiges Finanzergebnis	FLAC	3.000	20.764
Kursdifferenzen	Bewertung	2.088	– 6.208
	Realisierung	– 3.031	3.194
Devisentermingeschäfte	Bewertung	HFT	– 49
	Realisierung	HFT	18
Zinsswaps	Bewertung	HFT	18.749
		CFH	– 348
	Realisierung	HFT	– 52.424
Swaption	Bewertung	HFT	797
Zinscaps und Zinsfloors	Bewertung	HFT	1.012
Zinserträge	L&R	5.837	8.907
	AFS/AC	196	52
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	L&R	– 2.071	– 7.000
Ergebnis aus at equity bilanzierten Unternehmen	Bewertung	AE	2.531
	Realisierung	AE	825
<b>Finanzergebnis</b>		<b>171.167</b>	<b>– 157.877</b>

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

## 19. Ertragsteuern

Tsd. €	2013	2012
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 31.645	– 28.112
Ertragsteuer (Vorjahre)	4.629	33.089
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>– 27.016</b>	<b>4.977</b>
Steuerquote (tatsächliche Steuer)	32,3%	– 6,7%
Veränderung der latenten Steuern	– 6.022	– 28.947
Steueraufwand im Zusammenhang mit IAS 19 im Eigenkapital	– 147	– 566
<b>Ertragsteuern</b>	<b>– 33.185</b>	<b>– 24.536</b>
Steuerquote (gesamt)	39,7%	32,9%

Die Veränderung der Ertragsteuern ist im Wesentlichen durch geltend gemachte ertragsteuerliche Begünstigungen in Steuererklärungen für Vorjahre (2012) sowie aufgrund der in 2013 fertiggestellten Steuererklärung für das Jahr 2011 der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, verursacht, die im Gegenzug teilweise zu einer Erhöhung der latenten Steuern führten.

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

Tsd. €	2013	2012
Ergebnis vor Steuern	83.572	74.525
<b>Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0 % / Vorjahr 25,0 %)</b>	<b>– 20.893</b>	<b>– 18.631</b>
Steuerfreie Erträge	4.251	2.703
Abweichende Steuersätze im Ausland	– 2.233	– 8.212
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	– 542	1.453
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	3.271	– 5.146
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	6.335	1.525
Anpassung Steuern Vorjahre	4.797	– 3.926
Änderung des Steuersatzes	974	5.822
tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	2.327	1.496
Steuerfreie Veräußerungen	0	13.172
Gewerbesteuerliche Effekte	– 13.748	– 516
Wertminderung Firmenwert	– 495	– 542
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	– 9.176	– 7.384
Sonstige	– 66	– 581
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und-zuschreibungen	– 5.406	– 700
Nicht verwertbare Verlustvorträge	– 2.581	– 5.069
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>– 33.185</b>	<b>– 24.536</b>

## 20. Sonstiges Ergebnis

Tsd. €	Bewertungs-ergebnis/-Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage assozierte Unternehmen	Rücklage aus Währungs-umrechnung	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	90.020	– 23	44	– 430	89.611
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	– 17.098	4	0	147	– 16.947
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>72.922</b>	<b>– 19</b>	<b>44</b>	<b>– 283</b>	<b>72.664</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	72.566	– 19	143	– 283	72.407
davon nicht beherrschende Anteile	356	0	– 99	0	257

2012	Tsd. €	Bewertungs- ergebnis (Hedging)	Rücklage assoziierte Unternehmen	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 19	Rücklage IAS 16	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steueri	– 17.759		– 424	283	– 1.994	486	– 19.408
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	3093		53	0	566	– 121	3.591
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>– 14.666</b>		<b>– 371</b>	<b>283</b>	<b>– 1.428</b>	<b>365</b>	<b>– 15.817</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	– 14.559		– 371	195	– 1.428	365	– 15.798
davon nicht beherrschende Anteile	– 107		0	88	0	0	– 19

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

Die Reklassifizierungen in Höhe von 51.484 Tsd. € (2012: 1.299 Tsd. €) betreffen die zum Bilanzstichtag des Vorjahres im Eigenkapital erfassten beizulegenden Zeitwert der Cash-flow Hedges, für die im laufenden Geschäftsjahr vorzeitige Tilgungen der zugrundeliegenden Kredite vorgenommen wurden.

Die Rücklage gemäß IAS 19 beinhaltet finanzmathematische Gewinne und Verluste von leistungsorientierten Plänen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen sowie finanzmathematische Gewinne und Verluste auf das Planvermögen.

Die Rücklage gemäß IAS 16 resultierte in 2012 aus der Aufwertung eines bisher gemäß IAS 16 selbstgenutzten Teiles einer Immobilie auf den beizulegenden Zeitwert aufgrund der Umgliederung zu IAS 40.

## 21. Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
<b>Buchwerte</b>					
<b>Stand 1.1.2012</b>	<b>4.183.202</b>	<b>934.482</b>	<b>12.760</b>	<b>10.470</b>	<b>5.140.914</b>
Zugang Unternehmenszu- sammenschlüsse IFRS 3	0	0	0	154	154
Erwerb Immobiliengesellschaften	8.190	61	0	0	8.251
laufende Investitionen/Herstellung	66.081	160.200	120	728	227.129
Abgänge	-125.857	-35.013	0	-118	-160.987
Abschreibungen	0	0	-1.598	-1.230	-2.828
Umgliederungen selbst genutzte Immobilien	-24.485	0	24.485	0	0
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	-32.806	0	0	-32.806
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0	-17.557	0	0	-17.557
Sonstige Umgliederungen	302.941	-302.892	0	-33	16
Neubewertung	-19.863	20.363	486	0	987
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	1.169	150	0	0	1.319
<b>Stand 31.12.2012 = 1.1.2013</b>	<b>4.391.378</b>	<b>726.988</b>	<b>36.253</b>	<b>9.972</b>	<b>5.164.591</b>
Währungsumrechnungsdifferenz	0	-791	0	16	-775
laufende Investitionen/Herstellung	45.103	127.212	20	4.243	176.578
Abgänge	-1.572.935	-41.443	0	-137	-1.614.514
Abschreibungen	0	0	-3.460	-1.058	-4.518
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-109.859	-3.704	0	0	-113.563
Sonstige Umgliederungen	324.602	-320.585	0	-3.967	49
Neubewertung	15.529	-1.171	0	0	14.358
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	14.669	-150	0	0	14.519
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>3.108.487</b>	<b>486.355</b>	<b>32.813</b>	<b>9.069</b>	<b>3.636.725</b>

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

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
<b>Stand 1.1.2012</b>					
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert					
Immobilienvermögen	4.170.569	934.482	16.637	13.895	5.135.583
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-3.877	-3.425	-7.301
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>4.170.569</b>	<b>934.482</b>	<b>12.760</b>	<b>10.470</b>	<b>5.128.282</b>
Anreizvereinbarungen	12.633	0	0	0	12.633
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>4.183.202</b>	<b>934.482</b>	<b>12.760</b>	<b>10.470</b>	<b>5.140.915</b>
<b>Stand 31.12.2012 = 1.1.2013</b>					
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert					
Immobilienvermögen	4.377.566	726.838	40.378	14.401	5.159.182
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.125	-4.429	-8.554
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>4.377.566</b>	<b>726.838</b>	<b>36.253</b>	<b>9.972</b>	<b>5.150.629</b>
Abgrenzung					
Anreizvereinbarungen	13.812	150	0	0	13.962
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>4.391.378</b>	<b>726.988</b>	<b>36.253</b>	<b>9.972</b>	<b>5.164.591</b>
<b>Stand 31.12.2013</b>					
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert					
Immobilienvermögen	3.098.916	486.355	40.398	13.579	3.639.248
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-7.585	-4.509	-12.094
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>3.098.916</b>	<b>486.355</b>	<b>32.813</b>	<b>9.069</b>	<b>3.627.154</b>
Abgrenzung					
Anreizvereinbarungen	9.570	0	0	0	9.570
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>3.108.487</b>	<b>486.355</b>	<b>32.813</b>	<b>9.069</b>	<b>3.636.725</b>

Die laufenden Investitionen in bestehende Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte „Lände 3“ in Wien (9.555 Tsd. €), das Einkaufszentrum „Skyline Plaza“ in Frankfurt (60.806 Tsd. €), das Projekt „MBVD“ in Berlin (28.443 Tsd. €), sowie weitere Projekte in Deutschland. Die Investitionen in bestehende Objekte stammen im Wesentlichen aus den Fertigstellungen der Objekte „Lehrter Stadtquartier 4“ (12.748 Tsd. €) und des „Tower 185“ in Frankfurt (5.175 Tsd. €) sowie Investitionen in Ungarn und Polen.

Die Abgänge betreffen den Verkauf des Tower 185, des Einkaufszentrums „Skyline Plaza“, des Projekts „MBVD“ in Deutschland, den Verkauf des Hessen Portfolios sowie diverse Verkäufe in Wien.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 2.945.222 Tsd. € (31.12.2012: 4.204.287 Tsd. €), davon entfallen auf Gemeinschaftsunternehmen 72.400 Tsd. € (31.12.2012: 161.450 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5.626 Tsd. € (2012: 5.361 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 3,7 % (2012: 3,6 %) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

## 22. Immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
<b>Buchwerte</b>			
<b>Stand 1.1.2012</b>	<b>38.631</b>	<b>472</b>	<b>39.103</b>
Zugang Unternehmenserwerbe	0	33	33
Laufende Zugänge	0	709	709
Abgänge	-406	-10	-416
Abschreibungen	0	-346	-346
Wertminderungen	-1.959	0	-1.959
Umgliederung	0	-2	-2
<b>Stand 31.12.2012 = 1.1.2013</b>	<b>36.265</b>	<b>857</b>	<b>37.122</b>
Währungsänderungen	0	-11	-11
Laufende Zugänge	0	849	849
Abgänge	-1.043	-30	-1.073
Abschreibungen	0	-457	-457
Wertminderungen	-1.371	0	-1.371
Umgliederung	0	-4	-4
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>33.852</b>	<b>1.205</b>	<b>35.057</b>

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

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
<b>Stand 1.1.2012</b>			
Anschaffungskosten	64.464	1.377	65.840
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-25.834	-905	-26.738
<b>Buchwerte</b>	<b>38.630</b>	<b>472</b>	<b>39.102</b>
<b>Stand 31.12.2012 = 1.1.2013</b>			
Anschaffungskosten	58.352	2.124	60.475
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-22.086	-1.267	-23.353
<b>Buchwerte</b>	<b>36.265</b>	<b>857</b>	<b>37.122</b>
<b>Stand 31.12.2013</b>			
Anschaffungskosten	53.181	2.825	56.006
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-19.328	-1.620	-20.948
<b>Buchwerte</b>	<b>33.852</b>	<b>1.205</b>	<b>35.057</b>

### 23. Beteiligungen an at equity bilanzierten Unternehmen

Tsd. €	Region <sup>1)</sup>	1.1.2013	Übergangs- konsolidierung	Ausschüttung	Anteiliges Ergebnis der Periode	Anteiliges sonstiges Ergebnis	31.12.2013
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	CEE	36.212	0	-825	3.360	-21	38.726
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	CEE	0	0	0	0	0	0
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald (in Liquidation)	D	21	0	0	-3	0	18
Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG, Frankfurt	D	0	64.632	0	0	0	64.632
Tower 185 Betriebs GmbH, Frankfurt	D	0	2.707	0	0	0	2.707
Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH, Frankfurt	D	0	4	0	0	0	4
		<b>36.233</b>	<b>67.344</b>	<b>-825</b>	<b>3.357</b>	<b>-21</b>	<b>106.088</b>

Tsd. €	Region <sup>1)</sup>	1.1.2012	Einzahlungen	Ausschüttung	Anteiliges Ergebnis der Periode	Anteiliges sonstiges Ergebnis	31.12.2012
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	CEE	34.698	0	-825	2.712	-373	36.212
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	CEE	0	18	0	-18	0	0
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald (in Liquidation)	D	21	0	0	0	0	21
		<b>34.719</b>	<b>18</b>	<b>-825</b>	<b>2.694</b>	<b>-373</b>	<b>36.233</b>

<sup>1)</sup>CEE – Osteuropa, D – Deutschland

Die assoziierten Unternehmen gehören mit Ausnahme der Tower 185 Gesellschaften zum Segment Development.

Der Aktienkurs der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, betrug zum 31.12.2013 15,45 € (31.12.2012: 13,50 €). Der Börsewert der von der CA Immo AG gehaltenen 1.500.008 Aktien betrug somit 23.175 Tsd. € (31.12.2012: 20.250 Tsd. €).

Die Beteiligung an der Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG wurde für den Stichtag 31.12.2013 aufgrund des unverhältnismäßigen Aufwandes nicht im Rahmen der Quotenkonsolidierung sondern at equity wie ab 01.01.2014 in den Konzernabschluss mit einbezogen.

## 24. Finanzielle Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Sonstiges Finanzvermögen	90.529	65.208
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	34.686	28.302
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	0	77
	<b>125.215</b>	<b>93.587</b>

### Sonstiges Finanzvermögen

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2013	erfolgswirksame Wertänderung 2013	kumulierte Wertänderung 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.949	428	1.639	10.588
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	22.516	2.974	-1.122	21.394
Sonstige Ausleihungen	21.631	-952	-21.439	192
<b>Darlehen und Forderungen</b>	<b>53.096</b>	<b>2.450</b>	<b>-20.922</b>	<b>32.174</b>
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	56.246	0	0	56.246
Swaption	1.311	798	798	2.109
<b>Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen</b>	<b>57.557</b>	<b>798</b>	<b>798</b>	<b>58.355</b>
<b>Sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>110.653</b>	<b>3.248</b>	<b>-20.124</b>	<b>90.529</b>

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2012	erfolgswirksame Wertänderung 2012	kumulierte Wertänderung 31.12.2012	Buchwert 31.12.2012
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	9.313	414	1.954	11.267
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	22.516	-3.599	-3.446	19.070
Sonstige Ausleihungen	52.636	-1.150	-18.091	34.546
<b>Darlehen und Forderungen</b>	<b>84.465</b>	<b>-4.335</b>	<b>-19.582</b>	<b>64.883</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen</b>	<b>325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>325</b>
<b>Sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>84.790</b>	<b>-4.335</b>	<b>-19.582</b>	<b>65.208</b>

Die Veränderung des sonstigen Finanzvermögens ist im wesentlichen auf die den Verkauf des „Hessen-Portfolio“ und des Skyline Plaza zurückzuführen, deren verbleibende Minderheitenbeteiligungen als zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen bilanziert werden.

### Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	14.470	25.976
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	15.361	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.855	2.326
<b>Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>34.686</b>	<b>28.302</b>

**Nettoposition Pensionsverpflichtungen**

Die CA Immo Gruppe hat für Pensionsverpflichtungen eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Da zum Bilanzstichtag der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen erstmals übersteigt, wird die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt

**25. Latente Steuern**

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Langfristiges Immobilienvermögen	21.193	23.538
Immaterielle Vermögenswerte	76	83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	319	257
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	11.740
Verbindlichkeiten	0	15.178
Rückstellungen	5.344	1.063
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>26.932</b>	<b>51.859</b>
Langfristiges Immobilienvermögen	251.477	273.797
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	3.913	12.524
Zum Handel bestimmte Immobilien	2.592	2.275
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3.166	0
Liquide Mittel	297	366
Ausleihungen	4.431	4.966
Verbindlichkeiten	21.794	0
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>287.670</b>	<b>293.928</b>
<b>Nicht angesetzte aktive latente Steuern auf abzugsfähige Differenzen</b>	<b>-23.055</b>	<b>-32.534</b>
<b>Aktive latente Steuern auf angesetzte Verlustvorträge</b>	<b>72.454</b>	<b>68.552</b>
<b>Latente Steuern (netto)</b>	<b>-211.339</b>	<b>-206.051</b>
<b>davon aktive latente Steuern in Konzernbilanz</b>	<b>5.079</b>	<b>9.812</b>
<b>davon passive latente Steuern in Konzernbilanz</b>	<b>216.418</b>	<b>215.863</b>

Die latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

Tsd. €	2013	2012
<b>Latente Steuern am 1.1. (netto)</b>	<b>-206.051</b>	<b>-180.074</b>
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	17.815	18
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	1	3
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-17.082	2.949
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-6.022	-28.947
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>-211.339</b>	<b>-206.051</b>

Die erfolgswirksam erfassten Veränderungen beinhaltet 2012 u.a. 13.172 Tsd. € aus der Auflösung der latenten Steuern aufgrund des Verkaufs des „Warsaw Financial Centers“, Warsaw.

Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, verfallen wie folgt:

Tsd. €	2013	2012
Im Folgejahr	17.577	33.156
In den darauffolgenden 4 Jahren	115.111	97.890
Über 5 Jahre	15.388	38.213
Unbegrenzt vortragsfähig	370.277	422.010
<b>Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge</b>	<b>518.353</b>	<b>591.269</b>
darauf nicht angesetzte latente Steuern	109.419	130.565

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 161.764 Tsd. € (31.12.2012: 98.227 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 193.411 Tsd. € (31.12.2012: 223.141 Tsd. €) - inklusive der zur Gänze nicht angesetzten, steuerlich noch nicht geltend gemachten Siebentelabschreibungen in Höhe von 43.079 Tsd. € (31.12.2012: 72.318 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 12.546 Tsd. € (31.12.2012: 4.443 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 324.942 Tsd. € (31.12.2012: 368.128 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

## 26. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2013 wurden einzelne Liegenschaften mit einem Marktwert von 118.190 Tsd. € (31.12.2012: 53.794 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Österreich - Bestandsimmobilien	0	8.535
Deutschland - Bestandsimmobilien	5.005	0
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	2.910	45.259
Osteuropa - Bestandsimmobilien	106.552	0
Osteuropa - Immobilien in Entwicklung	3.723	0
<b>Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte</b>	<b>118.190</b>	<b>53.794</b>

Das Ergebnis aus Neubewertung betrifft mit 272 Tsd. € (2012: 6.085 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

In den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten sind Forderungen aus Veräußerungsgruppen in Höhe von 115 Tsd. € sowie in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Veräußerungsgruppen in Höhe von 22 Tsd. € ausgewiesen.

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 106.522 Tsd. € (31.12.2012: 8.535 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

## 27. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2013 Buchwerte	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2012 Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	54.941	0	54.941	45.295	0	45.295
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	10.338	-6.110	4.228	17.576	-10.178	7.398
<b>Summe zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>65.279</b>	<b>-6.110</b>	<b>59.169</b>	<b>62.871</b>	<b>-10.178</b>	<b>52.693</b>

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 65.823 Tsd. € (31.12.2012: 52.678 Tsd. €).

Für 51.706 Tsd. € (31.12.2012: 38.365 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 20 Liegenschaften (31.12.2012: 18 Liegenschaften) in Deutschland.

Von den zum Handel bestimmten Immobilien sind 37.251 Tsd. € (31.12.2012: 4 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 218 Tsd. € (2012: 27 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,97 % (2012: 4,6 %) bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

## 28. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	95.310	119.118
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	54.531	63.748
<b>149.841</b>	<b>182.866</b>	

In den sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten sind Forderungen gemäß IAS 11 in Höhe von 83 Tsd. € (31.12.2012: 98 Tsd. €) enthalten.

Für kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte mit einem Nominale von 68.954 Tsd. € (31.12.2012: 74.932 Tsd. €) wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 10.971 Tsd. € (31.12.2012: 10.873 Tsd. €) gebildet. Davon entfielen auf sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte mit einer Nominale in Höhe von 11.289 Tsd. € (31.12.2012: 67.159 Tsd. €) Einzelwertberichtigungen in Höhe von 3.134 Tsd. € (31.12.2012: 3.411 Tsd. €).

Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Tsd. €	2013	2012
<b>Stand 1.1.</b>	<b>10.873</b>	<b>17.466</b>
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	2.932	4.468
Abgang Entkonsolidierung	– 23	0
Verbrauch	– 1.088	– 9.985
Auflösung	– 1.371	– 1.725
Währungsumrechnungsdifferenz	– 353	649
<b>Stand 31.12.</b>	<b>10.971</b>	<b>10.873</b>

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

	Nicht fällig				Überfällig > 1 Jahr	Summe
		< 30 Tage	31 – 180 Tage	181 – 360 Tage		
31.12.2013	87.226	2.063	1.776	525	269	91.858
31.12.2012	111.915	4.417	1.798	169	509	118.808

## 29. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Guthaben bei Kreditinstituten	665.441	237.879
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	9.937	19.773
Kassenbestand	35	92
	<b>675.413</b>	<b>257.744</b>

## 30. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 638.713.556,20 € (31.12.2012: 638.713.556,20 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2012: 87.856.056) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der UniCredit Bank Austria AG, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, nützt dieses Recht derzeit nicht. Alle Aufsichtsräte sind von der Hauptversammlung gewählt.

Im November 2009 erfolgte die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominale von 135.000 Tsd. €, wovon in 2011 bis zum Bilanzstichtag 20.500 Tsd. € von der Gesellschaft vom Markt zurückgekauft wurden. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 4,125 % der Nominale. Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Gläubiger das Recht jederzeit (also auch vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe im November 2014) ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umzuwandeln. Zum Bilanzstichtag lag der ursprünglich mit 11,5802 festgesetzte und bei Dividendenausschüttung angepasste Wandlungspreis bei 10,6620 € (31.12.2012: 11,0575 €). Bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts können somit für die ausstehende Nominale maximal 10.739.073 Stück Inhaberaktien ausgegeben werden. In Folge der geplanten Ausschüttung einer Dividende in 2014 wird es erneut zu einer Anpassung des Wandlungspreises und damit der bei Ausübung des Wandlungsrechts maximal auszugebenden Inhaberaktien kommen. Die Höhe der Anpassung ist vom Aktienkurs unmittelbar vor dem Dividendenstichtag abhängig. Zum Bilanzstichtag lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 12,88 € über dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Umwandlung eingereicht.

Bedingt durch die Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 nach dem Stichtag, mit einer Nominale von 700 Tsd. €, beträgt das Grundkapital der Gesellschaft per Ende Februar 2014 639.190.853,51 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.921.709 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 820.184 Tsd. € (31.12.2012: 820.184 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. Im Jahr 2013 wurde eine Dividende von 0,38 € (2012: 0,38 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € Tsd. € (2012: 33.385 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2013 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 221.976 Tsd. € (31.12.2012: 108.747 Tsd. €) unterliegt mit einem Teilbetrag von 47.281 Tsd. € (31.12.2012: 24.538 Tsd. €) einer Ausschüttungssperre. Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2014 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2013 in Höhe von 221.976 Tsd. € eine Dividende von 0,40 € je Aktie, somit insgesamt 35.142 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 186.833 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2013 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 gesamt 235.006.123,28 €; letzteres verteilt sich auf ein bedingtes Kapital I in Höhe von 135.000.003,28 € zur Bedienung der in 2009 begebenen Wandelschuldverschreibung sowie auf ein bedingtes Kapital II in Höhe von 100.006.120,00 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

### 31. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
<b>Stand 1.1.2013</b>	<b>9.072</b>	<b>29.130</b>	<b>17.353</b>	<b>27.539</b>	<b>83.094</b>
Verbrauch	– 6.240	– 21.451	– 7.299	– 13.681	– 48.671
Auflösung	– 1.024	– 6.324	– 4.899	– 2.404	– 14.651
Neubildung	7.367	27.657	13.111	17.176	65.311
Abgang durch Entkonsolidierung	0	– 832	0	– 2.097	– 2.929
Umgliederung	0	0	0	– 4	– 4
Währungsumrechnungsdifferenz	– 24	– 66	0	– 233	– 323
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>9.151</b>	<b>28.114</b>	<b>18.266</b>	<b>26.296</b>	<b>81.827</b>
davon kurzfristig	7.024	27.860	12.277	26.296	73.457
davon langfristig	2.127	254	5.989	0	8.370

### Nettoposition Pensionsverpflichtungen

Die CA Immo Gruppe hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. In den Vorjahren wurde die Nettoposition hieraus in den langfristigen Forderungen ausgewiesen. Da zum Bilanzstichtag der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen erstmals übersteigt, wird die Nettoposition nun in den Rückstellungen gezeigt.

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Barwert der Verpflichtung	– 6.878	– 6.293
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.497	6.370
<b>In der Bilanz erfasste Nettoposition</b>	<b>– 381</b>	<b>77</b>
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	– 182	– 1.857
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes des Planvermögens	– 217	36

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

Tsd. €	2013	2012
Verpflichtungsumfang am 1.1.	6.293	4.269
Zinsaufwand	186	203
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	399	1.821
<b>Verpflichtungsumfang am 31.12.</b>	<b>6.878</b>	<b>6.293</b>
Planvermögen am 1.1.	6.370	6.141
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	188	186
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	– 61	43
<b>Planvermögen am 31.12.</b>	<b>6.497</b>	<b>6.370</b>

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Ertrag/Aufwand erfasst:

Tsd. €	2013	2012
Zinsaufwand	– 186	– 203
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	188	186
<b>Pensionsaufwand/-ertrag</b>	<b>2</b>	<b>– 17</b>

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen erfasst:

Tsd. €	2013	2012
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus der Pensionsverpflichtung	– 399	– 1.821
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus dem Planvermögen	– 61	43
<b>IAS 19 Rücklage</b>	<b>– 460</b>	<b>– 1.778</b>

#### Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an MitarbeiterInnen in Höhe von 696 Tsd. € (31.12.2012: 655 Tsd. €), Prämien in Höhe von 5.550 Tsd. € (31.12.2012: 4.726 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.025 Tsd. € (31.12.2012: 1.020 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für die LTI-(Long Term Incentive)-Programme 2012 und 2013 in Höhe von 589 Tsd. € (31.12.2012: 656 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung für 2011 in Höhe von 677 Tsd. € (31.12.2012: 229 Tsd. €), welche ab dem Geschäftsjahr 2010 dotiert wurde. Alle LTI-Programme sehen eine Auszahlung nach Ablauf von drei Jahren vor. Demnach wurde im Geschäftsjahr 2013 erstmals ein Betrag von 227 Tsd. € der Rückstellung verbraucht. Im Geschäftsjahr wurde eine Dotierung in Höhe von 606 Tsd. € (2012: Auflösung 368 Tsd. €) erfasst.

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

Tsd. €	2013	2012
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	655	967
Verbrauch Rückstellung	– 4	– 517
Laufender Dienstzeitaufwand	57	– 57
Zinsaufwand	19	41
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	– 31	221
<b>Barwert der Verpflichtungen am 31.12.</b>	<b>696</b>	<b>655</b>

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung sind unwesentlich.

Die Sensitivitätsanalyse hinsichtlich der finanzmathematischen Annahme stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	– 1%	+1%
Zinssatzänderung um 1 Prozentpunkt	– 1.629	1.265
Rententrendänderung um 1 Prozentpunkt	858	– 1.047

## 32. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €	kurzfristig	langfristig	31.12.2013	kurzfristig	langfristig	31.12.2012
			Summe			Summe
Wandelschuldverschreibung	115.189	0	115.189	672	114.500	115.172
Übrigen Anleihen	154.286	184.093	338.379	4.515	332.961	337.476
<b>Anleihen</b>	<b>269.475</b>	<b>184.093</b>	<b>453.567</b>	<b>5.187</b>	<b>447.461</b>	<b>452.648</b>
Investitionskredite	580.159	1.160.947	1.741.106	872.150	1.886.252	2.758.403
Nachrangige Verbindlichkeiten	7.952	114.493	122.445	39.329	78.406	117.735
Kredite von Joint Venture Partnern	14.459	95.499	109.958	8.010	12.312	20.322
Verbindlichkeiten gegenüber						
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	30.425	30.425
<b>Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>602.571</b>	<b>1.370.939</b>	<b>1.973.509</b>	<b>919.489</b>	<b>2.007.395</b>	<b>2.926.884</b>
	<b>872.045</b>	<b>1.555.032</b>	<b>2.427.076</b>	<b>924.676</b>	<b>2.454.856</b>	<b>3.379.532</b>

Von den verzinslichen Verbindlichkeiten bestehen 99,8 % (31.12.2012: 99,7 %) in EUR, und 0,2 % (31.12.2012: 0,2 %) in CZK. Im Vorjahr waren 0,1 % in USD.

**Anleihen**

31.12.2013	Nominale in Tsd. €	Buchwerte Summe in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	114.500	114.500	689	4,13%	4,13%	9.11.2009	9.11.2014
Anleihe 2006– 2016	185.992	184.093	2.616	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Anleihe 2009– 2014	150.000	149.772	1.897	6,13%	6,33%	16.10.2009	16.10.2014
<b>Gesamt</b>	<b>450.492</b>	<b>448.365</b>	<b>5.203</b>				

31.12.2012	Nominale in Tsd. €	Buchwerte Summe in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	114.500	114.500	672	4,13%	5,67%	9.11.2009	9.11.2014
Anleihe 2006– 2016	185.992	183.462	2.618	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Anleihe 2009– 2014	150.000	149.499	1.897	6,13%	6,33%	16.10.2009	16.10.2014
<b>Gesamt</b>	<b>450.492</b>	<b>447.461</b>	<b>5.187</b>				

**Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2013 bzw. 31.12.2012 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivver- zinsung per 31.12.2013 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredit / EUR	1,23%	variabel	12/2015	136.000	136.000	136.000
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	1,09 – 6,23 %	variabel	03/2014 – 12/2029	1.114.419	979.862	979.862
Investitionskredite / EUR	2,67 – 7,86 %	hedged	12/2030	575.099	572.798	572.798
Investitionskredite / EUR	1,9 – 10,14 %	fix	12/2020	46.462	46.366	43.722
Investitionskredit / CZK	6,55%	hedged	12/2015	6.143	6.081	6.081
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>1.878.123</b>	<b>1.741.106</b>	<b>1.738.462</b>
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	<b>1,12 – 1,73 %</b>	<b>variabel</b>	<b>09/2016</b>	<b>123.983</b>	<b>122.445</b>	<b>122.445</b>
<b>Kredite von Joint Venture Partnern</b>						
EUR	0,13 – 10,14 %	fix	12/2014 – 12/2020	106.654	109.958	109.958
				<b>2.108.760</b>	<b>1.973.509</b>	<b>1.970.865</b>

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2012 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredit / EUR	4,41%	hedged	01/2017	503.965	506.815	506.815
Investitionskredit / EUR	2,97%	hedged	12/2013	270.000	272.585	272.585
Investitionskredit / EUR	1,22%	variabel	12/2015	136.000	136.424	136.424
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	0.000% – 7,73%	teilweise hedged	01/2013 – 12/2030	1.706.647	1.704.577	1.704.577
Investitionskredite / EUR	3,90% – 7,08%	fix	01/2014	126.695	127.673	132.422
Investitionskredit / CZK	5,72%	hedged	06/2013	7.129	7.129	7.129
Investitionskredit / USD	4,36%	variabel	12/2015	3.199	3.199	3.199
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>2.753.635</b>	<b>2.758.402</b>	<b>2.763.151</b>
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	<b>1,12% – 1,71%</b>	<b>variabel</b>	<b>12/2013 – 09/2016</b>	<b>122.313</b>	<b>117.735</b>	<b>117.735</b>
<b>Kredite von Joint Venture Partnern</b>						
EUR / HUF	0,00% – 7,00%	variabel / fix	03/2013 – 12/2020	16.818	20.322	20.322
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>3,25%</b>	<b>fix</b>	<b>11/2014</b>	<b>30.296</b>	<b>30.425</b>	<b>31.044</b>
				<b>2.923.062</b>	<b>2.926.884</b>	<b>2.932.310</b>

Mehr als 90 % aller Drittfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind in der Regel LTV (Loan to Value, dh Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert des Objekts) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Schuldendienst einer Periode)-Kenngrößen bei Bestandsimmobilien bzw. LTC (Loan to Cost, dh Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Finanzierungsaufwand einer Periode)-Kenngrößen bei Projektfinanzierungen.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum 31.12.2013 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2013 betraf dies drei Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 60.838 Tsd. € (31.12.2012: sechs Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 140.664 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu beseitigen.

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

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten in EUR 4,3 % (31.12.2012: 3,5 %).

### 33. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €	kurzfristig	langfristig	31.12.2013 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2012 Summe
<b>Beizulegender Zeitwert</b>						
<b>Derivatgeschäfte</b>	<b>1.705</b>	<b>103.860</b>	<b>105.565</b>	<b>742</b>	<b>214.620</b>	<b>215.362</b>
Erhaltene Anzahlungen	39.533	49.814	89.347	37.635	31.778	69.413
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.216	3.442	22.658	28.794	7.690	36.484
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	19.399	16.948	36.347	0	0	0
Kautionen	4.669	11.574	16.243	1.427	14.301	15.728
Offene Kaufpreise	2.422	0	2.422	9.478	0	9.478
Noch nicht realisierte Erträge aus Entkonsolidierung	5.301	0	5.301	6.400	0	6.400
Betriebskostenabrechnung	2.433	0	2.433	3.612	0	3.612
Übrige	7.632	7.966	15.598	5.486	2.222	7.708
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>100.605</b>	<b>89.744</b>	<b>190.349</b>	<b>92.832</b>	<b>55.991</b>	<b>148.823</b>
Betriebliche Steuern	6.386	0	6.386	7.966	0	7.966
Im Voraus bezahlte Mieten	3.214	739	3.953	5.788	824	6.612
<b>Nicht-finanzielle (sonstige) Verbindlichkeiten</b>	<b>9.600</b>	<b>739</b>	<b>10.339</b>	<b>13.754</b>	<b>824</b>	<b>14.578</b>
	<b>111.910</b>	<b>194.343</b>	<b>306.253</b>	<b>107.328</b>	<b>271.435</b>	<b>378.763</b>

### 34. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 12.615 Tsd. € (31.12.2012: 13.284 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2008 bis 2013.

### 35. Finanzinstrumente

#### Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	HFT	AFS/AC	L&R		31.12.2013	31.12.2013
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	14.470	0	14.470	14.470
Derivative Finanzinstrumente	2.109	0	0	0	2.109	2.109
Originäre Finanzinstrumente	0	56.246	52.390	0	108.636	108.636
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.109</b>	<b>56.246</b>	<b>66.860</b>	<b>0</b>	<b>125.215</b>	<b>125.215</b>
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	13.736	0	13.736	13.736
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	81.574	54.531	136.105	136.105
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95.310</b>	<b>54.531</b>	<b>149.841</b>	<b>149.841</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>675.413</b>	<b>0</b>	<b>675.413</b>	<b>675.413</b>
	<b>2.109</b>	<b>56.246</b>	<b>837.583</b>	<b>54.531</b>	<b>950.469</b>	<b>950.469</b>

<sup>1)</sup> HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), AFS/AC – available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zu Anschaffungskosten), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen)

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	HFT	AFS/AC	L&R		31.12.2012	31.12.2012
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	0	0	0	77	77	77
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	25.976	0	25.976	25.976
Derivative Finanzinstrumente	1	0	0	0	1	1
Originäre Finanzinstrumente	0	325	67.208	0	67.533	67.533
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>1</b>	<b>325</b>	<b>93.184</b>	<b>77</b>	<b>93.587</b>	<b>93.587</b>
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	28.632	0	28.632	28.632
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	90.387	63.846	154.233	154.233
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.019</b>	<b>63.846</b>	<b>182.865</b>	<b>182.865</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257.744</b>	<b>0</b>	<b>257.744</b>	<b>257.744</b>
	<b>1</b>	<b>325</b>	<b>469.947</b>	<b>63.923</b>	<b>534.196</b>	<b>534.196</b>

<sup>1)</sup> HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), AFS/AC – available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zu Anschaffungskosten), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen)

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Dementsprechend wird auch in der Spalte „Beizulegender Zeitwert“ der Buchwert angegeben.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

#### Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Tsd. €	HFT	CFH	FLAC		
Wandelschuldverschreibung	0	0	115.189	0	115.189	139.740
Übrigen Anleihen	0	0	338.379	0	338.379	347.426
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.973.509	0	1.973.509	1.975.803
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.427.077</b>	<b>0</b>	<b>2.427.077</b>	<b>2.462.970</b>
Derivative Finanzinstrumente	56.960	48.605	0	0	105.564	105.565
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	190.348	10.339	200.687	200.687
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>56.960</b>	<b>48.605</b>	<b>190.348</b>	<b>10.339</b>	<b>306.253</b>	<b>306.253</b>
	<b>56.960</b>	<b>48.605</b>	<b>2.617.425</b>	<b>10.339</b>	<b>2.733.330</b>	<b>2.769.223</b>

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

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Tsd. €	HFT	CFH	FLAC		
Wandelschuldverschreibung	0	0	115.172	0	115.172	119.721
Übrigen Anleihen	0	0	337.476	0	337.476	351.022
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	2.926.884	0	2.926.884	2.929.280
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.379.532</b>	<b>0</b>	<b>3.379.532</b>	<b>3.400.023</b>
Derivative Finanzinstrumente	77.354	138.008	0	0	215.362	215.362
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	148.823	14.578	163.401	163.401
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>77.354</b>	<b>138.008</b>	<b>148.823</b>	<b>14.578</b>	<b>378.763</b>	<b>378.763</b>
	<b>77.354</b>	<b>138.008</b>	<b>3.528.355</b>	<b>14.578</b>	<b>3.758.295</b>	<b>3.778.786</b>

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

#### Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen.

### 36. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2013		Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2012	
			Buchwert				Buchwert	
Zinsswaps	921.617	– 105.565	– 105.565		1.415.559	– 214.309	– 214.309	
Swaption	100.000	2.109	2.109		0	0	0	
Zinscaps	136.050	0	0		197.861	1	1	
Zinsfloors	0	0	0		23.063	– 1.036	– 1.036	
Devisentermingeschäfte	0	0	0		2.088	– 17	– 17	
<b>Summe</b>	<b>1.157.667</b>	<b>– 103.456</b>	<b>– 103.456</b>		<b>1.638.571</b>	<b>– 215.361</b>	<b>– 215.361</b>	
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	560.562	– 48.605	– 48.605		1.011.288	– 138.008	– 138.008	
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	597.105	– 54.851	– 54.851		627.283	– 77.353	– 77.353	

Zum Bilanzstichtag waren 68,0 % (31.12.2012: 46,2 %) aller Investitionskredite durch Zinsswaps oder Zinscaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

#### Zinsswaps

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

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2013		Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2012	
			Buchwert				Buchwert	
- Cash-flow Hedges (effektiv)	548.959	– 48.258	– 48.258		998.074	– 136.869	– 136.869	
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	11.603	– 348	– 348		13.214	– 1.139	– 1.139	
- Fair Value Derivate (HFT)	361.055	– 56.960	– 56.960		404.271	– 76.301	– 76.301	
<b>Zinsswaps</b>	<b>921.617</b>	<b>– 105.565</b>	<b>– 105.565</b>		<b>1.415.559</b>	<b>– 214.309</b>	<b>– 214.309</b>	

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 in Tsd. €
EUR	111.875	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	– 15.321
EUR (Nominal jeweils unter 100 Mio.)					3M-Euribor / 6M-Euribor	
EUR) - CFH	448.687	05/2006	12/2022	1,23% – 4,79%	6M-Euribor	– 42.845
EUR (Nominal jeweils unter 100 Mio.)					6M-Euribor	
EUR) - freistehend	361.055	07/2007	12/2023	2,28% – 4,82%	Euribor	– 47.399
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>921.617</b>					<b>– 105.565</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2012	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. €
EUR	464.461	12/2006	01/2017	3,91%	3M-Euribor	– 65.325
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio.)		03/2006 –	11/2013 –		3M-Euribor	
EUR) - CFH	519.918	12/2011	12/2022	1,30% – 4,79%	Euribor	– 71.077
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio.)		07/2007 –	12/2015 –		3M-Euribor	
EUR) - freistehend	404.271	12/2008	12/2022	4,01% – 4,82%	Euribor	– 76.301
EUR	19.780	05/2006	12/2014	4,20%	6M-Euribor	– 1.459
CZK	7.129	06/2008	06/2013	4,62%	3M-Euribor	– 147
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>1.415.559</b>					<b>– 214.309</b>

### Swaption

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 in Tsd. €
Swaption						
EUR	100.000	06/2013	06/2016	2,50%	6M-Euribor	2.109
<b>Summe</b>	<b>100.000</b>					<b>2.109</b>

### Zinscaps/Zinsfloors

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 in Tsd. €
Caps EUR	136.050	06/2009 – 05/2010	03/2014 – 12/2014	3,75 – 5,0%	3M-Euribor	0
<b>Summe</b>	<b>136.050</b>					<b>0</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2012	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. €
Caps EUR	197.861	10/2006 – 03/2011	09/2013 – 12/2014	1,22% – 5,80%	3M-Euribor	1
Floor EUR	23.063	06/2008	12/2013	3,85%	3M-Euribor	– 1.036
<b>Summe</b>	<b>220.924</b>					<b>– 1.035</b>

**Devisentermingeschäfte**

Die Devisentermingeschäfte wurden zur Absicherung gegen künftige Kursschwankungen von Baukosten in Polen abgeschlossen:

Währung	Fixierter Wechselkurs per 31.12.2012	Beginn	Ende	Nominale in Tsd. Fremd- währungs- betrag	Nominale in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2012 in Tsd. €
PLN	4,0700 – 4,1090	04/2011	01/2013 – 08/2013	8.537	2.088	– 17

**Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste**

Tsd. €	2013	2012
<b>Stand 1.1.</b>	<b>– 108.548</b>	<b>– 93.882</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	38.188	– 20.197
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	348	1.139
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	51.484	1.299
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	– 17.098	3.093
Umgliederung Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	612	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>– 35.014</b>	<b>– 108.548</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 35.014	– 107.581
davon nicht beherrschende Anteile	0	– 967

## Bilanziell nicht saldierungsfähige Beträge gemäß IFRS 7

Tsd. €		31.12.2013					
Finanzielle Vermögenswerte	Bruttobuchwert	Saldierungsbetrag (Buchwert finanzielle Verpflichtung)	Nettogröße saldiert	nicht bilanziell saldierungsfähige Beträge (gem. IAS 32)	nicht bilanziell saldierungsfähige finanzielle Sicherheiten	Nettobetrag gem. IFRS 7,13	
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	38.143	0	38.143	0	– 10.500	27.643	
<b>Summe</b>	<b>40.252</b>	<b>0</b>	<b>40.252</b>	<b>0</b>	<b>– 10.500</b>	<b>29.752</b>	
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Zinsswaps	– 105.565	0	– 105.565	0	10.500	– 95.065	
- davon Cash-flow Hedges	– 48.605	0	– 48.605	0	0	– 48.605	
- davon Fair Value Derivate	– 56.960	0	– 56.960	0	10.500	– 46.460	
<b>Summe</b>	<b>– 105.565</b>	<b>0</b>	<b>– 105.565</b>	<b>0</b>	<b>10.500</b>	<b>– 95.065</b>	

Tsd. €		31.12.2012					
Finanzielle Vermögenswerte	Bruttobuchwert	Saldierungsbetrag (Buchwert finanzielle Verpflichtung)	Nettogröße saldiert	nicht bilanziell saldierungsfähige Beträge (gem. IAS 32)	nicht bilanziell saldierungsfähige finanzielle Sicherheiten	Nettobetrag gem. IFRS 7,13	
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	74.382	0	74.382	0	– 14.285	60.097	
<b>Summe</b>	<b>74.383</b>	<b>0</b>	<b>74.383</b>	<b>0</b>	<b>– 14.285</b>	<b>60.098</b>	
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Zinsswaps	– 214.309	0	– 214.309	0	14.285	– 200.024	
- davon Cash-flow Hedges	– 138.008	0	– 138.008	0	0	– 138.008	
- davon Fair Value Derivate	– 76.301	0	– 76.301	0	14.285	– 76.301	
<b>Summe</b>	<b>– 215.362</b>	<b>0</b>	<b>– 215.362</b>	<b>0</b>	<b>14.285</b>	<b>– 201.077</b>	

Die Saldierung gem. IFRS 7.13C (d1) betrifft Sicherheitsleistungen gegenüber einer Bank zur Besicherung von zwei Zinsswaps. Die restlichen Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung stellen Sicherheitsleistungen für verzinsliche Verbindlichkeiten dar.

## 37. Risiken aus Finanzinstrumenten

### Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten (Swaps, Caps.) und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cash-flow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2013, bezogen auf den Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2013, unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveau wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Tsd. €	Veränderung durchschn. Zinsaufwand		Direkt im Eigenkapital erfasst bei einem Szenario	
	bei einem Szenario		von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung
	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung		
<b>31.12.2013</b>				
Variabel verzinst Instrumente	– 9.164	– 18.328		
Fix verzinst Instrumente	0	0		
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	5.788	11.577		
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	11.185	22.371	7.284	14.567
	<b>7.809</b>	<b>15.620</b>		
<b>31.12.2012</b>				
Variabel verzinst Instrumente	– 13.705	– 27.410		
Fix verzinst Instrumente	0	0		
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	8.195	16.389		
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	10.843	18.493	17.482	29.149
	<b>5.332</b>	<b>7.472</b>	<b>17.482</b>	<b>29.149</b>

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

### Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Mieterlösen und Mietforderungen in BGN, CZK, HRK, HUF, PLN, RON und RSD. Diese Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR oder USD abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht. Auf der Passivseite bestehen Risiken aufgrund der

Finanzierung in CZK und USD. Zur Absicherung stehen diesen Krediten überwiegend Mieterlöse in gleicher Währung gegenüber.

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen eines 10%igen Anstiegs oder Sinkens des Euro gegenüber der jeweiligen Fremdwährung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Zusätzliche Auswirkungen auf das Eigenkapital sind nicht wesentlich.

31.12.2013							
Tsd. €	USD	Gewinn (+)/ Verlust (-)	CZK	Gewinn (+)/ Verlust (-)	HUF	Gewinn (+)/ Verlust (-)	
<b>Wechselkurs</b>	<b>1,3725</b>		<b>27,4250</b>		<b>296,9100</b>		
+10% Erhöhung	1,5098	-	30,1675	496	326,6010	-	
- 10% Senkung	1,2353	-	24,6825	-746	267,2190	-	
31.12.2012							
Tsd. €	USD	Gewinn (+)/ Verlust (-)	CZK	Gewinn (+)/ Verlust (-)	HUF	Gewinn (+)/ Verlust (-)	
<b>Wechselkurs</b>	<b>1,3156</b>		<b>25,1400</b>		<b>291,2900</b>		
+10% Erhöhung	1,4472	291	27,6540	648	320,4190	63	
- 10% Senkung	1,1840	- 355	22,6260	- 792	262,1610	- 77	

Zur Vermeidung eines Währungsänderungsrisikos wurden Devisentermingeschäfte abgeschlossen, die künftigen Kurschwankungen von Baukosten entgegenwirken sollen.

### Kreditrisiko

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

Die Mieter haben Kautionen in der Höhe von 16.243 Tsd. € (31.12.2012: 15.728 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 32.455 Tsd. € (31.12.2012: 48.431 Tsd. €) hinterlegt. Das Ausfallsrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen Finanzinstrumenten ist als gering anzusehen, da es sich bei den Vertragspartnern im Wesentlichen um Finanzinstitute erster Bonität bzw. staatliche Behörden handelt.

### Liquiditätsrisiko

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

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo Gruppe als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe neben ihrer Hausbank UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2013	Buchwert	Vertragl. festgelegte Cash-flows	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
	2013	2014	2015– 2018	2019 ff	
Wandelschuldverschreibung	115.189	– 119.223	– 119.223	0	0
Übrigen Anleihen	338.379	– 373.776	– 168.720	– 205.056	0
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.973.509	– 2.135.283	– 629.962	– 1.331.657	– 173.664
Sonstige Verbindlichkeiten	190.349	– 190.349	– 100.606	– 82.748	– 6.995
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>2.627.764</b>	<b>– 2.828.970</b>	<b>– 1.028.110</b>	<b>– 1.619.688</b>	<b>– 181.172</b>
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	48.605	– 51.989	– 1.269	– 26.935	– 23.785
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	56.960	– 58.757	0	– 40.633	– 18.124
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>105.565</b>	<b>– 110.746</b>	<b>– 1.269</b>	<b>– 67.568</b>	<b>– 41.909</b>
	<b>2.733.330</b>	<b>– 2.939.716</b>	<b>– 1.029.379</b>	<b>– 1.687.256</b>	<b>– 223.081</b>

31.12.2012	Buchwert	Vertragl. festgelegte Cash-flows	Cash-flow	Cash-flow	Cash-flow
	2012	2013	2014– 2016	2017 ff	
Tsd. €					
Wandelschuldverschreibung	115.172	– 123.946	– 4.723	– 119.223	0
Übrigen Anleihen	337.476	– 392.496	– 18.720	– 373.776	0
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.926.884	– 3.157.645	– 881.890	– 1.855.366	– 420.389
Sonstige Verbindlichkeiten	148.823	– 148.823	– 92.830	– 46.353	– 9.639
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>3.542.933</b>	<b>– 3.837.488</b>	<b>– 1.011.918</b>	<b>– 2.395.018</b>	<b>– 430.552</b>
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	138.008	– 139.655	– 37.044	– 97.176	– 5.435
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	77.337	– 84.470	– 19.461	– 57.962	– 7.047
Devisentermingeschäfte ohne Hedge Beziehung	17	– 17	– 17	0	0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>215.362</b>	<b>– 224.142</b>	<b>– 56.522</b>	<b>– 155.138</b>	<b>– 12.482</b>
	<b>3.758.295</b>	<b>– 4.061.630</b>	<b>– 1.068.440</b>	<b>– 2.550.156</b>	<b>– 443.034</b>

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

Es wird erwartet, dass sich die Zahlungsflüsse aus Derivaten in Cash-flow Hedge-Beziehungen in der Periode ihres Eintretens, dh im Wesentlichen verteilt über die Laufzeit der Finanzierung oder bei vorzeitigen Tilgungen im Tilgungszeitpunkt, auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung auswirken werden.

### Kapitalmanagement

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

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind einerseits das generelle Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital und andererseits innerhalb des Fremdkapitals die Verteilung zwischen mit Immobilien besichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der einzelnen Zweckgesellschaften aufgenommen wird, und unbesichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der Konzernobergesellschaft aufgenommen wird. Als Eigenkapital wird das Eigenkapital gemäß IFRS-Abschluss zur Steuerung herangezogen. Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 40 % bis 45 % an. Zum 31.12.2013 lag die Eigenkapitalquote bei 38,4 %. Insbesondere durch die kürzlich getätigten Verkäufe von Immobilien in der CA Immo Gruppe und der damit verbundenen Rückführung von Fremdkapital, wurden aktive Schritte zur Stärkung der Eigenkapitalquote gesetzt.

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

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

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.555.032	2.454.856
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	872.045	924.676
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	– 675.413	– 257.744
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	– 28.206	– 54.608
Liquide Mittel in Veräußerungsgruppen	– 76	0
<b>Nettoverschuldung</b>		
Eigenkapital	1.723.382	3.067.180
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>92,4%</b>	<b>168,9%</b>

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

### 38. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

#### Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2013 Haftungsverhältnisse in Höhe von 65 Tsd. € (31.12.2012: 65 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 572 Tsd. € (31.12.2012: 1.159 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patentserklärungen bzw. Bürgschaften für drei quotenkonsolidierte Unternehmen in Deutschland in Höhe von 8.666 Tsd. € (31.12.2012 für vier quotenkonsolidierte Unternehmen: 98.651 Tsd. €).

Die CA Immo Gruppe hat sich bereit erklärt, im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Projektes „Airport City St. Petersburg“ eine Garantie im Ausmaß von höchstens 6.237 Tsd. € zu Gunsten des Joint Venture Partners zu übernehmen. Die Garantie der CA Immo Gruppe zur Übernahme von Verbindlichkeiten der „Airport City Petersburg“ in Höhe von 4.200 Tsd. € zum 31.12.2012 wurde gleichzeitig beendet.

Im Zusammenhang mit Verkäufen werden marktübliche Garantie der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer abgegeben, für die in ausreichendem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden.

Im Rahmen des Verkaufes der Tower 185, Frankfurt, hat die CA Immo Gruppe Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie Mietgarantien in Höhe von 36.785 Tsd. € gewährt, für die bilanziell ausreichend Vorsorge getroffen wurde. Die Anteile der CA Immo Frankfurt Tower 185 GmbH & Co. KG sowie jene der CA Immo Frankfurt Tower 185 Betriebs GmbH wurden als Sicherheit für aufgenommene Darlehen zweier at equity bilanzierter Unternehmen verpfändet.

Zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken des quotenkonsolidierten Unternehmens Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG wurden Bürgschaften vereinbart dessen Haftungsrisiko sich zum Stichtag auf einen Betrag von 5.104 Tsd. € beschränkt.

Für eine at-equity-konsolidierte Gesellschaft in Deutschland wurde eine Patronatserklärung in Höhe von 3.500 Tsd. € als Sicherheit gestellt.

#### **Eventualverbindlichkeiten**

Der Partner aus einem russischen Projekt hat in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage eingereicht; der Streitwert beläuft sich auf rund 110 Mio. € zuzüglich Zinsen. Die Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 1.588 Tsd. € (31.12.2012: 4.834 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 48.846 Tsd. € (31.12.2012: 91.747 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 12.085 Tsd. € (31.12.2012: 476 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2013 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 45.256 Tsd. € (31.12.2012: 47.807 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in quotenkonsolidierte Gesellschaften beträgt zum 31.12.2013 13.046 Tsd. € (31.12.2012: 179 Tsd. €).

### **39. Leasingverhältnisse**

#### **CA Immo Gruppe als Leasinggeber**

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

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

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

	2013	2012
Tsd. €		
Im Folgejahr	195.240	258.587
Für die darauffolgenden 4 Jahre	465.679	731.938
Über 5 Jahre	335.793	1.363.693
<b>Gesamt</b>	<b>996.712</b>	<b>2.354.218</b>

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar.

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

#### **CA Immo Gruppe als Leasingnehmer**

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

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

Die restlichen Operating-Leasing Vereinbarungen der CA Immo Gruppe beziehen sich auf Betriebs- und Geschäftsausstattung. Kaufoptionen sind nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr wurden Leasingzahlungen in Höhe von 2.029 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (31.12.2012: 2.652 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2013	2012
Im Folgejahr	1.532	2.181
Für die darauffolgenden 4 Jahre	4.377	6.705
Über 5 Jahre	1.346	3.793
<b>Gesamt</b>	<b>7.255</b>	<b>12.679</b>

#### 40. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

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

##### Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Ausleihungen	10.588	11.266
Forderungen	6.100	25.777
Verbindlichkeiten	34.428	31.223
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Sonstige Erlöse	867	1.874
Sonstige Aufwendungen	– 639	– 922
Zinserträge	734	680
Zinsaufwendungen	– 410	– 175

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 1.399 Tsd. € (31.12.2012: 362 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 4.410 Tsd. € (31.12.2012: 1.750 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthielten im Vorjahr langfristige Darlehen in Höhe von 30.425 Tsd. €. Die Forderungen sowie Verbindlichkeiten haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen sowie die Verbindlichkeiten entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

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

### Beziehungen mit at equity bilanzierten Unternehmen

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Ausleihungen	21.394	19.070
	2013	2012
Erträge aus assoziierten Unternehmen	3.359	2.711
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	– 3	– 18
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>3.356</b>	<b>2.694</b>
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	2.036	2.479
Wertminderung Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	– 126	– 5.711

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung einer Projektgesellschaft in Russland. Die Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 8.393 Tsd. € (31.12.2012: 7636 Tsd. €).

### Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien

#### Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer (Vorstandsvorsitzender)

Bernhard H. Hansen (bis 31.12.2013)

Mag. Florian Nowotny

Darüber hinaus ist Vorstandsmitglied Ettenauer im Aufsichtsrat der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, vertreten.

Die Gesamtbezüge des Vorstands (inkl. Personalnebenkosten, Sachbezügen und Aufwandsentschädigung) betragen im Geschäftsjahr 2013 1.407 Tsd. € (2012: 2.294 Tsd. €). Hiervon entfielen 91 Tsd. € (2012: 91 Tsd. €) auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt in 2013 465 Tsd. € (2012: 1.235 Tsd. €) an variablen Gehaltsbestandteilen (inklusive Bonuszahlungen für das Geschäftsjahr 2012 sowie Auszahlung LTI-Tranche 2010). Im Vorjahr waren neben den Bonuszahlungen für 2011 sämtliche Zahlungen anlässlich des Ausscheidens von Vorstandsmitglied Wolfhard Fromwald in diesem Betrag enthalten. Für variable Gehaltsbestandteile inklusive Gehaltsnebenkosten wurden Rückstellungen in Höhe von 807 Tsd. € (2012: 568 Tsd. €) als Aufwand erfasst. Im Rahmen des LTI-Programms bestehen per 31.12.2013 Rückstellungen in Gesamthöhe von 1.265 Tsd. € (Stand per 31.12.2012: 885 Tsd. €). Hiervon entfallen 242 Tsd. € (2012: 299 Tsd. €) auf den aktuellen Vorstand. Im Geschäftsjahr 2013 wurden 83 Tsd. € (2012: 225 Tsd. €) in die Pensionskassen einbezahlt (beitragsorientierte Zusagen). Der Vergleichswert des Vorjahres enthielt neben Pensionskassenbeiträgen (32 Tsd. €) für ehemalige Vorstandsmitglieder eine vertraglich fixierte Einmalzahlung von 127 Tsd. €. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 32 Tsd. € (2012: 67 Tsd. €). An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt. Mit Ablauf des Geschäftsjahrs 2013 legte Vorstandsmitglied Hansen sämtliche Funktionen (Vorstandsmitglied CA Immobilien Anlagen AG, Vorsitzender der Geschäftsführung CA Immo Deutschland GmbH etc.) bei laufenden Bezügen (inkl. variable Gehaltsbestandteile) bis zum Auslaufen seiner Verträge Ende September 2015 zurück.

in Tsd. €	Fix <sup>1)</sup>	Variabel <sup>2)</sup>	Sachbezüge <sup>3)</sup>	Verhältnis fix zu variabel in % <sup>4)</sup>	Gesamt 2013	Gesamt 2012
Bruno Ettenauer	320	202	8	62:38	530	619
Florian Nowotny (ab 1.10.2012)	225	72	6	76:24	303	57
Bernhard H. Hansen	270	191	21	60:40	482	538
<b>Gesamt</b>	<b>815</b>	<b>465</b>	<b>35</b>	<b>65:35</b>	<b>1.315</b>	<b>1.214</b>

<sup>1)</sup> Exklusive Personalnebenkosten in Gesamthöhe von 91 Tsd. €

<sup>2)</sup> Inklusive Abreifung LTI-Tranche 2010-2012

<sup>3)</sup> KFZ und Reisespesen

<sup>4)</sup> Inklusive Sachbezüge

**Aufsichtsrat**

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender  
 Mag. Helmut Bernkopf, Stv. des Vorsitzenden  
 o.Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud  
 Barbara A. Knoflach  
 Mag. Reinhard Madlencnik  
 Mag. Franz Zwickl

An Aufsichtsratsvergütungen wurden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in 2013 (für das Geschäftsjahr 2012) insgesamt 125 Tsd. € (2012 für das Geschäftsjahr 2011: 116 Tsd. €) ausbezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrates geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Helmut Bernkopf ist seit 1.1.2013 für den Vorstandsbereich für Privat- und Firmenkunden bei der Uni-Credit Bank Austria AG, Wien, verantwortlich. Reinhard Madlencnik ist Geschäftsbereichsleiter des Ressorts „Immobilien“ der UniCredit Bank Austria AG, Wien.

**UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe**

Die UniCredit Bank Austria AG ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18 % (Stichtag: 31.12.2013) größter Aktionär der CA Immo AG. Darüber hinaus hält UniCredit Bank Austria AG vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank.

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

**- Konzern-Bilanz:**

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	25,9%	18,9%
Offene Forderungen	357.193	159.725
Offene Verbindlichkeiten	– 628.852	– 634.267
Beizulegender Zeitwert der Zinsswapgeschäfte	– 105.565	– 152.683
Beizulegender Zeitwert der Swaptiongeschäfte	2.109	0

**- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:**

Tsd. €	2013	2012
Finanzierungsaufwand	– 53.849	– 54.016
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften incl. Reklassifizierung	– 43.557	– 5.819
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	310	919
Spesen des Geldverkehrs	– 430	– 421

**- Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):**

Tsd. €	2013	2012
Bewertungsergebnis inkl. Reklassifizierung der Periode (Hedging)	80.744	– 115.340

## -Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	2013	2012
Neuaufnahmen von Bankkrediten	68.675	41.616
Tilgungen von Bankkrediten	- 69.353	- 61.478
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgeschäften	- 49.721	0
Gezahlte Zinsen	- 50.443	- 48.574
Erhaltene Zinsen	304	915

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

**41. Kennzahlen je Aktie****Ergebnis je Aktie**

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie. Im Geschäftsjahr 2012 entsprach das verwässerte Ergebnis je Aktie dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich aufgrund der potentiellen Stammaktien kein Verwässerungseffekt ergab.

	2013	2012
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück 87.856.060	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. € 48.337	55.867
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€ 0,55</b>	<b>0,64</b>

	2013
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück 87.856.060
<b>Verwässerungseffekt:</b>	
Wandelschuldverschreibung	Stück 10.739.073
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien</b>	<b>Stück 98.595.133</b>
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. € 48.337
<b>Verwässerungseffekt:</b>	
Effektivverzinsung auf Wandelschuldverschreibung	Tsd. € 4.723
abzüglich Steuern	Tsd. € - 1.181
<b>Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt</b>	<b>Tsd. € 51.879</b>
<b>verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€ 0,53</b>

**Cash-flow je Aktie**

		2013	2012
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.856.060	87.856.060
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der potentiellen Aktien</b>	<b>Stück</b>	<b>98.595.133</b>	<b>87.856.060</b>
Cash-flow aus dem Ergebnis	Tsd. €	211.047	195.254
<b>Operativer Cash-flow je Aktie (unverwässert)</b>	<b>€</b>	<b>2,40</b>	<b>2,22</b>
<b>Operativer Cash-flow je Aktie (verwässert)</b>	<b>€</b>	<b>2,14</b>	<b>2,22</b>
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	Tsd. €	209.541	192.838
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit je Aktie (unverwässert)</b>	<b>€</b>	<b>2,39</b>	<b>2,19</b>
<b>Cash-flow aus Geschäftstätigkeit je Aktie (verwässert)</b>	<b>€</b>	<b>2,13</b>	<b>2,19</b>

**42. Personalstand**

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2013 durchschnittlich 475 Angestellte (2012: 460) sowie 2 Arbeiter (2012: 12), wovon durchschnittlich 161 Angestellte (2012: 175) in Deutschland, 110 Angestellte (2012: 100) in Hotelbetrieben in Tschechien und 115 Angestellte (2012: 131) und 0 Arbeiter (2012: 10) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren. Zusätzlich waren bei quotenkonsolidierten Unternehmen durchschnittlich 11 Angestellte (2012: 1) beschäftigt.

**43. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Tsd. €	2013	2012
Abschlussprüfung	451	563
Sonstige Bestätigungsleistungen	251	269
Andere Beratungsleistungen	0	67
<b>Gesamt</b>	<b>702</b>	<b>899</b>

Die angeführten Aufwendungen sind exklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer in Höhe von 33 Tsd. € (2012: 54 Tsd. €).

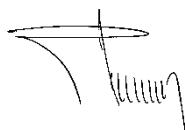
**44. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Bedingt durch die Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft per Ende Februar 2014 639.190.853,51 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.921.709 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Lieferaktien laufen derzeit unter der ISIN AT0000A154Z4 und sind ab dem Geschäftsjahr ihrer Ausgabe dividendenberechtigt. Ende Jänner 2014 hat die CA Immobilien Gruppe von der Österreichischen Volksbanken AG ein Finanzierungs-Portfolio mit einem Nominale von rd. 428 Mio. € erworben. Rund je die Hälfte der Nominale entfällt auf Osteuropa bzw. auf Österreich.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 18.3.2014 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 18.3.2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## ANLAGE I

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

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2013 <sup>2)</sup>
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	13.750.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	33.620.000	EUR	100	VK	
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	VK	
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	VK	
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	
TC Investments Arad S.R.L.	Bukarest	4.018.560	RON	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK	
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
CA Immo GB GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CEREP Allermöhe GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	99,7	VK	
CM Komplementär F07– 888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 <sup>3)</sup>	QK	
Pannonia Shopping Center Kft.	Györ	520.000	HUF	100,0	VK	
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	VK	
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000	EUR	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; AE At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2013 <sup>2)</sup>
CAINE S.à.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	VK	
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	VK	
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o.	Pilsen	200.000	CZK	100	VK	
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	VK	
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	100	VK	
Hotel Operations Europort s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
K&K Investments S.R.L.	Sibiu	21.609.000	RON	90	VK	
Megapark o.o.d.	Sofia	5.000	BGN	43,5 <sup>3)</sup>	QK	
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
ZAO "Avielen A.G."	Petersburg	370.500.000	RUB	35	AE	
Camari Investments Sp.z o.o.	Warschau	10.000	PLN	50	QK	
Doratus Sp.z.o.o.	Warschau	2.000.000	PLN	100	VK	
Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	Warschau	238.388.310	PLN	50	QK	
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK	
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o.	Warschau	51.000	PLN	50	QK	
POLECZKI Warsaw Office Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	QK	G
POLECZKI Berlin Office Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	QK	G
CA Immo Wspólna Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	100	VK	E
Poleczki Amsterdam Office Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	QK	E
Poleczki Vienna Office Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	QK	E
Poleczki Development Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	QK	E
Hatley Investments Sp. Z o.o. SKA	Warschau	50.000	PLN	50	QK	E
Hatley Investments Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	QK	E
Amsterdam Office Sp.z.o.o.	Warschau	2.700.000	PLN	50	QK	
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	7.936.000	PLN	50	QK	
Vienna Office Sp.z.o.o.	Warschau	3.300.000	PLN	50	QK	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co.						
Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	VK	
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo CEE Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklungs GmbH	Wien	72.500	EUR	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; AE At equity-Konsolidierung<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2013 <sup>2)</sup>
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH &						
Co Finanzierungs OG	Wien	77.837.600	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Property Holding						
GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS AG	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
UBM Realitätenentwicklung AG	Wien	18.000.000	EUR	25	AE	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; AE At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hält zum 31.12.2013 100 % der Anteile an der EUROPOLIS AG, Wien. In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der EUROPOLIS AG, Wien, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2013 <sup>2)</sup>
Europolis Holding B.V.	Amsterda- m	2	EUR	100	VK	E
Phönix Logistics d.o.o.	Belgrad	242.460.163	RSD	65	VK	
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.364.000	EUR	100	VK	
Europolis Harbour City s.r.o.	Bratislava	23.629.211	EUR	65	VK	
CA Immo Real Estate Management Hungary K.f.t.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.010.000	HUF	65	VK	
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft	Budapest	21.410.000	HUF	51	VK	
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.000.000	HUF	65	VK	
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	5.240.000	HUF	51	VK	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	54.370.000	HUF	65	VK	
EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft	Budapest	55.020.000	HUF	51	VK	
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Europolis Tárnok Ingatlanberuházási Kft	Budapest	5.400.000	HUF	65	VK	
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	975.000	RON	100	VK	
EUROPOLIS BV DEVELOPMENT S.R.L.	Bukarest	43.853.900	RON	65	VK	
EUROPOLIS ORHIDEAA B.C. S.R.L.	Bukarest	91.389.960	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L.	Bukarest	54.064.790	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L.	Bukarest	8.631.000	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST DELTA S.R.L.	Bukarest	1.000	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST GAMMA S.R.L.	Bukarest	11.181.000	RON	65	VK	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST INFRASTRUCTURA S.R.L.	Bukarest	8.640.036	RON	65	VK	
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	107.680.000	RON	65	VK	
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	330	RON	65	VK	
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	65	VK	
Private Enterprise "Margolia Ukraine" (in Liquidation)	Kiew	1.000	UAH	65	VK	
TzOV "Europolis Logistics Park I" (in Liquidation)	Kiew	2.232.296	UAH	100	VK	
TzOV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	122.456.333	UAH	100	VK	
TzOV "Europolis Property Holding"	Kiew	205.343.887	UAH	65	VK	
TzOV "Europolis Real Estate AM" (in Liquidation)	Kiew	6.855.988	UAH	100	VK	
TzOV "Logistyk-Tsentr "A"	Kiew	19.380.120	UAH	65	VK	
TzOV "Corma Development II" (in Liquidation)	Kiew	1.000.000	UAH	65	VK	
TzOV "Corma Development"	Kiew	206.038.651	UAH	65	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.100	EUR	100	VK	
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	12.004	EUR	65	VK	
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	11.389	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	457.596	EUR	75	VK	
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	12.654	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	56.772	EUR	65	VK	
EPC PI LIMITED	Limassol	2.110	EUR	65	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; AE At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung Erstkonsoli- dierung in 2013 <sup>2)</sup>
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.450	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED	Limassol	1.990	EUR	65	VK	
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.426	EUR	65	VK	
EPC TWO LIMITED	Limassol	969.570	EUR	65	VK	
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	3.010	EUR	100	VK	
Europolis Real Estate Asset Management LLC	Moskau	22.360.000	RUB	100	VK	
CORMA HOLDINGS LIMITED (in Liquidation)	Nikosia	6	EUR	65	VK	
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	50	QK	
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	50	QK	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	75	VK	
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
EUROPOLIS Technopark s.r.o.	Prag	200.000	CZK	51	VK	
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	51	VK	
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	65	VK	
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	65	VK	
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	VK	
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	VK	
TK Czech Development IX s.r.o.	Prag	100.000	CZK	100	VK	
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o.	Warschau	971.925	PLN	65	VK	
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
CENTER PARK Sp.z o.o.	Warschau	84.000	PLN	65	VK	
EUROPOLIS BITWY WARSZAWSKIEJ Sp.z o.o.	Warschau	60.000	PLN	100	VK	
EUROPOLIS LIPOWY OFFICE PARK Sp.z o.o.	Warschau	70.000	PLN	100	VK	
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.091.400	PLN	65	VK	
EUROPOLIS SASKI CRESCENT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	100	VK	
EUROPOLIS SASKI POINT Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	100	VK	
EUROPOLIS SIENNA CENTER Sp.z o.o.	Warschau	4.600.000	PLN	100	VK	
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Warschau	11.800.000	PLN	75	VK	
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	QK	
WARSAW TOWERS Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	100	VK	
Rodway Investments Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	100	VK	E
Tilda Investments Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	100	VK	E
Tugela Investments Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	100	VK	E
Yvelines Investments Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	100	VK	E
Sardis Investments Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	100	VK	E
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	65	VK	
EUROPOLIS CE Amber Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Istros Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Kappa Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Lambda Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	VK	
EUROPOLIS CE Ledom Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; AE At equity-Konsolidierung<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung Erstkonsoli- dierung in 2013 <sup>2)</sup>
EUROPOLIS CE My Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	VK	
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	VK	
Europolis Real Estate Asset Management GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS Sarisu Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	65	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; AE At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2013 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2013 <sup>2)</sup>
CA Immo 13 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo 14 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 5 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 6 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin MBVD Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin MBVD Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	QK	
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	QK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	33,3	AE	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	33,3	AE	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	33,3	AE	
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Besitz GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Geschäftsführungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; AE At equity-Konsolidierung

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung Erstkonsoli- dierung in 2013 <sup>2)</sup>
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
omniPro Gesellschaft für Projektmanagement mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	QK	
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	QK	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	QK	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	QK	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Moosach Projekt GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Moosach Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Stuttgart Heilbronner Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CONCEPT BAU - PREMIER CA Immo Isargärten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	QK	
CONCEPT BAU - PREMIER Vivico Isargärten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	QK	
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG (in Liquidation)	Grünwald	30.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	QK	
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	QK	
Isargärten Thalkirchen Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3	AE	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	QK	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	QK	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	8.500.000	EUR	50,1 <sup>3)</sup>	QK	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	50	QK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	QK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	QK	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	QK	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	QK	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	QK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; QK Quotenkonsolidierung; AE At equity-Konsolidierung<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

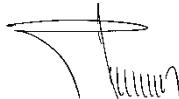
---

**ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ**

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 18. März 2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## GRI APPLICATION LEVEL CHECK



## Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass **CA Immobilien Anlagen AG** ihren Bericht „Geschäftsbericht 2013“ den GRI Report Services vorgelegt hat, die zum Schluss gekommen sind, dass der Bericht die Anforderungen der Anwendungsebene B erfüllt.

GRI Anwendungsebenen drücken den Umfang aus, in dem der Inhalt der GRI G3.1 in der eingereichten Nachhaltigkeitsberichterstattung umgesetzt wurde. Die Prüfung bestätigt, dass die geforderte Auswahl und Anzahl der Angaben für diese Anwendungsebene in der Berichterstattung enthalten ist. Die Prüfung bestätigt außerdem, dass der GRI-Content Index eine gültige Darstellung der vorgeschriebenen Offenlegungen gemäss den GRI G3.1 Richtlinien aufzeigt. Für die Methode siehe [www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf](http://www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf)

Anwendungsebenen geben keine Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Berichterstatters oder der Qualität der im Bericht enthaltenen Informationen wieder.

Amsterdam, 7. März 2014

Nelmara Arbex  
Deputy Chief Executive  
Global Reporting Initiative



*Die Global Reporting Initiative (GRI) ist eine netzwerkbasierte Organisation, die den Weg für die Entwicklung des weltweit meist verwendeten Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bereitet hat und sich zu seiner kontinuierlichen Verbesserung und weltweiten Anwendung einsetzt. Die GRI-Leitfaden legen die Prinzipien und Indikatoren fest, die Organisationen zur Messung und Berichterstattung ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen verwenden können. [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)*

***Disclaimer:** Wo die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung externe Links enthält, einschliesslich audio-visuellen Materials, betrifft dieses Statement nur das bei GRI eingereichte Material zum Zeitpunkt der Prüfung am 27. Februar 2014. GRI schliesst explizit die Anwendung dieses Statements in Bezug auf jegliche spätere Änderungen dieses Materials aus.*

---

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK

**Bericht zum Konzernabschluss**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsysteams, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

**Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

**Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

**Aussagen zum Konzernlagebericht**

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, 18. März 2014

KPMG  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG

Mag. Helmut Kerschbaumer  
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

---

## JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT



## INHALT

### JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

#### Beilage

- I      Jahresabschluss zum 31.12.2013
  - Bilanz zum 31.12.2013
  - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013
  - Anhang für das Geschäftsjahr 2013
- II      Lagebericht

### BESTÄTIGUNGSVERMERK

### ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

[Kontakt](#)

[DISCLAIMER](#)

[IMPRESSUM](#)

**BILANZ ZUM 31.12.2013****Aktiva**

	31.12.2013	31.12.2012
	€	Tsd. €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
EDV-Software	604.766,01	334
	<b>604.766,01</b>	<b>334</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	265.687.095,86	252.539
davon Grundwert: 48.584.830,97 €; 31.12.2012: 50.719 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	892.995,75	1.264
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.812.715,91	25.633
	<b>269.392.807,52</b>	<b>279.436</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.754.754.052,37	1.668.168
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	154.788.910,25	252.993
3. Beteiligungen	7.334,69	44
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.000,00	0
5. Derivate	1.311.250,00	0
6. Sonstige Ausleihungen	7.963.245,56	9.477
	<b>1.918.891.792,87</b>	<b>1.930.682</b>
	<b>2.188.889.366,40</b>	<b>2.210.452</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen</b>		
1. Forderungen aus Leistungen	214.580,69	299
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	37.611.741,21	19.755
3. Sonstige Forderungen	2.728.643,24	8.906
	<b>40.554.965,14</b>	<b>28.960</b>
<b>II. Sonstige Wertpapiere</b>		
	<b>33.055.300,00</b>	<b>33.055</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	<b>179.183.877,68</b>	<b>49.449</b>
	<b>252.794.142,82</b>	<b>111.464</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>525.410,41</b>	<b>811</b>
	<b>2.442.208.919,63</b>	<b>2.322.727</b>

**Passiva**

	31.12.2013	31.12.2012
	€	Tsd. €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital	638.713.556,20	638.714
II. Gebundene Kapitalrücklagen	820.184.324,63	820.184
III. Bilanzgewinn	221.975.673,08	108.747
davon Gewinnvortrag: 75.361.647,06 €; 31.12.2012: 65.363 Tsd. €		
	<b>1.680.873.553,91</b>	<b>1.567.645</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	298.801,00	263
2. Steuerrückstellungen	184.429,00	183
3. Sonstige Rückstellungen	67.646.499,45	66.958
	<b>68.129.729,45</b>	<b>67.404</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	485.000.000,00	485.000
davon konvertibel: 135.000.000,00 €; 31.12.2012: 135.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.915.063,53	128.913
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.660.796,48	811
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.346.324,97	65.807
5. Sonstige Verbindlichkeiten	6.578.178,17	6.346
davon aus Steuern: 670.282,40 €; 31.12.2012: 0 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 102.011,10 €; 31.12.2012: 110 Tsd. €		
	<b>691.500.363,15</b>	<b>686.877</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.705.273,12</b>	<b>801</b>
	<b>2.442.208.919,63</b>	<b>2.322.727</b>
Haftungsverhältnisse	379.412.691,00	477.333

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	2013		2012
	€	€	Tsd. €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>24.939.290,09</b>	<b>23.987</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	11.357.673,60		7.454
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	102.991,02		111
c) Übrige	4.863.325,25	<b>16.323.989,87</b>	<b>4.495</b>
<b>3. Personalaufwand</b>			
a) Löhne	–13.700,00		–14
b) Gehälter	–6.007.125,79		–6.527
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	–126.529,88		–259
d) Aufwendungen für Altersversorgung	–163.163,98		–312
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	–1.150.644,02		–1.199
f) Sonstige Sozialaufwendungen	–90.376,65	<b>–7.551.540,32</b>	<b>–496</b>
<b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>–7.767.849,44</b>	<b>–7.621</b>
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
a) Steuern	–381.741,94		–331
b) Übrige	–14.396.298,74	<b>–14.778.040,68</b>	<b>–16.516</b>
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b>11.165.849,52</b>	<b>2.773</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>95.808.985,35</b>	<b>154.595</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 95.808.985,35 €; 2012: 154.595 Tsd. €			
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>10.567.054,91</b>	<b>11.931</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 9.893.282,36 €; 2012: 10.784 Tsd. €			
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>16.450.958,82</b>	<b>9.027</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 5.514.242,41 €; 2012: 4.949 Tsd. €			
<b>10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen</b>		<b>71.053.094,78</b>	<b>21.694</b>
<b>11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon</b>		<b>–8.915.754,97</b>	<b>–101.583</b>
a) Abschreibungen: 9.416.716,94 €; 2012: 100.969 Tsd. €			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 8.915.754,97 €; 2012: 100.094 Tsd. €			
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>–54.391.290,68</b>	<b>–59.306</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen: 1.150.730,86 €; 2012: 2.928 Tsd. €			
<b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>		<b>130.573.048,21</b>	<b>36.358</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>141.738.897,73</b>	<b>39.131</b>
<b>15. Steuern vom Einkommen</b>		<b>4.874.861,40</b>	<b>4.253</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>146.613.759,13</b>	<b>43.384</b>
<b>17. Auflösung unversteuerter Rücklagen</b>			
Sonderposten für Investitionszuschüsse		266,89	0
<b>18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>75.361.647,06</b>	<b>65.363</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>221.975.673,08</b>	<b>108.747</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögenswerte und Schulden wird auf den Grundsatz der Einzelbewertung geachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

#### I. Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahrs 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. Wesentliche Zuschreibungen werden bei Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

##### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Swaption, die als Posten „Derivate“ gezeigt werden, sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen, Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, 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. Zuschreibungen werden bei Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

#### II. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallsrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Die Erfassung der Beteiligerträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen bzw. dokumentierten phasengleichen Ausschüttungen.

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.

#### III. Rechnungsabgrenzungen

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

In den passiven Rechnungsabgrenzungen werden Mietervorauszahlungen und Investitionszuschüsse dargestellt.

#### IV. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 139,63 % (31.12.2012: 132,6 %) der am Bilanzstichtag bestehenden faktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,82 % (31.12.2012: 2,96 %) und künftiger Bezugserhöhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 0,14 % 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.

Derivative 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 wird 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 oder aufgrund der Voraussetzungen nicht mehr gebildet werden können, 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.

#### V. Angabe zur Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen werden zum Anschaffungskurs bzw. zum niedrigeren Geldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Anschaffungskurs bzw. zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

### ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### VI. Erläuterungen zur Bilanz

##### a) Anlagevermögen

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

##### 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 Wolfganggasse. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf von 5 Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 16 Objekte (31.12.2012: 21 Objekte).

Im Geschäftsjahr 2013 wurden – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen (2012: 4.595 Tsd. €) vorgenommen und keine (2012: 0 Tsd. €) unterlassen.

### **Finanzanlagen**

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 9.417 Tsd. € (2012: 100.969 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 47.281 Tsd. € (2012: 19.943 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.754.754 Tsd. € (31.12.2012: 1.668.168 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 156.297 Tsd. €. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus einer Kapitalrückzahlung einer deutschen Tochtergesellschaft in Höhe von 134.591 Tsd. €. Im Jahr 2013 wurden Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 9.417 Tsd. € (31.12.2012: 100.611 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 47.281 Tsd. € (31.12.2012: 19.721 Tsd. €) durchgeführt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Poland Central Unit Sp.z.o.o, Warschau	30.000	30.000
BA Business Center a.s., Bratislava	28.000	24.922
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	16.900	16.900
R70 Invest Budapest Kft, Budapest	12.004	12.404
Kapas Center Kft, Budapest	11.730	12.180
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	0	78.282
Sonstige unter 10.000 Tsd. €	56.155	78.305
	<b>154.789</b>	<b>252.993</b>

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 127.412 Tsd. € (31.12.2012: 177.039 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Beteiligungen liquidiert.

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

Der Posten Derivate beinhaltet derivative Finanzinstrumente, im konkreten Fall Swaptions.

### **b) Umlaufvermögen**

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 215 Tsd. € (31.12.2012: 299 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	14.420	2.825
Forderungen aus Zinsen	11.124	10.305
Forderungen aus Steuerumlagen	4.816	2.389
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	7.252	4.236
	<b>37.612</b>	<b>19.755</b>

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 2.729 Tsd. € (31.12.2012: 8.906 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus kurzfristigen Barvorlagen, Forderungen aus Weiterverrechnungen und Forderungen gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2013 beträgt 0 Tsd. € (2012: 1.358 Tsd. €).

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

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene in 2011 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. €.

#### c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 525 Tsd. € (31.12.2012: 811 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 446 Tsd. € (31.12.2012: 760 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 € (31.12.2012: 638.713.556,20 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 87.856.056 Stück (31.12.2012: 87.856.056) Inhaberaktien sowie vier 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 2013 wurde eine Dividende in Höhe von 0,38 € (2012: 0,38 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € (2012: 33.385 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Zum Stichtag 31.12.2013 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 gesamt 235.006.123,28 €; letzteres verteilt sich auf ein bedingtes Kapital I in Höhe von 135.000.003,28 € zur Bedienung der in 2009 begebenen Wandelschuldverschreibung sowie auf ein bedingtes Kapital II in Höhe von 100.006.120,00 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

Im Bilanzgewinn 2013 sind Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 47.281 Tsd. € enthalten. In dieser Höhe besteht für den Bilanzgewinn gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

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 2013 in Höhe von 0,38 € je Aktie wurde der Wandlungspreis gemäß § 10 (e) der Emissionsbedingungen auf 10,6620 € angepasst. Die Anpassung trat mit 10.5.2013 in Kraft. Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Gläubiger das Recht, jederzeit (also auch vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe im November 2014) ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umzuwandeln. Zum Bilanzstichtag 31.12.2013 lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 12,88 € über dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Wandlung eingereicht. Bedingt durch die Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der Wandelschuldverschreibung nach dem Stichtag, mit einer Nominale von 650 Tsd. €, beträgt das Grundkapital der Gesellschaft per Ende Februar 2014 639.190.853,51 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.921.709 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €.

#### e) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 299 Tsd. € (31.12.2012: 263 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 184 Tsd. € (31.12.2012: 183 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für deutsche Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Derivatgeschäfte	43.960	45.646
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	15.450	14.439
Bauleistungen	2.704	1.377
Prämien	2.268	1.995
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.377	1.427
Sonstige	1.888	2.074
<b>Summe</b>	<b>67.647</b>	<b>66.958</b>

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

Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	285.000	200.000	0	485.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.941	43.974	0	118.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.223	438	0	1.661
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.346	0	0	79.346
Sonstige Verbindlichkeiten	6.578	0	0	6.578
<b>Summe</b>	<b>447.088</b>	<b>244.412</b>	<b>0</b>	<b>691.500</b>

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				
Unternehmen	65.807	0	0	65.807
Sonstige Verbindlichkeiten	6.346	0	0	6.346
<b>Summe</b>	<b>86.989</b>	<b>569.885</b>	<b>30.003</b>	<b>686.877</b>

Der Posten Anleihen umfasst folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006–2016	200.000	5,125%	22.09.2006	22.09.2016
Anleihe 2009–2014	150.000	6,125%	16.10.2009	16.10.2014
Wandelschuldverschreibung 2009–2014	135.000	4,125%	09.11.2009	09.11.2014
	<b>485.000</b>			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 118.915 Tsd. € (31.12.2012: 128.913 Tsd. €), die mit grundbürgerlich 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 Haftrücklässe 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 2014 zahlungswirksam werden, offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

#### g) Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabrezung umfasst einen Investitionszuschuss sowie erhaltene Mietzinsvorauszahlung für diverse Objekte.

## h) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2013 Tsd.	Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2013 Tsd. €	Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2012 Tsd. €
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	€ 142.090	179.122
Garantie für den Erwerb der Europolis AG gegenüber den Verkäufern für die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	136.426	€ 136.426	136.424
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Vaci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600	€ 33.837	34.365
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150	€ 12.837	14.484
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft, Budapest, gewährten Kredit	21.000	€ 11.904	13.150
Garantie für einen an die CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad, gewährten Kredit	18.612	€ 17.520	18.612
Patronatserklärung für einen an die 2P s.r.o., Pilsen gewährten Kredit	9.237	€ 9.237	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien, gewährten Kredit	8.900	€ 2.300	4.610
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Doratus Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500	€ 6.297	6.734
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft., Budapest, gewährten Kredit	8.200	€ 6.000	6.097
Garantie für einen an die Europort Airport Center a.s., Prag, gewährten Kredit	1.118	€ 382	1.235
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
Garantie für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	0	€ 0	34.000
Bürgschaft für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	0	€ 0	25.000
Garantie für einen an die Europolis Sienna Center Sp.z.o.o., Warschau gewährten Kredit	0	€ 0	3.500
Garantie für einen an die FCL Property a.s., Prag, gewährten Kredit	16.000	CZK 583	0
		379.413	477.333

Weiters sind die Gesellschaftsanteile der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an folgenden Gesellschaften zu gunsten der die Tochtergesellschaften finanziierenden 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 finanzierte 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

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 als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss zur Durchsetzung der von CA Immo vertretenen Rechtsposition wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

**i) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen**

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 632 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.105 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 605 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.023 Tsd. €.

**j) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Zinsswaps**

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundende Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2013	31.12.2013		31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013
12/2007	12/2017	111.875	4,41%	3M-EURIBOR	-15.321	-14.907	-414	-414
12/2007	12/2017	65.000	4,82%	3M-EURIBOR	-10.185	-10.185	0	0
12/2007	12/2022	55.938	4,55%	3M-EURIBOR	-11.996	-1.293	-10.703	-10.703
01/2008	12/2017	40.500	4,41%	3M-EURIBOR	-5.546	-5.546	0	0
01/2008	12/2022	56.250	4,55%	3M-EURIBOR	-12.029	-12.029	0	0
12/2008	12/2017	72.000	4,41%	3M-EURIBOR	-9.848	0	-9.848	-9.848
		<b>401.563</b>			<b>-64.925</b>	<b>-43.960</b>	<b>-20.965</b>	<b>-20.965</b>

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellung angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundende 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
		<b>409.063</b>			<b>-86.980</b>	<b>-45.646</b>	<b>-41.334</b>	<b>-28.085</b>

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.

#### k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten Swaption

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2013	per 31.12.2013		31.12.2013	31.12.2013
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	1.130	685
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	979	626
		<b>100.000</b>			<b>2.109</b>	<b>1.311</b>

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurden diese Werte von dem Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Der Buchwert entspricht den Anschaffungskosten oder dem geringeren beizulegenden Zeitwert.

Durch die Swaption stellt CA Immo Gruppe die größtmögliche Flexibilität zur Transformation des heutigen attraktiven Zinsniveaus bis in das Jahr 2021 sicher. Mit Hilfe dieses Instrumentes kann bis Mitte 2016 auch auf mögliche Anpassungen des Immobilienvermögens kurzfristig reagiert werden, ohne negativ cashwirksame Positionen auszulösen.

#### l) Sicherungsbeziehung

Die in der Bilanz nicht erfassten Rückstellungen aus Derivaten, welche in einer Sicherungsbeziehung stehen (Hedge Accounting), belaufen sich zum 31.12.2013 auf 20.965 Tsd. € (31.12.2012: 41.334 Tsd. €). Diese betreffen zur Gänze (31.12.2012: 28.085 Tsd. €) Bewertungseinheiten mit an verbundene Unternehmen in Höhe weitergegebene (back-to-back) Derivate sowie im Vorjahr zusätzlich 13.249 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. € als Rückstellung erfasst. Zum 31.12.2013 sind die Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit zwischen variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivat nicht erfüllt, wodurch aufgrund des prospektiven Effektivitätstests 9.201 Tsd. € als zusätzlicher Aufwand im Zinsaufwand 2013 berücksichtigt wurde.

## VII. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

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

Tsd. €	2013	2012
Mieterträge Immobilien	18.990	18.360
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.949	5.627
	<b>24.939</b>	<b>23.987</b>

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 4.863 Tsd. € (2012: 4.495 Tsd. €) resultieren aus Managementhonorar- und Tochtergesellschaften in Höhe von 3.420 Tsd. € (2012: 3.553 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

### Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 7.552 Tsd. € (2012: 8.806 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 51 Dienstnehmer (2012: 62) ausgewiesen.

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

Tsd. €	2013	2012
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	32	-448
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	3	15
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	0	602
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	52	39
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	40	51
	<b>127</b>	<b>259</b>

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2013	2012
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	121	260
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	42	52
	<b>163</b>	<b>312</b>

### Abschreibungen

Tsd. €	2013	2012
Abschreibung immaterielles Vermögen	191	85
planmäßige Abschreibung Gebäude	7.192	7.033
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	382	500
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3	3
	<b>7.768</b>	<b>7.621</b>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 382 Tsd. € (2012: 331 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen die nicht abzugsfähige Vorsteuer des laufenden Jahres sowie an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 303 Tsd. € (2012: 325 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2013	2012
<b>Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen</b>		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	5.628	5.284
Instandhaltungsaufwendungen	1.532	1.915
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	551	956
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	168	922
Sonstige	264	507
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.143</b>	<b>9.584</b>
<b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.996	2.578
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	611	900
Büromiete inklusive Betriebskosten	595	850
Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung	328	313
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	119	114
Sonstige	2.604	2.177
<b>Zwischensumme</b>	<b>6.253</b>	<b>6.932</b>
<b>Summe übrige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>14.396</b>	<b>16.516</b>

#### Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen aus Österreich in Höhe von 75.599 Tsd. € (2012: 135.378 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa bzw. aus Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa in Höhe von 20.210 Tsd. € (2012: 19.500 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, Bewertung aus Derivaten und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen.

#### Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 47.231 Tsd. € vorgenommen (2012: 19.721 Tsd. € sowie Rückstellungen für Vorsorge für Konzernunternehmen in Höhe von 1.417 Tsd. € aufgelöst). Weiters erfolgte in 2013 eine Kapitalrückzahlung einer deutschen Tochtergesellschaft, wobei die Differenz zwischen Buchwert und Kapitalrückzahlung in Höhe von 23.381 Tsd. € als Ertrag aus dem Abgang gezeigt wird.

#### Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2013	2012
Abschreibung von Finanzanlagen	9.417	100.969
Verbrauch Rückstellung Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	-2.168	-1.258
Wertberichtigung Zinsen	1.667	1.865
Verlust aus dem Abgang von Anteile an verbundenen Unternehmen	0	7
<b>8.916</b>	<b>101.583</b>	

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Tsd. €	2013	2012
Zinsaufwendungen Anleihen	25.006	25.006
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	17.716	27.533
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.955	3.638
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	1.151	2.928
sonstiges	7	201
	<b>46.835</b>	<b>59.306</b>

**Steuern vom Einkommen**

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 4.904 Tsd. € (2012: 4.252 Tsd. €) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2013 über Verlustvorträge in Höhe von rd. 332.659 Tsd. € (31.12.2012: 312.636 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 17.812 Tsd. € (31.12.2012: 25.325 Tsd. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

**SONSTIGE ANGABEN****VIII. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immobilien Anlagen AG – Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

**IX. Steuerliche Unternehmensgruppe**

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Im Jahr 2013 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 24 inländische Gruppenmitglieder (2012: 32). Die Reduzierung in 2013 resultiert aus Verschmelzungen und Liquidationen.

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 Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2013 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 18 Tsd. € (31.12.2012: 257 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2013 sind jedoch keine Gruppenmitglieder aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung erfasst wurde.

## X. Organe und Arbeitnehmer

### Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender  
Mag. Helmut Bernkopf, Stellvertreter des Vorsitzenden  
O.Univ.-Prof.DDr. Waldemar Jud  
Barbara A. Knoflach  
Mag. Reinhard Madlencnik  
Mag. Franz Zwickl

Zum 31.12.2013 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates von der Hauptversammlung gewählt.

An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2013 (für das Geschäftsjahr 2012) insgesamt 125 Tsd. € ausbezahlt (2012 für das Geschäftsjahr 2011: 116 Tsd. €). Zusätzlich wurden in 2013 Aufsichtsratsvergütungen für Vorjahre in Höhe von 28 Tsd. € und Reisespesen in Höhe von 9 Tsd. € ausbezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

### Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Florian Nowotny  
Bernhard H. Hansen (bis 31.12.2013)

Die Gesamtbezüge des Vorstands (inkl. Personalnebenkosten und Aufwandsentschädigung) betrugen im Geschäftsjahr 2013 950 Tsd. € (2012: 1.775 Tsd. €). Hiervon entfielen 91 Tsd. € auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 2013 311 Tsd. € (2012: 990 Tsd. €) an variablen Gehaltsbestandteilen. Im Vorjahr waren neben den Bonuszahlungen für 2012 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 537 Tsd. € (2012: 393 Tsd. €) als Aufwand erfasst. Die Rückstellungen im Rahmen des LTI-Programms betragen per 31.12.2013 gesamt 608 Tsd. € (Stand per 31.12.2012: 525 Tsd. €). Hiervon betreffen 242 Tsd. € (2012: 155 Tsd. €) den aktuellen Vorstand. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

### Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 51 Angestellte (2012: 62).

## XI. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

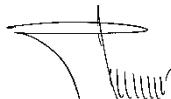
Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft enthalten ist.

## XII. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 221.975.673,08 € eine Dividende von 0,40 € je Aktie, so mit insgesamt 35.142.424,00 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 186.833.249,08 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Vienna, 18. März 2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskoste n am 31.12.2013	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert am 31.12.2013	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2013	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2013	Bilanzwert am 31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	Tsd. €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Rechte, EDV-Software	611.203,01	467.314,96	8.620,00	0,00	1.069.897,97	465.131,96	604.766,01	190.705,26	0,00	334
	<b>611.203,01</b>	<b>467.314,96</b>	<b>8.620,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.069.897,97</b>	<b>465.131,96</b>	<b>604.766,01</b>	<b>190.705,26</b>	<b>0,00</b>	<b>334</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und Bauten										
a) Grundanteil	66.279.419,90	0,00	2.144.789,39	0,00	64.134.630,51	15.549.799,54	48.584.830,97	0,00	0,00	50.719
b) Gebäudewert	312.593.394,99	8.218.016,72	20.981.594,69	25.733.503,90	325.563.320,92	108.461.056,03	217.102.264,89	7.191.817,19	0,00	201.820
	<b>378.872.814,89</b>	<b>8.218.016,72</b>	<b>23.126.384,08</b>	<b>25.733.503,90</b>	<b>389.697.951,43</b>	<b>124.010.855,57</b>	<b>265.687.095,86</b>	<b>7.191.817,19</b>	<b>0,00</b>	<b>252.539</b>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.080.214,17	36.541,66	854.866,74	0,00	3.261.889,09	2.368.893,34	892.995,75	381.992,35	0,00	1.264
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	3.334,64	3.334,64	0,00	0,00	0,00	0,00	3.334,64	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	25.733.503,90	2.812.715,91	0,00	-25.733.503,90	2.812.715,91	0,00	2.812.715,91	0,00	0,00	25.633
	<b>408.686.532,96</b>	<b>11.070.608,93</b>	<b>23.984.585,46</b>	<b>0,00</b>	<b>395.772.556,43</b>	<b>126.379.748,91</b>	<b>269.392.807,52</b>	<b>7.577.144,18</b>	<b>0,00</b>	<b>279.436</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.384.093.620,01	160.207.887,40	134.902.729,66	177.572,36	2.409.576.350,11	654.822.297,74	1.754.754.052,37	9.416.716,94	47.231.000,00	1.668.168
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	257.741.366,60	6.131.000,00	104.314.500,00	-177.572,36	159.380.294,24	4.591.383,99	154.788.910,25	0,00	50.385,58	252.993
3. Beteiligungen	2.733.232,69	0,00	2.716.905,86	0,00	16.326,83	8.992,14	7.334,69	0,00	0,00	44
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	67.000,00	0,00	0,00	67.000,00	0,00	67.000,00	0,00	0,00	0
5. Derivate	0,00	1.311.250,00	0,00	0,00	1.311.250,00	0,00	1.311.250,00	0,00	0,00	0
6. Sonstige Ausleihungen	34.053.778,35	0,00	1.514.000,00	0,00	32.539.778,35	24.576.532,79	7.963.245,56	0,00	0,00	9.477
	<b>2.678.621.997,65</b>	<b>167.717.137,40</b>	<b>243.448.135,52</b>	<b>0,00</b>	<b>2.602.890.999,53</b>	<b>683.999.206,66</b>	<b>1.918.891.792,87</b>	<b>9.416.716,94</b>	<b>47.281.385,58</b>	<b>1.930.682</b>
	<b>3.087.919.733,62</b>	<b>179.255.061,29</b>	<b>267.441.340,98</b>	<b>0,00</b>	<b>2.999.733.453,93</b>	<b>810.844.087,53</b>	<b>2.188.889.366,40</b>	<b>17.184.566,38</b>	<b>47.281.385,58</b>	<b>2.210.452</b>

## ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

### Direkte Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2013		Eigenkapital 31.12.2013	Jahresergebnis 2012		Eigenkapital 31.12.2012
				in 1.000	in 1.000		in 1.000	in 1.000	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	1.917	RSD	2.873	RSD	957
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	20.735	HUF	541.473	HUF	520.738
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	39.076	HUF	394.746	HUF	355.670
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	103.558	HUF	1.470.804	HUF	1.483.762
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	413.741	HUF	1.710.473	HUF	1.500.635
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	48.778	HUF	2.445.669	HUF	2.542.536
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	100	-337.370	HUF	-123.752	HUF	213.618
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	255.776	HUF	4.693.566	HUF	4.729.080
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	0,24	5.677	RON	77.990	RON	61.195
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	0,14	164	RON	15.478	RON	11.793
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	0,02	12.901	RON	74.657	RON	73.128
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	50,5	33.465	EUR	43.338	EUR	282.220
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	205	EUR	730	EUR	525
Pannonia Shopping Center Kft.	Györ	520.000	HUF	50	-64.104	HUF	-60.758	HUF	-100.686
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	47.093	EUR	103.007	EUR	55.915
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	-761	EUR	-11.373	EUR	-11.713
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000	EUR	100	-18.293	EUR	44.226	EUR	62.519
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	-17	EUR	-3	EUR	14
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	19.632	CZK	61.211	CZK	37.185
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o.	Pilsen	200.000	CZK	10	-12.216	CZK	2.948	CZK	4.664
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	-62.877	CZK	-4.725	CZK	40.168
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	100	3.100	CZK	29.878	CZK	24.250
Hotel Operations Europort s.r.o.	Prag	200.000	CZK	10	-6.653	CZK	2.444	CZK	9.097
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	694	BGN	1.354	BGN	658
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	466	BGN	895	BGN	429
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	56	PLN	92	PLN	35
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-2	EUR	-5.102	EUR	-5.100
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	-261	EUR	6.296	EUR	6.557
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	38,9	13.670	EUR	31.231	EUR	28.561

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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2013		Eigenkapital 31.12.2013	Jahresergebnis 2012		Eigenkapital 31.12.2012			
				in 1.000	in 1.000		in 1.000	in 1.000				
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	817	EUR	20.490	EUR	824	EUR	20.498	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	109.361	EUR	1.377.871	EUR	64.666	EUR	1.271.584	EUR
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	-72	EUR	67	EUR	2.031	EUR	2.139	EUR
CA Immo ProjektentwicklungsmbH	Wien	72.500	EUR	100	-4.080	EUR	-3.912	EUR	-1.175	EUR	168	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-2.235	EUR	-1.103	EUR	-684	EUR	1.132	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	77.837.600	EUR	100	-176	EUR	77.217	EUR	-108	EUR	2.093	EUR
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-13	EUR	53	EUR	-213	EUR	16	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	-5	EUR	78	EUR	-6	EUR	82	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 2013

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 31.12.2013 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 16 Immobilien in Österreich (Stand: 31.12.2013).

### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

#### Konjunkturtrend<sup>1</sup>

Die Entwicklung des operativen Geschäfts der CA Immo Gruppe wird in erster Linie vom Wirtschaftswachstum, das die Nachfrage nach Büroflächen treibt, sowie von Liquidität und Zinsniveau beeinflusst. Die globale Konjunktur und der Welthandel erholten sich in der zweiten Jahreshälfte 2013 hauptsächlich aufgrund einer stärkeren Endnachfrage in den Industrieländern und wieder anziehender Exporte in den Schwellenländern. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht für 2014 von einer anhaltenden Überwindung der Rezession in der Eurozone aus,

verweist dabei allerdings auf die hohe Verschuldung im öffentlichen und privaten Sektor sowie auf die finanzielle Fragmentierung als Hauptrisiken für die finanzielle Stabilität.

#### Geldmarkt und Zinsumfeld<sup>2</sup>

Die Geldmarktpolitik der EZB blieb 2013 expansiv. Der Leitzins der Zentralbank wurde im Lauf des Jahres zweimal auf den Rekordtiefstand von 25 Basispunkten gesenkt, um den Peripherieländern die Reduktion ihres Budgetdefizits zu ermöglichen und nach 6 Quartalen konjunktureller Abkühlung das Wachstum durch Investitionen im Euroraum anzukurbeln. Der 3-Monats-Euribor, der Referenzsatz für variabel verzinsliche Anleihen, verharrte nach den Zinssenkungen der EZB und deren Ankündigung, die Zinsen längerfristig auf niedrigem Niveau zu halten, den Großteil des Jahres auf dem historischen Tiefstand von 0,20% bis 0,23%. Der 3-Monats-Euribor stieg im Dezember 2013 auf 0,30%, nachdem die Banken bekannt gegeben hatten, langfristige Darlehen in höherem Umfang als angenommen an die EZB zurückzuzahlen, was zur Verringerung des Liquiditätsüberschusses im System führen wird.

Die CEE-Länder setzten 2013 ihre geldpolitische Lockungsphase fort. Aufgrund der positiven Stimmung auf dem Weltmarkt und des günstigen Inflationsdrucks/der Deflation konnten die Nationalbanken Polens, Ungarns und Rumäniens die Zinsen im Jahresverlauf stufenweise auf Rekordtiefstände von 2,50%, 3,00% bzw. 4,00% senken (seitdem kam es zu Jahresbeginn 2014 in Ungarn und Rumänien zu weiteren Kürzungen). Die Tschechische Republik musste zur Schwächung der CZK auf den Devisenmärkten intervenieren, um damit die weitere Erholung der exportorientierten Wirtschaft zu unterstützen, nachdem die Zinssätze bereits im Jahresverlauf 2012 auf beinahe null (0,05%) gesenkt worden waren.

<sup>1</sup> Quelle: Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, Januar 2013

<sup>2</sup> Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

## WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens <sup>1</sup>	Jährliche Inflationsraten <sup>2</sup>	Arbeitslosen- quote <sup>3</sup>	Brutto Staats- verschuldung	Staatsdefizit/- Überschuss	Handelsbi- lanzsaldo
	2013	2014	in %	in %	in % des BIP 2012	in Mrd. €
EU -28	0,1	1,5	0,9	10,7	86,8	-3,9
Euroraum -17	-0,4	1,2	0,8	12	92,7	-3,7
AT	0,3	1,5	1,5	4,9	77,1	-2,5
D	0,4	1,8	1,2	5,1	78,4	0,1
PL	1,6	2,9	0,6	10,1	58	-3,9
CZ	-1,2	1,8	0,3	6,7	46	-4,4
HU	1,1	2,1	0,8	9,3	80,2	-2,0
RO	3,5	2,3	1,2	7,1	38,9	-3,0

Quelle: Eurostat

<sup>1</sup> Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)<sup>2</sup> per Januar 2014<sup>3</sup> per Dezember 2013 (saisonbereinigt)<sup>4</sup> per drittem Quartal 2013<sup>5</sup> Januar bis November 2013 (nicht saisonbereinigt)Währungen<sup>1</sup>

Der Euro legte im Jahresverlauf 2013 gegenüber dem US-Dollar um 4,5% auf EUR/USD 1,3789 zu und profitierte von der im zweiten Quartal 2013 einsetzenden schrittweisen wirtschaftlichen Erholung der Eurozone. Dies obwohl die EZB den Leitzins zweimal während des Jahres gesenkt hatte und die US-Notenbank im Dezember 2013 bekannt gab, ihre Anleihenkäufe nun allmählich auslaufen zu lassen. Die meisten Währungsstrategen prognostizieren eine Abschwächung des Euro im Laufe des Jahres 2014, zumal EZB und Federal Reserve eine unterschiedliche Geldmarktpolitik betreiben werden. Die Inflationsrate der Eurozone von +0,7% im Jahr 2013 (erheblich unter dem 2%-Ziel der EZB) ermöglicht die Weiterführung der expansiven Geldmarktpolitik in der Eurozone, wohingegen die stärkere US-Wirtschaft die Drosselung der Anleihenkäufe ('Tapering') der Fed unterstützt.

Der Euro hat gegenüber allen wichtigen CEE-Währungen, die im Mai 2013 – dem Beginn der Diskussionen über die Drosselung in den USA – stark gefallen waren, angezogen. Nachdem die CEE-Währungen gestützt durch Makrodaten im dritten und vierten Quartal gegenüber dem Euro aufgewertet hatten, folgte im Januar und Februar 2014 eine weitere Verkaufswelle, da der Verkauf

der wichtigsten Währung der aufstrebenden Märkte auch auf die CEE-Währungen mit solider Leistungsbilanz Auswirkungen hatte. Der Wechselkurs EUR/PLN stieg 2013 um 2,1% auf 4,1554. Die Währung wurde zwar durch polnische Makrodaten im Laufe des Jahres gestärkt, allerdings wurde sie durch die Diskussionen um das Tapering in den USA belastet.

Der Kurs des Euro stieg gegenüber der tschechischen Krone um 9% auf 27,35 an, dies hauptsächlich infolge der Intervention der tschechischen Nationalbank auf den Devisenmärkten ab November 2013, mit der die tschechische Währung zwecks Erhöhung der Export-Wettbewerbsfähigkeit geschwächt wurde. Der Wechselkurs EUR/HUF legte 2013 um 2% auf 297,22 zu. Mehrere aggressive Zinssenkungen um insgesamt 250 Basispunkte setzten den ungarischen Forint während des Jahres unter Druck, wohingegen die gute wirtschaftliche Dynamik die Währung unterstützte. Die Turbulenzen der EM-Währungen im Januar und Februar 2014 betrafen von den CEE-Währungen insbesondere den ungarischen Forint. Der Wechselkurs EUR/RON blieb mit einem Anstieg von 0,6% auf 4,4725 im Jahr 2013 größtenteils stabil und erwies sich damit als belastbarste CEE-Währung. Da beinahe alle Mietverträge der CA Immo in Euro abgeschlossen werden, haben Abwertungen der CEE-Währungen keine direkten Auswirkungen auf die Mieteinnahmen der CA Immo Gruppe.

<sup>1</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Statistisches Zentralamt, Bloomberg

### Ausblick <sup>1</sup>

Laut Prognose der Europäischen Kommission (EK) soll das Wachstum im Jahr 2014 in der EU 1,5% sowie in der Eurozone 1,2% betragen. Die EK sieht die europäische Wirtschaft an einem Wendepunkt angelangt, nachdem Bemühungen um Haushaltskonsolidierung und Strukturreformen in vielen Ländern eine gute Basis für wirtschaftliches Wachstum geschaffen haben. Die EK prognostiziert, dass die Verbraucherpreisinflation 2014 mit 1,5% – und somit unter dem Zielwert von 2% – gedämpft bleiben wird.

Ebenfalls erwartet die Europäische Kommission für 2014 im Vergleich zu 2013 ein robusteres Wachstum in den CEE3-Volkswirtschaften. In Polen wird 2014 von einem Anstieg des BIP um 2,9% ausgegangen, wobei die Binnennachfrage den Außenhandel nach und nach als wichtigsten Wachstumsmotor ersetzen soll. Das BIP Ungarns soll 2014 um 2,1% steigen, zumal die Exporte zusammen mit der verbesserten Auslandsnachfrage Auftrieb erhalten sollten. In der Tschechischen Republik ist das Wachstum fragiler, die Wirtschaft soll 2014 - nach einem im Jahr 2013 erwarteten Rückgang um 1,2% – dennoch um 1,8% wachsen. Die Wirtschaft Rumäniens wird sich 2014 voraussichtlich weiterhin lebhaft entwickeln, wobei das BIP nach 3,5% in 2013 nur um geschätzte 2,3% steigen soll. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Nettoexporte als Wachstumstreiber 2013 im Jahr 2014 von der Binnennachfrage abgelöst werden.

### IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH <sup>2)</sup>

#### Investmentmarkt

Am österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt wurde 2013 ein Investitionsvolumen in Höhe von ca. 1,7 Mrd. € verzeichnet. Nach vier Jahren positiver Zuwächse kam es damit im letzten Jahr trotz einer starken zweiten Jahreshälfte zu einem Rückgang von 6% gegenüber dem Vorjahr. Das Investoreninteresse konzentrierte sich zu 32% auf Büroimmobilien vor Einzelhandelsimmobilien (23%). Wie in den Vorjahren zeichneten österreichische Investoren für den Großteil (2013: 70%) der Transaktionstätigkeit verantwortlich, gefolgt von deutschen Investoren. Ein starkes vierter Quartal 2013 mit einem Investitionsvolumen von ca. 750 Mio. € wird als Indikator für deutliche Zuwächse im Jahr 2014 gesehen.

<sup>1</sup> Quelle: Herbstprognosen der Europäischen Kommission

<sup>2)</sup> Quellen: CBRE Marktbericht Österreich Investment Q4 2013, Wiener Büromarkt Q4 2013

### Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand am Wiener Büroimmobilienmarkt wuchs 2013 geringfügig um ca. 1% auf 10,76 Mio. m<sup>2</sup> an. Diese geschätzte Angebotserweiterung neu geschaffener sowie generalsanierter Flächen von rd. 150.000 m<sup>2</sup> liegt deutlich unter dem Vorjahreswert von mehr als 300.000 m<sup>2</sup>. Auch die Vermietungsleistung von ca. 295.000 m<sup>2</sup> fiel geringer aus (2012: ca. 345.000 m<sup>2</sup>). Die größten Fertigstellungen konzentrierten sich auf die Bürolage Donau City im Nordosten Wiens. Die größte Flächennachfrage kam aus dem öffentlichen Bereich (über 30%), gefolgt vom Dienstleistungssektor. Das geringe Fertigstellungsvolume wirkte stabilisierend auf die Leerstandsrate, die mit 6,6% im Vorjahresvergleich konstant blieb. Für 2014 wird ein ähnliches Neuflächenvolumen wie 2013 erwartet, die Leerstandsrate sollte nach Markteinschätzung weiterhin unter 7% bleiben. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien lag Ende 2013 bei ca. 4,75%.

### BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2013	2012	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	295.000	345.000	-14,5
Leerstandsrate in %	6,6	6,6	0,0
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	25,25	24,75	2,0
Spitzenrendite in %	4,75	5	-5,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate 2012; CBRE, Vienna Office Market View, Q4 2012, EMEA Rents and Yields Q4 2012

### IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND <sup>3)</sup>

#### Investmentmarkt

Im Jahresverlauf 2013 wurden in Deutschland knapp über 30 Mrd. € in Gewerbeimmobilien investiert (+ 21% im Vorjahresvergleich). Der deutsche Investmentmarkt konnte mit dem höchsten Transaktionsvolumen seit dem Jahr 2007 seine starke Entwicklung fortsetzen und die Position als globaler Investmentmarkt bzw. europäischer Topstandort nach UK (Transaktionsvolumen 2013: ca. 52,3 Mrd. €) weiter festigen. Der Investorenfokus gilt weiterhin dem Core-Segment. Obwohl die Risikoaversion vieler Marktteilnehmer spürbar abgenommen hat, konzentrierten sich insbesondere großvolumige Investitionen

<sup>3)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: Der deutsche Investmentmarkt Q4 2013;

CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2013; MarketView European Investment Quarterly Q4 2013

nach wie vor auf Topobjekte und stoßen dabei zunehmend auf eine Angebotsknappheit, die zu einer Kompression der Renditen für Core-Immobilien führt.

Deutschlands polyzentrische Wirtschaftsstruktur spiegelt sich auch in den Investitionsflüssen wider. Rund 55% des Gesamtinvestitionsvolumens 2013 konzentrierten sich auf die Top-5 Standorte München, Frankfurt, Düsseldorf, Berlin und Hamburg. München belegte mit einem Transaktionsumsatz von ca. 4,7 Mrd. € vor Frankfurt (3,6 Mrd. €) und Berlin (3,3. Mrd. €) den Spitzenplatz. Nach Nutzungsart bildeten Büroimmobilien mit ca. 46% den Schwerpunkt, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit einem Anteil von rund 26%. Die starke Nachfrage in Deutschland wird sowohl von heimischen als auch von ausländischen Investoren getragen. 2013 ist der Anteil deutscher Investoren am Gesamtvolume von 58% im Vorjahr auf 67% gestiegen, trotz starken Interesses ausländischen Kapitals. Dies verdeutlichen auch die Großtransaktionen von CA Immo im Jahr 2013 – sowohl der Verkauf des Hessen-Portfolios als auch der Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt sowie die Veräußerung der Mercedes-Benz Vertriebszentrale in Berlin erfolgten an deutsche Investoren.

#### Büroimmobilienmarkt<sup>1)</sup>

Die stabilen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft zeigten sich auch in einer robusten Nachfrage auf den bedeutendsten deutschen Büroimmobilienmärkten. Die Kernstandorte Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart verzeichneten zwar einen leichten Umsatzrückgang (Neuvermietungen sowie Belegungen durch Eigennutzer) zum Vorjahr um 3,5% auf 2,93 Mio. m<sup>2</sup>, die Vermietungsaktivitäten blieben aber dennoch auf einem hohen Niveau. In den genannten Metropolen wurde ein Leerstand von insgesamt 7,3 Mio. m<sup>2</sup> registriert. Die gemittelte Leerstandsquote ist somit im Jahresverlauf von 8,8% auf 8,3% gefallen – gemäß JLL Research der niedrigste Stand seit 2002. Das Fertigstellungsvolumen in den Top-7 Standorten erhöhte sich um 8% gegenüber 2012 auf rund 890,000 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmieten stiegen in Düsseldorf, Frankfurt und München leicht an, aggregiert stand ein Plus von 1,9% zu Buche (2012: 3%). Auch bei den Durchschnittsmieten gab es eine positive Entwicklung über alle Städte hinweg. Die ungebrochen hohe Nachfrage von deutschen und

internationalen Investoren nach dem zunehmend engen Core-Segment führt zu weiter sinkenden Spitzenrenditen, die sich aktuell im Bürosegment zwischen 4,55% in München und 4,80% in Düsseldorf bewegen.

**München** verzeichnete ein geringfügiges Flächenwachstum von 0,5% im Jahr 2013 auf ca. 21 Mio. m<sup>2</sup>. Die bayrische Landeshauptstadt erzielte 16% weniger Büroflächenumsatz als im Vorjahr – einer um 24% geringeren Vermietungsleistung stand ein höherer Eigennutzerumsatz gegenüber. Die Leerstandsrate blieb konstant gegenüber Ende 2012 bei ca. 7,2%. Die Fertigstellungszahl von rund 186.000 m<sup>2</sup> lag 2013 deutlich unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre und wird für die kommenden Jahre nur leicht steigend erwartet. Der Anteil unvermieteter Flächen zum Fertigstellungszeitpunkt betrug lediglich 19%. Die starke Nachfrage nach Core-Büroimmobilien führte zu einer um 0,2%-Punkte sinkenden Rendite auf 4,55%. Im Topsegment wurde im Jahresverlauf ein Anstieg der Spitzenmiete von ca. 3% registriert.

**Frankfurt** verbuchte 2013 mit ca. 448.000 m<sup>2</sup> ebenso einen rückläufigen Flächenumsatz (-12%), stark beeinflusst allerdings durch ein hohes Volumen an Mietvertragsverlängerungen. Der Büroflächenbestand entwickelte sich stabil gegenüber dem Vorjahr und stand zum Jahresende bei ca. 11,8 Mio. m<sup>2</sup>. Auch die Leerstandsquote stabilisierte sich bei 14,7%. 2014 wird mit einem Flächenumsatz von 470.000 m<sup>2</sup> gerechnet, der dem 10-jährigen Durchschnittswert entspricht. Eine konstante Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen wirkte stabilisierend auf die Entwicklung der Spitzenmiete. CBRE Research erwartet ein Fertigstellungsvolumen von rund 286.000 m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 48% gegenüber 2012 entspricht, jedoch nur leicht über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre liegt. Von dieser zu erwartenden Neufläche ist bereits ein Anteil von ca. 75% durch Eigennutzung und Vorvermietung vorabsorbiert.

In **Berlin** wurde im Jahr 2013 ein Büroflächenumsatz von rund 470.000 m<sup>2</sup> erfasst. Dies entspricht im Jahresvergleich einem Minus von ca. 15%, primär bedingt durch eine geringere Anzahl großvolumiger Abschlüsse. Der Wert liegt jedoch nur knapp unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Büroflächenleerstand wuchs gegenüber dem Vorjahresende um 0,3% an und steht aktuell bei ca. 8,8%. Der Büroflächenbestand wuchs im Jahresvergleich leicht auf rd. 17,86 Mio. m<sup>2</sup> per Jahresende. Das Fertigstellungsvolumen lag mit ca. 127.000 m<sup>2</sup> (inkl. sanierte Flächen) im Wesentlichen auf Vorjahres-

<sup>1)</sup> Jones Lang LaSalle Büromarktüberblick 4Q 2013, CBRE Deutschland Investment Quarterly MarketView Q4 2013, CBRE Büromarkt München MarketView Q4 2013, CBRE Büromarkt Frankfurt MarketView Q4 2013, CBRE Büromarkt Berlin MarketView Q4 2013

niveau. Im Jahr 2014 wird mit einer deutlichen Ausdehnung von Fertigstellungen gerechnet, der Anteil spekulativer Projekte ist jedoch gering. Die Vorvermietungsquote der im Jahr 2013 fertig gestellten Flächen lag bei über 80% und wird auch 2014 auf einem ähnlichen Niveau erwartet. Das weiterhin hohe Investoreninteresse mit Büroimmobilien als am stärksten nachgefragte Assetklasse zeigte sich auch in Berlin in einem Rückgang der Rendite im Topsegment um 0,25%-Punkte auf 4,75%.

#### IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA <sup>1)</sup>

##### Investmentmarkt

Die Investitionsaktivität in CEE erfuhr einen starken Zuwachs von 31% auf knapp über 10 Mrd. €. und stellte damit das zweitstärkste Nachkrisenjahr dar. Während sämtliche Teilmärkte höhere Transaktionsvolumina verzeichneten, war der Anstieg insbesondere vom russischen Markt getragen, der um 40% zulegen konnte und etwas mehr als 50% der Gesamtinvestitionen auf sich konzentrierte. Wie in den vergangenen Jahren stellte sich nach Russland Polen als liquidester Markt dar – gegenüber 2012 konnte das Gesamtinvestment in Gewerbeimmobilien um ca. 9% auf 2,97 Mrd. € gesteigert werden. Ungarn und Rumänien konnten zum Vorjahr ebenfalls Zuwächse erzielen, bleiben in ihrer Bedeutung aber nach wie vor untergeordnet und zeichneten 2013 für weniger als 5% des CEE-Gesamtmarktes verantwortlich. Das deutlich weniger restriktive Verhalten von Kreditgebern in der Region sowie ein zunehmender Risikoappetit von internationalen Investoren sollte weiterhin zu einem Anstieg der CEE-Investitionsvolumina führen.

##### Büroimmobilienmärkte <sup>2)</sup>

Der Gesamtbestand an modernen Büroflächen summiert sich in **Warschau** auf über 4,1 Mio. m<sup>2</sup>, ca. 30% davon sind im Stadtzentrum gelegen. Der Büroimmobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2013 mit ca. 300.000 m<sup>2</sup> das höchste Fertigstellungsvolumen seit dem Jahr 2000. 2014 wird ein ähnlich hoher Angebotszuwachs von ca. 320.000 m<sup>2</sup> bei einem Vorvermietungsgrad von rund 35% erwartet. Die hohe, zu einem nicht unerheblichen Teil spekulative Bautätigkeit in der polnischen Hauptstadt führt zu einem leichten Anstieg der Leerstandsrate, die mit Ende 2013

bei 11,7% lag. Demgegenüber steht jedoch eine fundamental starke Nachfrage, die 2013 mit mehr als 630.000 m<sup>2</sup> das Rekordniveau von 2012 um ca. 4% übertraf. Der intensivierte Wettbewerb am Markt führte zu einem leichten Rückgang (ca. 5%) der Mieten im obersten Marktsegment. Die Spaltenrenditen für Core-Büroimmobilien bewegen sich im Bereich um 6,25%.

Die Vermietungsleistung am Büromarkt in **Bukarest** erreichte mit ca. 300.000 m<sup>2</sup> den höchsten Wert in den letzten sechs Jahren, wesentlich getragen von einem starken Anstieg bei Mietvertragsverlängerungen bzw. -neuverhandlungen. Die Fertigstellungen am Markt beliefen sich auf ca. 122.000 m<sup>2</sup> (ein Plus von 35% im Jahresvergleich) bei einer Gesamtfläche moderner Büroimmobilien von ca. 2,14 Mio. m<sup>2</sup>. Für das Jahr 2014 wird ein im Wesentlichen konstantes Fertigstellungsvolumen erwartet, ein großer Teil davon auf spekulativer Basis. Die Leerstandsrate reduzierte sich leicht von 15,4% auf 15,1%, mit beträchtlichen Unterschieden zwischen den verschiedenen Teilmärkten. Die Spaltenmieten im Core-Segment zeigen sich stabil, ebenso die Spaltenrendite im Bereich um 8,25%, die weiterhin eine Prämie zu den anderen Hauptstädten in der CEE-Region bietet.

Die Vermietungsleistung am Büroimmobilienmarkt **Budapest** konnte um 21% zum Vorjahr gesteigert werden. Berücksichtigt man Mietvertragsverlängerungen, summierte sich die gesamte Vermietungsaktivität auf ca. 396.000 m<sup>2</sup> (+15% gegenüber 2012). Der Markt ist weiterhin stark von Optimierungsbestrebungen auf Mieterseite gekennzeichnet, die Vermietung erfolgt äußerst kleinteilig. Die Fertigstellungsvolumina bewegen sich – verglichen mit den anderen CEE-Hauptstädten – auf sehr geringem Niveau: 2013 wurden ca. 30.000 m<sup>2</sup> an neuer Fläche angeboten. Der Gesamtbestand an moderner Bürofläche bleibt folglich mit 3,17 Mio. m<sup>2</sup> im Wesentlichen konstant. Die Entwicklungsaktivität wird auch für die kommenden Jahre auf niedrigem Niveau erwartet und sollte stabilisierend auf den existierenden Bürobestand wirken. Die Leerstandsrate fiel im Jahresvergleich signifikant um 2,6%-Punkte, bleibt aber mit ca. 18,4% weiterhin auf relativ hohem Niveau. Die Spaltenrendite im Core-Segment blieb unverändert im Bereich 7,50 – 7,75%.

Zum Ende des vierten Quartals 2013 wurde in **Prag** ein Büroflächenbestand von ca. 2,96 Mio. m<sup>2</sup> registriert. Die Flächenerweiterung durch Fertigstellungen belief sich auf ca. 78.000 m<sup>2</sup>, um rd. 20% niedriger als im Jahr zuvor. Demgegenüber konnte die Vermietungsleistung im Jahresvergleich um ca. 10% auf rund 298.000 m<sup>2</sup> gesteigert

<sup>1)</sup> Quellen: CBRE Property Investment MarketView Q4 2013

<sup>2)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: Warsaw Office Market Profile Q4 2013; Warsaw, Bucharest and Budapest City Report Q4 2013, Prague Office Market Q4 2013; CBRE: Warsaw, Bucharest and Budapest Office Market View Q4 2013, CZ Property Investment MarketView H2 2013

werden, lediglich um 25.000 m<sup>2</sup> geringer als im Rekordjahr 2011 und deutlich über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre. Die Leerstandsrate zeigt eine stabile Entwicklung und stand zum Jahresende knapp über 13%. Eine größere, zum Teil spekulative Entwicklungspipeline mit erwarteten 150.000 m<sup>2</sup> an Fertigstellungen im Jahr 2014 sollte insbesondere auf Gebäude von geringerer Qualität Druck ausüben. Spitzenrenditen im Core-Bereich belaufen sich konstant auf 6,25%.

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Vermietung von Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist die Gruppe auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien in zentral-europäischen Hauptstädten spezialisiert. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien und der Slowakei. Darüber hinaus werden durch die Entwicklung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

Das Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe liegt zum Stichtag 31.12.2013 bei rund 3,8 Mrd. € (5,3 Mrd. € zum 31.12.2012). Davon entfallen 3,3 Mrd. € (87% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien<sup>1)</sup> sowie 0,5 Mrd. € (13% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Aufgrund der im zweiten Halbjahr 2013 abgewickelten großvolumigen Verkäufe deutscher Bestandsimmobilien reduzierte sich der Anteil des Segments Deutschland am Gesamtimmobilienvermögen von rd. 48% (31.12.2012) auf 29% zum 31.12.2013; Osteuropa ist nun mit einem Anteil von 52% am Gesamtimmobilienvermögen größtes regionales Segment.

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 206.498 m<sup>2</sup> und umfasst zum Bilanzstichtag 16 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 268,500 Tsd. € (Stand: 31.12.2012: 21 Liegenschaften, Bilanzwert: 278,172 Tsd. €). 2013 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 18,990 Tsd. € (2012: 18,360 Tsd. €). Die Gesellschaft investierte 2013

11.301 Tsd. € (2012: 25.283 Tsd. €) in das Bestandsportfolio, darüber hinaus wendete sie 1.532 Tsd. € (2012: 1.915 Tsd. €) für die Instandhaltung ihrer Bestandsimmobilien auf.

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer von CA Immo. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung- und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. Wesentliche Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts sind:

- Leerstandsrate und Durchschnittsmiete zeigen die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios.
- Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien.
- Lokale Präsenz und Marktkenntnis: Um effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung sicher zu stellen, setzt CA Immo auf eigene Niederlassungen in ihren Kernmärkten.

### Vermietungen

2013 wurden insgesamt rd. 13.000 m<sup>2</sup> an Flächen (hier von rd. 10.190 m<sup>2</sup> Bürofläche) neu vermietet bzw. verlängert. Hinzu kamen Vertragsabschlüsse für weitere rd. 6.000 m<sup>2</sup>, die in 2014 bezogen werden. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio erhöhte sich im Jahresvergleich auf 91% (2012: 89%). Größte Mieter der CA Immobilien Anlagen AG sind die Österreichische Post AG sowie die Robert Bosch AG.

### Verkäufe

2013 wurden fünf Bestandsobjekte mit einem Liegenschaftsvermögen im Wert von 13.516 Tsd. € (2012: zwei Bestandsobjekte 5.541 Tsd. €) verkauft. In Summe wurde aus diesen Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 11.327 Tsd. € (2012: 2.827 Tsd. €) lukriert.

### Projektentwicklungen

Per 31.12.2013 befindet sich keine Projektentwicklung in Umsetzung. Ende September 2013 erfolgte die Übergabe des von CA Immo generalsanierten **Bürogebäudes Silbermöwe** im Quartier Lände 3 an den Mieter Robert Bosch AG. Das aus einem siebengeschossigen Flachbau und einem 10-geschossigen Hochhaus bestehende Bürogebäude hat rd. 21.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ist ab sofort Teil des CA Immo Bestandsportfolios. Der Mietvertrag läuft mindestens 10 Jahre, das Investitionsvolumen belief sich auf insgesamt rd. 37 Mio. €. Das großflächige innerstädtische Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. Tower 185, der at equity bilanziert wird.

**Lände 3** fasst rund 80.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche und gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer ersten Revitalisierungsphase konnte 2011 u.a. die Post AG als Ankermieter für rund 31.000 m<sup>2</sup> Bürofläche gewonnen werden.

### GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

#### Ergebnis

Die Mieterlöse verbesserten sich um 3,4% von 18.360 Tsd. € auf 18.990 Tsd. €, was auf die Übergabe des Bürogebäudes Silbermöwe Anfang September 2013 an den Mieter zurückzuführen ist. Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten erhöhten sich von 5.627 Tsd. € auf 5.949 Tsd. €. Im Ergebnis führte dies zu einer 4%igen Erhöhung der Umsatzerlöse von 23.987 Tsd. € auf 24.939 Tsd. €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Jahresvergleich von 12.060 Tsd. € auf 16.324 Tsd. €. Grund hierfür sind Erträge aus dem Verkauf von fünf Liegenschaften in Höhe von 11.358 Tsd. € (+52%). Weiters enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge die an Tochtergesellschaften verrechneten Managementhonorare sowie Kostenverrechnungen und Versicherungserlöse.

Der Personalaufwand reduzierte sich im Vorjahresvergleich um 14% von 8.806 Tsd. € in 2012 auf 7.552 Tsd. € per 31.12.2013. CA Immo beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 51 Dienstnehmer (2012: 62).

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich aufgrund der Fertigstellung des Büroobjektes Silbermöwe im Periodenvergleich um 2% auf 7.768 Tsd. € (2012: 7.621 Tsd. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten um 12% auf 14.778 Tsd. € (2012: 16.847 Tsd. €) gesenkt werden, was auf Einsparungen im Bereich der immobilienbezogenen Kosten (– 1.441 Tsd. €) sowie der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (– 679 Tsd. €) – insbesondere der Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten (– 582 Tsd. €) – zurückzuführen ist.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem beachtlichen Anstieg des Betriebsergebnisses von 2.773 Tsd. € per 31.12.2012 auf 11.166 Tsd. € per 31.12.2013.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen in Gesamthöhe von 95.809 Tsd. € (2012: 154.595 Tsd. €) zu. Diese entfallen mit einem Betrag von 75.599 Tsd. € (2012: 135.378 Tsd. €) auf Österreich; auf Deutschland und Osteuropa bzw. auf die diversen Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa entfielen 20.210 Tsd. € (2012: 19.500 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2013 standen dieser Position Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von – 8.916 Tsd. € (2012: – 101.583 Tsd. €) gegenüber; der Vorjahreswert resultierte überwiegend aus der Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 10.567 Tsd. € (2012: 11.931 Tsd. €) lukriert.

Eine Werterholung der Zinsderivate führte zu einer Erhöhung der Position „Sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge“ um 82% von 9.027 Tsd. € in 2012 auf 16.451 Tsd. € per 31.12.2013.

Die Erträge aus Finanzbeteiligungen erhöhten sich auf 71.053 Tsd. € (2012: 21.694 Tsd. €). Die Veränderung resultiert aus Beteiligungszuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen in Höhe von 47.281 Tsd. € (2012: 19.943 Tsd. €) sowie aus der Auflösung von in 2012 vorsorglich für Konzernunternehmen gebuchten Rückstellungen in Höhe von 1.417 Tsd. €. Weiters erfolgte in 2013 im Zusammenhang mit dem Verkauf des über eine Beteiligung gehaltenen Hessen-Portfolios eine Kapitalrückzahlung in Höhe von 23.381 Tsd. € einer deutschen Tochtergesellschaft, wobei die Differenz zwischen Buchwert und Kapitalrückzahlung als Ertrag aus dem Abgang gezeigt wird.

Ebenfalls infolge der Werterholung der Zinsderivate verbesserte sich die Position „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ auf – 54.391 Tsd. € per 31.12.2013 (31.12.2012: – 59.306 Tsd. €). Weiters sind in dieser Position Zinsaufwendungen für Anleihen in Höhe von – 25.006 Tsd. € enthalten.

Aufgrund der Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2012 ein ineffektiver Teil in Höhe von 558 Tsd. € als Rückstellung erfasst. Zum 31.12.2013 sind die Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit zwischen variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivaten nicht erfüllt, wodurch aufgrund prospektiven Effektivitätstests 9.201 Tsd. € als zusätzlicher Aufwand im Zinsaufwand 2013 berücksichtigt wurde.

In Summe kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Finanzergebnisses von 36.358 Tsd. € im Jahr 2012 auf 130.573 Tsd. € im Jahr 2013. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 141.739 Tsd. € (2012: 39.131 Tsd. €). Nach Berücksichtigung des Steuerertrags (im Wesentlichen aus der Verrechnung von Gruppenanlagen) in Höhe von 4.875 Tsd. € (2012: 4.253 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2013 ein Jahresüberschuss von 146.614 Tsd. € nach 43.384 Tsd. € per 31.12.2012. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 75.362 Tsd. € (Vorjahr: 65 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen Bilanzgewinn in Höhe von 221.976 Tsd. € (2012: 108.747 Tsd. €) aus.

#### **Dividendenvorschlag**

Für das Geschäftsjahr 2013 wird der Vorstand der Hauptversammlung am 8. Mai 2014 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 40 Cent je Aktie vorschlagen, die am 14. Mai 2014 ausgezahlt werden soll. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 3,1% gemessen am Schlusskurs des Jahres 2013 (12,88 €).

#### **Cash-flow**

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlauvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 89.945 Tsd. € (2012: 128.630 Tsd. €). Der Rückgang ist v. a. auf Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen sowie Zuschreibungen zu Finanzanlagen zurückzuführen. Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt 69.620 Tsd. € (2012: – 11.245 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit – 29.831 Tsd. € (2012: – 112.870 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 erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 2.322.727 Tsd. € per 31.12.2012 auf 2.442.210 Tsd. € per 31.12.2013.

Das Anlagevermögen verzeichnete einen Rückgang um rund 1% von 2.210.452 Tsd. € per 31.12.2012 auf 2.188.890 Tsd. € per 31.12.2013. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2013 bei 90% (31.12.2012: 95%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg auf 605 Tsd. € (31.12.2012: 334 Tsd. €) und umfassen ausschließlich die

EDV-Software. Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,6% auf 269.393 Tsd. € (31.12.2012: 279.436 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 16 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 268.500 Tsd. € (31.12.2012: 21 Liegenschaften, Bilanzwert: 278.172 Tsd. €). Der Rückgang des Immobilienvermögens ist auf Immobilienverkäufe (Fleschgasse, Heiligenstätter Straße, Zimmermannplatz, Schäffergasse sowie Rüdengasse) zurückzuführen. Die Finanzanlagen sanken auf 1.918.893 Tsd. € (31.12.2012: 1.930.682 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.754.754 Tsd. € (31.12.2012: 1.668.168 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 156.297 Tsd. €. Die Abgänge resultierten überwiegend aus einer Kapitalrückzahlung einer deutschen Tochtergesellschaft in Höhe von 134.591 Tsd. €.

Das Umlaufvermögen stieg von 111.464 Tsd. € per 31.12.2012 auf 252.794 Tsd. € per 31.12.2013. Der Anstieg resultiert überwiegend aus Gewinnausschüttungen der Beteiligungen (insbesondere Hessen-Beteiligung). Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 215 Tsd. € (31.12.2012: 299 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen. Die Position „Sonstige Wertpapiere“ umfasst eigene in 2011 vom Markt zurückgekauften 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. €. Aktuell besitzt die Gesellschaft drei ausstehende Anleihen, welche im Geregelten 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. Aufgrund der Veräußerung der Hessen-Beteiligung kam es auch zu einem massiven Anstieg der liquiden Mittel auf 179.184 Tsd. € (2012: 49.449 Tsd. €).

#### **Bilanz – Passivseite**

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 1.680.874 Tsd. € (Stand 31.12.2012: 1.567.645 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 69% (31.12.2012: 67%). Das Anlagevermögen war zu 77% (31.12.2012: 71%) durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 1,1% auf 68.130 Tsd. € und berücksichtigen mit einem Betrag

von 43.960 Tsd. € (31.12.2012: 45.646 Tsd. €) Verpflichtungen aus Derivatgeschäften. Die Verbindlichkeiten

erhöhten sich marginal von 686.877 Tsd. € per Jahresende 2012 auf 691.500 Tsd. € per 31.12.2013.

#### ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2012	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Auflösung Rücklagen	31.12.2013
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	108.747	0	-33.385	146.614	0	221.976
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.567.645</b>	<b>0</b>	<b>-33.385</b>	<b>146.614</b>	<b>0</b>	<b>1.680.874</b>

#### 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 Inhaberaktien, 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 31.12.2013 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.

Zur Entwicklung des Eigenkapitals siehe Abschnitt „Geschäftsverlauf der CA Immobilien Anlagen AG“.

Der Vorstand der Gesellschaft muss gemäß Satzung aus einer, zwei oder drei Personen bestehen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Die Inhaber der vier Namensaktien sind berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden. Die entsandten Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Für die entsandten Mitglieder finden die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

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 Gelungsdauer 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 Akti-

en – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot ermächtigt. Bis zum 31.12.2013 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. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135 Mio. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125% und der ursprüngliche Wandlungspreis mit 11,5802 € (dies entspricht einer Prämie von 27,5% über dem Referenzpreis) festgesetzt. Aufgrund der in 2012 und 2013 erfolgten Auszahlung einer Bardividende in Höhe von jeweils 0,38 € je Aktie an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, wurde dieser Wandlungspreis gemäß § 10 e der Bedingungen der Wandelschuldverschreibung 2009-2014 auf 10,6620 € angepasst. Die letzte Anpassung trat mit 10. Mai 2013 in Kraft. Damit können bei einem derzeit ausstehenden Volumen von rund 114,5 Mio. € bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 10.739.073 Stückaktien ausgegeben werden.

Das in diesem Zusammenhang in der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 beschlossene bedingte Kapital I (§ 159 AktG) beträgt 135.000.003,28 €.

Ebenfalls in der 26. ordentlichen Hauptversammlung wurde der Vorstand erneut ermächtigt, bis 6. Mai 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen Umtausch- oder Bezugsrechte auf bis zu 13.756.000 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 100.006.120 € verbunden sind, auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtbetrag von rund 100 Mio. € auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe sowie das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen. Die bereits ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen bleiben von dieser neuen

Ermächtigung unberührt, sodass der hierdurch neu geschaffene Ermächtigungsbetrag vom Vorstand voll ausgeschöpft werden kann. Zur Sicherung von Wandlungsrechten wurde auch ein bedingtes Kapital II (§ 159 AktG) in selber Höhe (100.006.120 €) beschlossen.

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 auf Grundlage eines Revisionsplans und in Abstimmung mit dem Bereich Compliance 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 sowohl dem Prüfungsausschuss als auch dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wird auch das Interne Kontrollsysteem (IKS) laufend ausgebaut. Die Festlegung von konzernweitlichen 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.

---

**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 Kodex<sup>1</sup> und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das Geschäftsjahr 2013 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) evaluiert<sup>2</sup>.

---

**RISIKOMANAGEMENT AUF ALLEN  
UNTERNEHMENSEBENEN**

Risikomanagement und Internes Kontrollsystem sind im CA Immo Konzern integrierte Bestandteile der bestehenden Managementsysteme. Die Interne Revision überwacht als unabhängige unternehmenseinterne Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe sowie das interne Kontrollsystem. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden. Die Risikopolitik der CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert, deren Einhaltung durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert wird. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen umgesetzt und ist für alle Organisationseinheiten bindend. Ziel ist es, potenzielle Chancen ebenso wie gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und ihre Auswirkungen zu beurteilen, damit die zuständigen Entscheidungsträger adäquate Maßnahmen setzen können. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Prozessebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Einschätzung der aktuellen

Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Hierbei setzt man auf Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten bzw. auf die laufende Überwachung der Baukosten bei der Realisierung von Projekten. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. 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 durch. Hier werden alle potenziellen Risiken aber auch Chancen nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Für die in der Vergangenheit festgestellten Risiken wurden konkrete Maßnahmen zur Eliminierung bzw. Abschwächung erarbeitet und größtenteils bereits umgesetzt. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird zudem jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis wird dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss berichtet.

**Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken**

Wesentliche Risiken der Gruppe bestehen unverändert in der marktbedingten Gefahr steigender Leerstandsraten, in Mieterinsolvenzen, einem schwierigeren Umfeld für Immobilientransaktionen in Osteuropa und steigenden Renditen bzw. einer Verringerung der Immobilienwerte. Weiters bestehen die mit Projektentwicklungen üblich einhergehenden Kosten- und Leistungsrisiken. Die wesentlichen Risiken der Gruppe sind somit im Vergleich zu den Vorjahren weitgehend ident geblieben.

---

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

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

---

## INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Grundlage des Internen Kontrollsyste ms (IKS) der CA Immo ist eine laufende Risikoanalyse samt Risikobewertung. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Es umfasst alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und Unternehmensrichtlinien sowie zur Fehlerprävention. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. aufzudecken (detektive Kontrolle) und so eine rechtzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht hierbei die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess 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 IKS beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft, die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse 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 Prüfungsergebnisse informiert.

---

## STRATEGISCHE RISIKEN

**Portfoliostruktur, 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. Deutschland ist (auch nach den erfolgreichen Verkäufen des Tower 185 sowie des Hessen-Portfolios) größter Einzelmarkt der CA Immo; der regionale Schwerpunkt hat sich von Deutschland nach Osteuropa verlagert. Dem Marktrisiko beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dennoch liegt das Hauptaugenmerk auf der Fokusierung auf die Kernregionen von CA Immo. Eine Ausbalancierung des Deutschland- und Osteuropa-Portfolios wird bis Ende 2015 angestrebt. Für Einzelinvestments definiert

CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Seit dem anteiligen Verkauf des Tower 185 beinhaltet das Portfolio keine diesen Grenzwert überschreitende Immobilie. Das Bestandsportfolio weist lediglich drei Einzelimmobilien mit einem IFRS-Bilanzwert von mehr als 100 Mio. € aus (Anteil am Tower 185 in Frankfurt, Skygarden in München bzw. Riverplace in Bukarest). Durch den Verkauf des Hessen-Portfolios konnte zudem das Exposure in Sekundärstädten sowie das Konzentrationsrisiko aufgrund eines Einzelmieters (Land Hessen) verringert werden. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekte besteht allgemein ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Für 2014 sind daher weitere Liegenschaftsabverkäufe geplant und bei Baurechtsschaffungen werden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder frühzeitig Partner eingebunden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

---

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes

Die Transaktionsvolumina auf den europäischen Märkten gehörten im vergangenen Geschäftsjahr zu den besten seit 2007; darunter Deutschland mit einer Steigerung von 17%<sup>1</sup>. Auch für 2014 wird v. a. für Wohn- und Gewerbeimmobilien Wachstum prognostiziert. Der Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt – als dem derzeit attraktivsten Standort für Investoren – wird sich demnach fortsetzen. Generell werden risikoreiche Investitionen nicht mehr pauschal als negativ gesehen. Die Risikobereitschaft hat sich anscheinend erhöht. Ebenfalls positiv entwickelte sich das Investitionsvolumen in Osteuropa; die Transaktionsgeschwindigkeit hinkt jedoch weiterhin zurück. Einige Transaktionsmärkte (z. B. Ungarn, Rumänien) scheinen gänzlich zum Erliegen gekommen zu sein, wodurch die von CA Immo vorgesehene Portfoliooptimierung in Osteuropa vereinzelt nicht umsetzbar sein könnte (**Transaktionsrisiko**). Während am österreichischen und deutschen Markt vereinzelt Transaktionen außerhalb des Core-Segments zu beobachten sind, beschränkt sich die Nachfrage in Osteuropa weiterhin ausschließlich auf Core-Immobilien; andere Asset-Klassen sind nur beschränkt finanziell und handelbar. Auch ein allfälliges **Länder- und Transferrisiko** ist aufgrund der deutlich angespannten wirtschaftlichen und / oder politischen Lage (z. B. Ukraine, Ungarn, Tschechien) im Auge zu

---

<sup>1</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle

behalten. Dem Transferrisiko beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. 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.

Daneben könnten sich ändernde ökonomische Rahmenbedingungen zu deutlichen Schwankungen der Immobilienpreise führen. Aufgrund der weiterhin gedämpften Mietwachstumsaussichten und der Tatsache, dass sich der (Re-)Finanzierungsmarkt in Osteuropa nur langsam erholt, besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. **Wertänderungen** werden also auch 2014 ein wesentliches Risiko darstellen, da sich ein Anstieg der Renditen nachhaltig in den Bewertungsgutachten niederschlägt und über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Marktwertänderungen das Konzernergebnis beeinflusst und das Eigenkapital reduziert wird.

In einer Like-for-Like Betrachtung hat sich die **Vermietungsseite** in den Kernmärkten der CA Immo 2013 als relativ stabil erwiesen. Unverändert problematisch zeigt sich die Assetklasse Logistik in Osteuropa aufgrund auslaufender Mietverträge. Trotz der umfangreichen Flächen in diesem Segment ist das materielle Risiko aufgrund der marküblich geringeren Mietpreise jedoch unterproportional: Das Leerstandsequivalent beläuft sich auf rund 3,5% der Mieterlöse des Gesamtportfolios. Der Verkauf weiterer vollvermieteter Objekte könnte die Leerstandsquoten weiter belasten, ohne dass aktuell Risiken für die absoluten Leerstandsvolumina erkennbar sind.

Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen; Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** auf einem moderaten Level eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Durchschnittlich ist rund ein Drittel der offenen Forderungen wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Auch bei Mietvertragsverlängerungen ist teilweise mit einer Ertragsminderung durch notwendige

Mietreduktionen bzw. höhere Incentivierungen zu rechnen.

#### Risiken aus getätigten Verkäufen

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die zum Teil auf eine Garantie bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in den entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

#### Risiken aus der Projektentwicklung

Neben den üblicherweise mit Projektentwicklungen verbundenen Risiken (Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Termintüberschreitungen, Baumängel, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen, Verzögerungen bei Kreditvergaben, etc.) besteht vor allem die Gefahr einer marktbedingten Verlängerung der Stabilisierungsphase (Erstvermietung), die sich negativ auf das Developmentergebnis auswirken und durch das Ausbleiben von Mieten den Cash-flow belasten könnte. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken 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 lageabhängig 40–60%) gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

---

#### 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. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten

obliegt der Abteilung Recht. 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. Die derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallkonstellationen aus dem operativen Geschäft. Darüber hinaus hat der Joint-Venture-Partner aus dem Projekt „Maslov“ in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage eingereicht; der Streitwert beläuft sich auf rund 110 Mio. € zuzüglich Zinsen. Die Erfolgsaussichten des Klägers werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss zur Durchsetzung der von CA Immo vertretenen Rechtsposition wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen. Aktuell sind somit keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. 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. Im vergangenen Geschäftsjahr war CA Immo diesbezüglich v. a. von der Umsetzung der AIFM (Alternative Investment Fund Managers) Richtlinie in nationales Recht betroffen, da eingangs unklar war, ob auch börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften unter die Definition „AIFM“ fallen würden. Dies hätte noch umfangreichere Dokumentationspflichten, die Pflicht zur Einführung von Verwahrstellen, etc. und damit auch höhere Kosten zulasten der Gesellschaft und ihrer Anleger zur Folge gehabt. Nach reiflicher Prüfung befand die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) letztlich, dass CA Immo aufgrund der vorgelegten Argumente – vorbehaltlich allfälliger zukünftiger europäischer Entwicklungen – nicht als AIFM zu betrachten sei.

### Steuerliche Risiken

Die nationalen Steuersysteme in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe sind laufenden Änderungen unterworfen. Außerordentliche Steuerbelastungen sind durch sich ändernde Rechtslagen ein stetes Ertragsrisiko. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden daher kontinuierlich beobachtet. Für bekannte Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren wird in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen.

### Umweltrisiken

Wie viele Unternehmen steht auch CA Immo vor der Problematik, im Zuge ihrer Geschäftstätigkeit unbeabsichtigt Umweltbelastungen zu verursachen, deren Auswirkungen bzw. Beseitigung (z. B. toxische Substanzen / Materialien, Kontaminierungen) beachtliche Kosten verursachen können. Auch die Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen kann dazu führen, dass 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 teilweise unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Risiken ergeben sich international in unterschiedlicher Intensität aus strenger gesetzlichen Vorgaben einzelner Regionen 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 Mitbewerber. 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 (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden automatisch die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen. Auch beim Erwerb von Immobilien wird auf diese Kriterien Bedacht genommen.

### FINANZRISIKEN

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

### Liquiditäts-/ Refinanzierungsrisiko

Die (Re-)Finanzierungssituation hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Der österreichische und der deutsche Finanzierungsmarkt zeigen sich weitgehend stabil. Großvolumige Finanzierungen (bis 100 Mio. €) sind derzeit unproblematisch. In Deutschland trägt der

Markteintritt zusätzlicher Anbieter für Immobilienfinanzierungen zu einer Zunahme des Finanzierungsangebots und folglich zu geringeren Margen und höheren Loan-to-Values (LTV) bei. Insbesondere Versicherungen bieten bei moderaten LTVs (ca. 50%) attraktive endfällige Lösungen. Die Situation in Osteuropa hat sich ebenfalls leicht erholt, was die Kapitalbeschaffung etwas erleichtern sollte. Dennoch wollen Ratingagenturen wie Standard & Poor's (S&P) noch keine Entwarnung geben, da Banken weiter ihre Eigenkapitalbasis stärken und ihre Refinanzierungsrisiken im Auge behalten müssen. Dies äußert sich in einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen sowohl bei Neuabschlüssen von Krediten als auch bei Kreditverlängerungen. In einzelnen osteuropäischen Regionen (z. B. Ungarn, Rumänien) bzw. für einzelne Assetklassen (z. B. Logistik) ist die **Fremdkapitalbeschaffung** überhaupt schwierig, was einen erhöhten **Eigenmittelbedarf** auf Einzelobjektebene mit sich bringt. Zwar verfügt die CA Immo Gruppe aus heutiger Sicht über ausreichend hohe Liquidität – dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen. Dies liegt daran, dass die vorhandene Liquidität nicht direkt in der Muttergesellschaft sondern auf unterschiedlichen Unternehmensebenen zur Verfügung steht, der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder etwa unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Nachdem die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen darstellt, begegnet sie einem allfälligen Risiko 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 Rückzahlung teurer Kredite auf Holding-Level sowie vereinzelt die Rückführung von Projektfinanzierungen vorsehen. Ein Teil dieser Maßnahmen konnte bereits erfolgreich umgesetzt werden: Zu Jahresbeginn 2014 erwarb CA Immo von der Österreichischen Volksbanken AG ein Finanzierungs-Portfolio mit einem

Nominalen von rund 428 Mio. €. Hiervon entfiel jeweils die Hälfte auf besicherte Immobilienkredite von CA Immo Konzerngesellschaften in Osteuropa bzw. auf unbesicherte Finanzierungen auf Holding-Ebene. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb der nächsten zwei Jahre hatte eine stark positive Auswirkung auf das **Fälligkeitsprofil**, sodass dieses für die kommenden Jahre ein weitgehend stabiles Bild zeigt. Neben der Prolongation der immobilienbesicherten Darlehen auf Objekt- oder Projektebene stellen die 6,125% CA Immo-Anleihe 09-14 sowie die Wandelschuldverschreibung die größten Refinanzierungspositionen für das kommende Jahr dar; beide Tilgungen sind planerisch gesichert. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend werden Kredite grundsätzlich 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-Partnern (**Partnerrisiken**) nicht auszuschließen. Zudem weist die CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

### Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte 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 CA Immo auf einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden zu mehr als 50% durch den Abschluss derivativer Finanzinstrumente – überwiegend in Form von Zinsscaps oder Zinsswaps – abgesichert, die marktbedingt auch negative Barwerte ausweisen können. Insgesamt sind damit weniger als 40% der verzinslichen Verbindlichkeiten nicht abgesichert variabel verzinslich. Und obwohl sich der europäische Leitzins nach seiner letzten Senkung im November 2013 auf einem Rekordtief von 0,25% befindet und eine weitere Leitzinssenkung um 10 bis 15 Basispunkte nicht auszuschließen ist – kurz: Zinsen sowie Swap-Sätze werden noch für längere Zeit auf niedrigen Niveaus verharren – ist ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos unumgänglich. Risiken,

die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit jedoch nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

### Währungsrisiken

Aufgrund ihrer Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen ist CA Immo unterschiedlichen Währungsrisiken aus dem Zufluss von Mieterlösen und Mietforderungen in BGN, CZK, HUF, PLN, RON und RSD ausgesetzt. Diese Fremdwährungszuflüsse sind durch die Bindung der Mieten an den EUR oder USD abgesichert, sodass aktuell kein wesentliches Risiko besteht. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in EUR konvertiert wird. Dieser Prozess wird laufend vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein indirektes Währungsrisiko besteht jedoch durch die Auswirkung der Bindung der Mieten an EUR/USD auf die wirtschaftliche Bonität der Mieter, die zu Zahlungsgängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte (insbesondere in Ungarn). Zur Absicherung des Währungsrisikos auf der Passivseite (Finanzierungen in CZK und USD) stehen diesen Krediten im Wesentlichen Mieterlöse in gleicher Währung gegenüber. Generell werden Kredite in jener Währung aufgenommen, die dem jeweiligen Mietvertrag zugrunde liegt. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall, wobei hierbei auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt wird.

### FINANZINSTRUMENTE<sup>1</sup>

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 Einnahmeseite (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.

### KONZERNSTRUKTUR

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. Ursprünglich nur am österreichischen Markt engagiert, investierte CA Immo ab 1999 in Osteuropa, wo sie zwei Jahre später auch ins Projektentwicklungsgeschäft einstieg und nun mit der 2011 erfolgten Akquisition der Europolis Gruppe zu einem der größten Investoren zählt. 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 CA Immo Deutschland GmbH (vormals Vivico Real Estate GmbH) finalisiert wurde. 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. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) existieren in Bulgarien, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, der Slowakei und Slowenien. Zum Stichtag 31.12.2013 bestehen konzernweit 256 Tochtergesellschaften (31.12.2012: 265) in insgesamt 17 Ländern<sup>2</sup>. Die Haupttätigkeit der Konzernmutter liegt in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften.

### Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten CA Immo Beteiligungen gehalten. Per 31.12.2013 befinden sich zudem 16 (31.12.2012: 21) Liegenschaften im direkten Besitz der CA Immobilien Anlagen AG. Das Österreich-Portfolio besteht aktuell aus reinen Bestandsimmobilien sowie einer Projektentwicklung in Wien.

<sup>1</sup> Detaillierte Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten der CA Immobilien Anlagen AG finden Sie im Anhang.

<sup>2</sup> Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern, Luxemburg und den Niederlanden sowie einer weiteren Gesellschaft in der Schweiz.

## GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften <sup>1</sup>	31.12.2013	31.12.2012
Österreich	30	40
– hiervon Joint-Ventures	0	0
Deutschland	98	110
– hiervon Joint-Ventures	18	18
Osteuropa <sup>2</sup>	128	115
– hiervon Joint-Ventures	31	39
<b>Konzernweit</b>	<b>256</b>	<b>265</b>
– hiervon Joint-Ventures	49	57

1 Joint-Ventures bezogen auf Immobilien-/Projekt-Ebene

2 inkl. im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehende Gesellschaften

### Deutschland: Bestandsaufbau durch Projektentwicklung

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. 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 deutschen Bestandsimmobilien wurde in der ebenfalls vollkonsolidierten **CA Immo Invest GmbH** (vormals CA Immo AG) mit Sitz in Frankfurt gehalten, an der die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft über direkte und indirekte Beteiligungen zu 100% beteiligt ist. Bei diesen Bestandsimmobilien handelte es sich um das sogenannte „Hessen-Portfolio“, ein langfristig an das Bundesland Hessen vermietetes Liegenschaftspaket mit einem Verkehrswert von rd. 0,8 Mrd. €, bestehend aus 36 Immobilienobjekten an 19 Standorten in Hessen. Dieses Portfolio wurde im Rahmen der Strategiumsetzung 2012-2015 an die PATRIZIA Immobilien

AG veräußert. Das Closing der Transaktion fand im Dezember 2013 statt.

Schließlich 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.

### Osteuropa: Fokus auf Bestandsmanagement

Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio 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 teilte sich ursprünglich auf sechs Teilportfolien, von denen drei Portfolien 2013 zu einem verschmolzen wurden. Seit dem 2013 erfolgten Erwerb des 49%-Anteils von AXA am „P1“ Portfolio werden insgesamt zwei der nunmehr vier Teilportfolien zu 100% von Europolis gehalten. An zwei Portfolien sind namhafte Partner wie EBRD und Union Invest mit einem Anteil zwischen 25% und 49% beteiligt. Gemanagt werden diese Portfolien durch die **Euro-polis 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.

CA Immo konzentrierte ihre osteuropäischen Projektentwicklungen seit 2007 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, an dem CA Immo gemeinsam mit drei institutionellen Investoren beteiligt war. Der Fonds wird ebenfalls von einer Tochtergesellschaft der CA Immo gemanagt. Die Laufzeit des Fonds endete zum Jahresende 2013. Sämtliche Anteile der externen Partner wurden von CA Immo zurückgenommen, sodass die

Gesellschaft per 31.12.2013 100% hält. Die Commitment-Periode für Neuprojekte endete bereits Ende 2009. 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. Neuprojekte werden zukünftig direkt in der CA Immo oder in der Europolis gestartet.

#### UBM-Beteiligung

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. Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo 2013 ein Ergebnisbeitrag von insgesamt 3.359 Tsd. € (2012: 2.711 Tsd. €) und daraus eine Dividende für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 825 Tsd. € (Vorjahr: 825 Tsd. €) zugeflossen.

#### 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 rechtlichen Risiken finden Sie im Kapitel „Risikomanagement“.

#### MITARBEITER

CA Immo Gruppe beschäftigte per 31.12.2013 konzernweit insgesamt 355<sup>1)</sup> Mitarbeiter (31.12.2012: 405<sup>2)</sup>). Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich 51 Dienstnehmer (2012: 62).

<sup>1)</sup> Davon rund 9% Teilzeitarbeitskräfte; inklusive der konzernweit 26 karenzierten Mitarbeiter; exklusive der 111 Mitarbeiter der zwei tschechischen Hotelgesellschaften.

<sup>2)</sup> Davon rund 7% Teilzeitarbeitskräfte; inklusive der konzernweit 30 karenzierten Mitarbeiter; exkl. der 108 Mitarbeiter, die im Zuge des Erwerbs von zwei tschechischen Hotelgesellschaften im dritten Quartal 2012 übernommen wurden.

#### VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Nach einer positiven Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2013 geht die Europäische Kommission auch im Jahr 2014 von einer Fortsetzung der konjunkturellen Erholung in Europa aus. Wir gehen davon aus, dass sich die wesentlichen CA Immo Kernmärkte weiterhin stabil entwickeln werden, mit weiterhin sehr positiven Immobilienmarktbedingungen in Deutschland. Das Finanzierungsumfeld wird auch 2014 bestimmt für die Immobilienbranche sein.

##### Strategie

Auch das Jahr 2014 wird von der effektiven Implementierung der Strategemaßnahmen 2012 – 2015 geprägt sein. Nach der Stärkung der Bilanz hat dabei die weitere Optimierung des Immobilienportfolios als wesentlicher Hebel zur Steigerung der operativen Profitabilität Priorität.

##### Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung werden weitgehend stabile Mieten erwartet. Mietabgänge aus Immobilienverkäufen sollen durch eine Reduktion des Zinsaufwandes als Folge der signifikanten Senkung des Verschuldungsgrads möglichst kompensiert werden.

##### Kosten

Im Jahr 2014 wird mit einem vollständigen Erreichen der im Jahr 2012 definierten Kosteneinsparungsziele gerechnet.

##### Trends im Finanzierungsbereich

Auf Basis der Portfolioqualität sowie der verbesserten Bilanzkennzahlen erwarten wir ein stabiles Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Finanzierungen der CA Immo Gruppe.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Parameter, die den für 2014 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 Immobi-

lien-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.

#### **FORSCHUNG & ENTWICKLUNG**

CA Immo tätigt keine Ausgaben im Bereich Forschung und Entwicklung.

#### **NACHTRAGSBERICHT**

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2014 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

#### **Erhöhung der Stimmrechtsgesamtzahl durch Wandlungen**

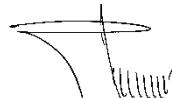
Bedingt durch die Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft per Ende Februar 2014 639.190.853,51 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.921.709 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Lieferaktien laufen derzeit unter der ISIN AT0000A154Z4 und sind ab dem Geschäftsjahr ihrer Ausgabe dividendenberechtigt.

#### **Rückkauf eigener Verbindlichkeiten mit einem Nominale von rd. 428 Mio. €**

Im Jänner erwarb CA Immo von der Österreichischen Volksbanken AG ein Finanzierungs-Portfolio mit einem Nominale von rd. 428 Mio. €. Rund je die Hälfte der Nominale entfällt auf besicherte Immobilienkredite von CA Immo Konzerngesellschaften in Osteuropa bzw. auf unbesicherte Finanzierungen auf Holding-Ebene. Über den Kaufpreis, der unter dem Nominale liegt, wurde Stillschweigen vereinbart. Mit dieser Rückführung wurde die Ziel-Eigenkapitalquote von 40% übertroffen.

Vienna, 18. März 2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien,**

für das Geschäftsjahr vom **1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.  
Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2013 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 Prüfungs nachweisen 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 Kontrollsyste m, 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 Prüfungs nachweise 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 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 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 18. März 2014

KPMG  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Helmut Kerschbaumer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

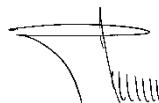
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen 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.

Vienna, 18. März 2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)



## KONTAKT

### CA Immobilien Anlagen AG

Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Tel +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-510  
office@caimmo.com  
www.caimmo.com

### Investor Relations

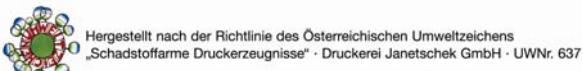
Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Christoph Thurnberger  
Claudia Hainz  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-595  
ir@caimmo.com

### Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-595  
presse@caimmo.com

## DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.



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

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,  
1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Claudia Hainz, Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger  
Gestaltung: Silke Gregoritsch, WIEN NORD Werbeagentur  
Fotos: CA Immo  
Produktion: 08/16  
Inhouse produziert mit FIRE.sys

