

---

JAHRESFINANZBERICHT 2015  
GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

15

# INHALT

KONZERNLAGEBERICHT	3
Konzernstruktur	4
Wirtschaftliches Umfeld	6
Immobilienmärkte	8
Immobilienvermögen	12
Geschäftsfeld Bestandsimmobilien	15
Geschäftsfeld Projektentwicklungen	19
Immobilienbewertung	24
Finanzierungen	27
Ergebnisse	31
Ausblick	39
Finanzielle Leistungsindikatoren	40
Mitarbeiter	41
Nachtragsbericht	43
Risikobericht	44
KONZERNABSCHLUSS	51
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	54
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	55
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2015	56
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	57
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	58
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2015	60
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS)	149
BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS)	150
JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT	152
BESTÄTIGUNGSVERMERK (JAHRESABSCHLUSS)	193
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ (JAHRESABSCHLUSS)	195



## KONZERNSTRUKTUR

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; darüber hinaus verfügt der Konzern über Büros in Zypern und der Ukraine. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) existieren in Bulgarien, Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Zum Stichtag 31.12.2015 umfasst der Konzern 211 Tochtergesellschaften (31.12.2014: 227) mit insgesamt 357 Mitarbeitern (Stand 31.12.2014: 355) in insgesamt 16 Ländern<sup>8)</sup>.

Die Kernkompetenz der CA Immo Gruppe liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien, die Slowakei und Rumänien. In Deutschland konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auf München, Frankfurt und Berlin. In den übrigen Ländern liegt der strategische Fokus primär auf den jeweiligen Hauptstädten. Neben Büroimmobilien umfasst das Bestandsportfolio der Gruppe auch Hotels, Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie einen geringen Anteil an Wohn- und Logistikimmobilien. Die Wertgenerierung basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien.

### STANDORT ÖSTERREICH

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Beteiligungen der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31.12.2015 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 217,2 Mio. € (31.12.2014: 245,3 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasste zum 31.12.2015 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 587,6 Mio. € (31.12.2014: 659,3 Mio. €) sowie zwei Projektentwicklungen.

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

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften <sup>1)</sup>	31.12.2015	31.12.2014
Österreich	27	24
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	1	0
Deutschland	94	95
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	15	15
Osteuropa <sup>2)</sup>	90	108
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	8	30
<b>Konzernweit</b>	<b>211</b>	<b>227</b>
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	24	45

<sup>1)</sup> Joint Ventures bezogen auf Immobilien-/Projekt-Ebene

<sup>2)</sup> Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaften

### STANDORT DEUTSCHLAND

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH**. 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 Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften.

Die Bestandsimmobilien werden großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – vermietet und verwaltet. Das Bau- und Management inklusive Construction Management, Projektsteuerung und Bauüberwachung wird durch die deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

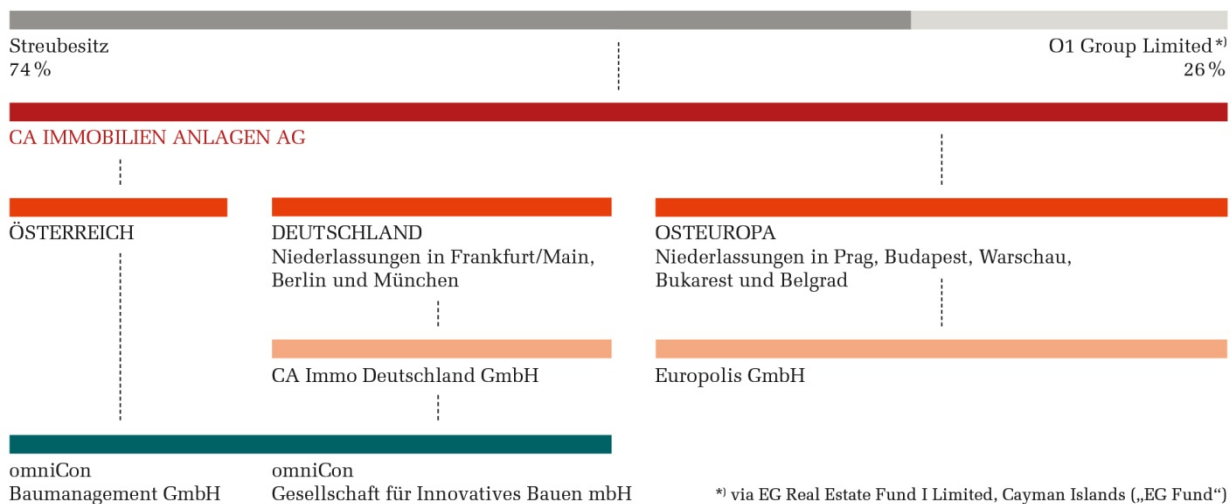
## STANDORT OSTEUROPA

Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe sowie ein geringer Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken in Polen, der Slowakei, Ungarn und der Ukraine ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis GmbH** (vormals Europolis AG) – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. Der Fokus der seit 1990 bestehenden Europolis Gruppe liegt auf gewerblichen „Class A“ Gebäuden in Osteuropa. Das Gesamtportfolio der Europolis teilt sich auf insgesamt

vier Teilportfolien auf. Im Juli 2015 erwarb CA Immo den Minderheitsanteil (rd. 35%) der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) am „E-Portfolio“. Eine Partnerschaft besteht mit der Union Invest, die einen Anteil von 49% am „C1-Portfolio“ hält. Sämtliche osteuropäischen Immobilien werden durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH** (EREAM), Wien bzw. durch regionale Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

## ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE

Stand: 31.12.2015



## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

Die globale Konjunktur war 2015 von geopolitischer Instabilität und damit verbundener Volatilität geprägt. Das Wachstum in den Schwellen- und Entwicklungsländern ging zum fünften Mal in Folge zurück. Insbesondere die westeuropäische Wirtschaft bekam die Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland zu spüren. Die Konjunktursorgen wurden durch den rasanten Verfall des Ölpreises und des Rubels, die allmähliche Abschwächung der Konjunktur in China sowie die schrittweise Verschärfung der Geldmarktpolitik in den Vereinigten Staaten verstärkt. Laut Internationalem Währungsfonds (IWF) soll die Konjunktur in Europa 2016 und 2017 einen leichten Aufschwung erfahren. Die Konjunkturaussichten in der Eurozone haben sich 2015 verbessert. Die Belastungen durch die Austeritätspolitik werden in Zukunft geringer eingeschätzt und es sollte mehr Spielraum für Wirtschaftswachstum gegeben sein.

raum mit 1,7% marginal ansteigen und sich 2017 weiter auf 1,9% verbessern, wobei dies jedoch erheblich von der Investitionstätigkeit abhängen wird. Für die Eurozone wird ein Budgetdefizit von 2,7% erwartet (2014: 2,6%). Insgesamt lag die durchschnittliche Staatsverschuldung der Eurozone bei 91,6% (EU: 93,2%).

Die Wirtschaft in **Österreich** wächst weiterhin langsam, aber stetig. 2015 das reale BIP um 0,7%. Dieser Zuwachs war in erster Linie die Folge von staatlichen Investitionen und einer positiven Außenhandelsbilanz. Angesichts des stärkeren Privatkonsums und Investitionsvolumens wird mit einer Verdoppelung des BIP-Wachstums 2016 und 2017 gerechnet. Die Inflationsrate ging in Österreich 2015 auf 0,8% zurück (2014: 1,5%) und sollte aufgrund des fallenden Ölpreises 2016 und 2017 auf diesem niedrigen Niveau bleiben. Im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung 2015 in der Eurozone (0,5%) und der EU (0,6%) liegt Österreich klar über dem Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote stieg 2015 auf 6,0% (2014: 5,6%).

### DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2015 <sup>2)</sup>

Das Wachstum in der Eurozone lag 2015 wie erwartet bei 1,5%, in der gesamten EU bei 1,8%. Die Arbeitslosenquote in der gesamten EU lag mit 9,0% am niedrigsten Stand seit 2009. 2016 sollte das Wachstum im Euro-

Die deutsche Konjunktur wurde in erster Linie von Ausgaben der öffentlichen Hand sowie vom privaten und öffentlichen Konsum gestützt. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,7%. Im EU-Vergleich weist **Deutschland** zusammen mit Tschechien mit 4,5% die niedrigste Arbeitslosenquote auf. Die Inflationsrate in Deutschland bewegte sich im Jahresverlauf um die 0%-Grenze und kam seit Januar 2014 nicht über 1% hinaus. Die Verschuldung in % des BIP ging von 74,8% (2014) auf 70,8% (2015) zurück.

<sup>1)</sup> Quellen: Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, Januar 2016

<sup>2)</sup> Quellen: Eurostat Eurostatistics 01/2015 edition, Prognose der EU-Kommission (04.02.2016)

### WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens <sup>1)</sup>		Jährliche Inflationsraten <sup>2)</sup>	Arbeitslosen- quote <sup>3)</sup>	Beschäftigungs- quote <sup>4)</sup>	Brutto- Staatsverschul- dung <sup>5)</sup>	Handelsbilanz- saldo <sup>6)</sup>
	2015	2016	in %	in %	in %	in % des BIP 2015	in Mrd. €
EU –28	1,8	1,9	-0,1	9,0	0,9	86,0	11,6
Euroraum–18	1,5	1,7	-0,1	10,5	1,1	91,8	24,2
AT	0,7	1,7	0,8	6,0	0,8	85,3	0,7
GER	1,7	1,8	-0,2	4,5	0,5	71,9	14,9
PL	3,6	3,6	-0,6	7,1	1,0	51,9	-0,9
CZ	3,9	2,3	0,2	4,5	1,1	41,4	-0,5
HU	3,0	2,1	-0,1	6,3	2,1	78,0	-0,2
RO	3,6	4,2	-1,5	6,7	0,2	37,2	0,0

Quelle: Eurostat, Bloomberg

<sup>1)</sup> Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); <sup>2)</sup> per Januar 2015; <sup>3)</sup> per Dezember 2015 (saisonbereinigt); <sup>4)</sup> per drittem Quartal 2015; <sup>5)</sup> in % des BIP 2015; per drittem Quartal 2015 <sup>6)</sup> Januar bis November 2015 (nicht saisonbereinigt)

Das Wirtschaftswachstum von **Ungarn** ging 2015 auf 3,0% (2014: 3,7%) zurück, lag jedoch damit erheblich über den Erwartungen von 2,7%. In **Rumänien** entwickelte sich die Wirtschaft 2015 mit einem BIP-Wachstum von 3,6% ebenfalls positiv. Das Bruttoinlandsprodukt von **Polen** wuchs 2015 um 3,6% und befand sich damit weiterhin auf einem starken, stabilen Kurs. In **Tschechien** kam es zwischen dem 3. und 4. Quartal 2015 zu einem BIP-Rückgang, es konnte aber trotzdem ein Jahreswachstum von 3,9% verzeichnet werden. Mit Ausnahme Tschechiens (4,5%) ist die Arbeitslosenquote in den **CEE**-Ländern höher als im Rest der EU und liegt in Polen bei 7,1%, in Ungarn bei 6,3% und in Rumänien bei 6,7%.

Die Inflationsrate drehte in den meisten CEE-Ländern ins Minus und blieb damit unter den Zielwerten. Der Hauptgrund dafür liegt in den fallenden Ölpreisen. Tschechien vermeldete eine negative Inflationsrate von -0,1%, in Rumänien erreichte sie im August 2015 einen Rekordtiefstand und letztlich -0,7% für das Gesamtjahr. Der Zinssatz in Polen lag mit 1,50% auf einem Rekordtief, die Jahresinflationsrate bei -0,5%.

#### GELDMARKT UND ZINSUMFELD <sup>1)</sup>

Die Geldmarktpolitik war 2015 stark expansiv und von einem anhaltend niedrigen Zinsniveau geprägt. Im Jahresverlauf 2015 hielt die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins bis zu ihrer Entscheidung im Dezember, die Einlagezinsen in der Eurozone von -0,20% auf -0,30% zu senken, auf stabilem Niveau. Die Zinsen blieben während des gesamten Jahres im negativen Bereich, um die Kreditvergabe für die Banken attraktiver zu machen. Laut Eurostat lag die Teuerungsrate in der Eurozone Ende 2015 bei nur 0,4% und somit weit unter dem 2%-Zielwert der EZB.

Um der Gefahr einer Deflation entgegenzuwirken und die Wirtschaft zu stützen, beschloss die EZB im Januar 2015, das Programm zum Ankauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren aus Ländern der Eurozone auf ein Volumen von bis zu 60 Mrd. € auszudehnen und bis September 2016 weiterlaufen zu lassen. Der 3-Monats-Euribor (Referenzzinssatz für variabel verzinsliche Anleihen) bewegte sich 2015 auf einem Rekordtief und schwankte zwischen 0,8% und -0,14%. Im April 2015 bewegte er sich erstmals in negativem Terrain. Die Talfahrt im 2. Halbjahr setzte sich in den ersten Wochen 2016 fort und erreichte Ende Februar mit -0,2% einen

neuen Tiefstand. Auch die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unternehmensanleihen guter Bonität erreichte 2015 historische Tiefstände.

#### WÄHRUNGEN <sup>2)</sup>

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB führten 2015 zu einer Abschwächung der europäischen Gemeinschaftswährung, insbesondere gegenüber dem US-Dollar. Die polnische und ungarische Währung zeigten um das 2. Quartal 2015 höhere Volatilität: EUR/PLN wurde 2015 zwischen 3,99 und 4,37 gehandelt, während sich EUR/HUF zwischen 296 und 322 bewegte. Nachdem die Schweizer Nationalbank am 15. Januar 2015 den Euro-Mindestkurs von 1,20 Franken aufgehoben hatte, verzeichneten die Währungen der CEE-Länder einen Wertverlust, der jedoch rasch wieder aufgeholt werden konnte.

#### AUSBLICK <sup>3)</sup>

Die aktuelle Konjunkturlage und die Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone lassen erwarten, dass der Leitzins auch 2016 auf historisch niedrigem Niveau bleiben wird. Die Entscheidung der EZB, das Ankaufsprogramm für Anleihen auszudehnen sowie das im November 2014 bekannt gegebene Investitionsprogramm der Europäischen Kommission, das Investitionen von mindestens 315 Mrd. € für strategische Infrastrukturprojekte mobilisieren soll, sollte sich weiter unterstützend auf die Konjunktur auswirken. Nachdem der starke Rückgang des Ölpreises die Teuerungsrate 2015 gedämpft hatte, geht die EU-Kommission von einer weiter sinkenden Inflationsrate aus, wobei Bedenken wegen möglicher Deflationsrisiken aufgrund der expansiven Programme der EZB zumindest temporär abgeschwächt wurden.

Die CEE-Länder sollten laut Experten von einer belebten Inlandsnachfrage und verstärkter Investitionstätigkeit in den Folgejahren profitieren und dieses Jahr um durchschnittlich 3,3% wachsen (der stärkste Anstieg seit 2008). Mit einem prognostizierten BIP-Wachstum von 4,5% im Jahr 2015 wird Tschechien zum wachstumsstärksten Land der CEE-Region. Für Polen wird 2015 ein Wachstum von 3,6% erwartet, für Ungarn 3,0%.

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

<sup>3)</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Statistische Zentralämter, Bloomberg

<sup>1)</sup> Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

# IMMOBILIENMÄRKTE

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

### Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien erreichte im 4. Quartal 2015 mit 1,8 Mrd. € den bislang höchsten Quartalsstand und machte fast die Hälfte des gesamten Jahresinvestitionsvolumens aus. Der Hauptgrund dafür ist der Abschluss mehrerer großvolumiger Transaktionen zu Jahresende. 2015 entfielen 40% der Transaktionen auf Büroimmobilien, gefolgt von 31% im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Insgesamt lag das Investitionsvolumen in Höhe von 2,7 Mrd. € ähnlich hoch wie im Vorjahr (2,8 Mrd. €). Die Spitzenrendite für Büroimmobilien lag mit 4,20% im 4. Quartal nur unwesentlich unter dem Vorquartal (4,30%). Die Renditen in guten Lagen waren minimal geringer (10 bps) als im 3. Quartal (4,95% gegenüber 5,05%). Der Anteil ausländischen Kapitals betrug erstmals seit zehn Jahren mehr als 50% des Gesamtjahreswerts. Im 4. Quartal stieg der Anteil internationaler Investoren von 26% (3. Quartal) auf knapp 65%. Auf das Konto inländischer Investoren gingen 35% der Investitionen; rund 21% wurden von deutschen Anlegern getätigt.

### Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Büroimmobilienmarkt ist mit rund 198.000 m<sup>2</sup> um 75% gegenüber dem Vorjahreswert (113.000 m<sup>2</sup>) gestiegen. Der Gesamtbestand erhöhte sich im 4. Quartal mit ca. 11,0 Mio. m<sup>2</sup> geringfügig gegenüber 2014 (10,9 Mio. m<sup>2</sup>). Der stabil gebliebene Gesamtbestand ist in erster Linie auf das signifikant geringere Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. Die Fertigstellungen lagen nur knapp über 7.000 m<sup>2</sup>; im letzten Quartal wurden keine wichtigen Büroprojekte fertiggestellt. Die Vermietungsleistung lag mit 61.000 m<sup>2</sup> im 4. Quartal 2015 um 50% über dem Ergebnis des 3. Quartals (32.000 m<sup>2</sup>). Die Gesamtvermietungsleistung (200.000 m<sup>2</sup>) lag allerdings geringfügig unter dem Vorjahresergebnis (210.000 m<sup>2</sup>). Im Jahr 2015 waren neue Büroflächen entweder bereits vollständig vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Diese Tendenz sollte sich bis 2017 oder 2018 fortsetzen. Die Leerstandsrate sank mit 6,3% auf ein Rekordtief und resultiert aus dem geringen Fertigstellungsvolumen in 2015 sowie aus der anhaltenden Nachfrage nach Büroflächen. Die monatliche Spitzenmiete in Wien erhöhte sich im letzten Quartal 2015 mit 25,85 €/m<sup>2</sup> geringfügig gegenüber dem Vorquartal (25,75 €/m<sup>2</sup>). Leichte Schwankungen zeigten sich bei den Mieten in guten und durchschnittlichen Lagen, die

bis zum 4. Quartal auf rund 15,50 €/m<sup>2</sup>/Monat in guten bzw. 13,50 €/m<sup>2</sup>/Monat in durchschnittlichen Lagen stiegen.

## BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2015	2014	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	200.000	210.000	-4.8
Leerstandsrate in %	6.3	6.5	-3.1
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	25.85	25.75	+0.4
Spitzenrendite in %	4.20	4.60	-8.7

Quellen: CBRE: Vienna Office MarketView Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

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

### Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland wuchs 2015 mit 55,1 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr um fast 40%. Mehr als 30% des Jahresergebnisses (17 Mrd. €) wurden allein im 4. Quartal 2015 erwirtschaftet, dem damit stärksten Quartal der letzten fünf Jahre. In Deutschland wurden 2015 rund 23 Mrd. € in Büroimmobilien sowie 17 Mrd. € in Einzelhandelsflächen investiert. Zusammen machen diese beiden Kategorien rund 75% des gesamten deutschen Investmentmarkts für Gewerbeimmobilien aus. Im letzten Quartal 2015 wurde im Bereich Büroimmobilien das höchste Quartalsergebnis seit 2007 erzielt. Der Anteil ausländischer Investoren ist in Deutschland von 39% auf beinahe 50% gestiegen.

Der Anteil der Investitionen in Büroimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen hat sich zwischen 2010 und 2015 verdoppelt. In Berlin wurden 4,4 Mrd. € in Büroimmobilien investiert (57% des gesamten Berliner Investmentmarkts), in München 4,3 Mrd. € (73%). Der höchste Anteil an Büroinvestitionen ergab sich in Frankfurt (4,9 Mrd. € bzw. 81% des Gesamtvolumens). Angesichts der hohen Investmentnachfrage sank die Spitzenrendite in München im Vorjahresvergleich auf 3,65% (gegenüber 4,0% in Berlin und 4,4% in Frankfurt).

<sup>1)</sup> Quellen: CBRE: Austria Investment MarketView Q4 2015, Vienna Office MarketView Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015

<sup>2)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: German Investment Market Q4 2015; CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2015, Investment Market Overview Berlin, Munich; MarketView European Investment Quarterly Q4 2015



**Büroimmobilienmarkt <sup>1)</sup>**

Im Vergleich zu 2014 ist der Büroflächenumsatz in Deutschland im Jahr 2015 um 21% auf rund 3,6 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen. Die Entwicklung in den einzelnen Immobilienmetropolen ergibt jedoch ein unterschiedliches Bild. Bei einem Rekordflächenumsatz von 879.400 m<sup>2</sup> konnte Berlin einen Anstieg um 43% gegenüber 2014, Düsseldorf um 46% auf 342.500 m<sup>2</sup> verbuchen. Der Flächenumsatz für die fünf anderen Kernstädte lag dazwischen, wobei Frankfurt, Stuttgart, München und Köln im Vergleich zum Vorjahr Zuwächse verzeichneten. Das Neubauvolumen ging 2015 um 12% auf 870.000 m<sup>2</sup> zurück. 65% der fertiggestellten Flächen waren bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben.

Der Gesamtleerstand ging 2015 um 16% auf 5,69 Mio. m<sup>2</sup> zurück und fiel damit erstmals seit 2013 unter die 6 Mio. m<sup>2</sup>-Marke. 2015 erreichte die durchschnittliche Leerstandsrate in den Kernstädten mit 6,4% einen neuen Tiefststand seit 2002. Für 2016 wird aufgrund der hohen Nachfrage ein weiterer Rückgang erwartet. Bei den Spitzenmieten war 2015 in allen Städten außer Köln und Düsseldorf ein Anstieg zu verzeichnen. Die aggregierte Spitzenmiete stieg um 3%, die Durchschnittsmieten

verzeichneten ein Plus von 4%. Ähnliche Ergebnisse werden für das Jahr 2016 erwartet.

Der Büroflächenumsatz in **München** summierte sich 2015 auf 761.000 m<sup>2</sup> und ist in erster Linie auf das starke 4. Quartal (248.000 m<sup>2</sup>) zurückzuführen; für 2016 wird ein Gesamtflächenumsatz von rund 700.000 m<sup>2</sup> erwartet. 2015 wurden 178.500 m<sup>2</sup> neu entwickelte oder sanierte Büroflächen fertiggestellt. Der Büro-Leerstand lag mit 5,3% auf dem niedrigsten Niveau seit 2003. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014 ist die Spitzenmiete im 4. Quartal 2015 aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Top-Büroflächen um 1 € auf 34,00 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Im Jahr 2015 wurden 180.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertiggestellt.

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2015 auf rund 391.200 m<sup>2</sup> und blieb damit zum vierten Mal seit 2004 unterhalb der 400.000 m<sup>2</sup>-Marke bzw. rund 12% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Gleichzeitig wurde 2015 die höchste Zahl an neuen Mietflächen seit mehr als einem Jahrzehnt fertiggestellt. Dies betraf jedoch hauptsächlich kleinere Transaktionen. Der Hauptschwerpunkt liegt nach wie vor auf Qualität: 63% des Gesamtflächenumsatzes wurden mit Immobilien im Topsegment erzielt; bei vier der zehn größten Transaktionen handelte es sich um Entwicklungsprojekte.

<sup>1)</sup> Jones Lang LaSalle: Office Market Overview BIG 7 4Q 2015, Office Market Profile Berlin, Frankfurt, Munich 4Q 2015, CBRE: German Investment Quarterly MarketView Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015

**BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND**

	2015	2014	Veränderung in %
<b>Berlin</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	879.400	616.000	42,8
Leerstandsrate in %	6,3	7,7	-18,2
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	24,0	22,0	9,1
Spitzenrendite in %	4,00	4,50	-11,11
<b>Frankfurt am Main</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	391.200	378.100	3,5
Leerstandsrate in %	9,1	10,4	-12,5
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	35,5	35,0	1,4
Spitzenrendite in %	4,35	4,60	-5,43
<b>München</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	761.000	641.000	18,7
Leerstandsrate in %	5,3	6,8	-22,1
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	34,0	33,0	3,0
Spitzenrendite in %	3,65	4,30	-15,12

Quellen: Jones Lang LaSalle: Office Market Overview BIG 7 4Q 2014, Office Market Profile Berlin, Frankfurt, Munich 4Q 2015

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

Die Leerstandsrate sank im letzten Quartal 2015 noch weiter auf 9,1%, dem niedrigsten Stand seit mehr als zehn Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Spitzenmiete von 35 € auf 35,5 €/m<sup>2</sup>/Monat leicht an. Für 2016 wird ein weiterer Anstieg in stark nachgefragten Lagen erwartet.

**Berlin** verzeichnete 2015 mit einem Rekord-Büroflächenumsatz von 879.400 m<sup>2</sup> den Höchststand auf dem Markt. Mit diesem Volumen steht Berlin erstmals an führender Stelle der Big 7-Bürolagen in Deutschland. Der Flächenumsatz betrug im 4. Quartal 2015 rd. 294.200 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate sank im letzten Quartal auf 6,3%, während das Fertigstellungsvolumen den höchsten Stand seit 2005 erreichte und 2016 weiter wachsen sollte. Die Spitzenmiete stieg mit 24 €/m<sup>2</sup>/Monat auf das höchste Niveau seit 2002. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich auf über 15 €/m<sup>2</sup>/Monat.

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

### Investmentmarkt

Das Investitionsvolumen in den CEE-Ländern (exklusive Russland) betrug 2015 ca. 9,5 Mrd. €. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 25% gegenüber dem Vorjahr. Polen blieb führender regionaler Markt mit einem Anteil von ca. 46% (4,1 Mrd. €), gefolgt von Tschechien (30%, 2,7 Mrd. €), Ungarn (9%, 0,7 Mrd. €), Rumänien (7,5%, 0,6 Mrd. €) und der Slowakei (4,5%, 0,3 Mrd. €). Getrieben von Transaktionen in Tschechien und Polen erzielte der Einzelhandelssektor ein Rekordergebnis von 4,5 Mrd. € (+160%) bzw. 45% des Gesamtinvestitionsvolumens. In den CEE-Ländern ging der Bürotransaktionsmarkt gegenüber dem Vorjahresergebnis von 4,7 Mrd. € um 17% auf 3,9 Mrd. € zurück. Die Renditen sanken in der CEE-Region aufgrund der Vielzahl der 2015 abgeschlossenen Transaktionen, die das gesteigerte Interesse der Investoren widerspiegeln. Die Spitzenrenditen sind auch auf den Kernmärkten von CA Immo zurückgegangen, blieben jedoch bis zum Jahresende auf relativ stabilem Niveau. Im 4. Quartal blieben die Spitzenrenditen in Polen und Tschechien stabil bei 5,75%, während in Ungarn 7,15% und Rumänien 7,50% verzeichnet wurden.

In der zweiten Jahreshälfte 2015 wuchs das Transaktionsvolumen in **Polen** auf ein Rekordniveau von 2,88 Mrd. €. Dies entspricht einem Jahresgesamtvolumen

von 4,1 Mrd. €. Die Investitionstätigkeit übertraf die Erwartungen. Einige der in der zweiten Jahreshälfte 2015 unterzeichneten Transaktionen stehen 2016 vor dem Abschluss und sollten in den nächsten Quartalen zu signifikanten Transaktionsvolumina führen. Dank der soliden Leistung im Jahr 2014 bleibt Polen auch weiterhin primärer Fokus für viele institutionelle Anleger. Dessen Anteil am gesamten CEE-Transaktionsmarkt reduzierte sich jedoch von 70% im Jahr 2012 auf rund 46% im Jahr 2015, zumal andere Länder der Region deutlich höhere Volumina verzeichnen konnten – ein erfolgversprechender Trend für die ganze Region. Zum ersten Mal übertraf das Transaktionsvolumen in Regionalstädten (61%) das in Warschau (39%) verbuchte Volumen.

In **Tschechien** erreichte das Transaktionsvolumen 2015 im 2. Halbjahr 1,45 Mrd. und für das Gesamtjahr 2,65 Mrd. €, das sind +65% gegenüber dem Vorjahreswert. Im 2. Halbjahr 2015 wurden in **Ungarn** 500 Mio. € erwirtschaftet, wovon 58% auf Büroinvestitionen entfielen. Das Investitionsvolumen in **Rumänien** wurde von Industrietransaktionen (41%) vor Büroinvestitionen (38%) geprägt. Das Immobilieninvestitionsvolumen betrug insgesamt rund 650 Mio. €; Bukarest konnte mehr als 80% des Transaktionsvolumens für sich verbuchen.

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

In allen vier Kernstädten der CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) wurde 2015 ein Anstieg des Flächenumsatzes sowie ein Rückgang der Leerstandsrate verzeichnet.

Ende 2015 belief sich die Bürogesamtfläche in **Warschau** auf rund 4,7 Mio. m<sup>2</sup>. Das Fertigstellungsvolumen betrug 277.600 m<sup>2</sup>. Weitere 400.000 m<sup>2</sup> sollen bis 2016 folgen. 46% der neu errichteten Flächen befinden sich im Geschäftsbezirk des Stadtzentrums. Der Gesamtflächenumsatz betrug 2015 833.200 m<sup>2</sup>, wobei 221.140 m<sup>2</sup> im letzten Quartal vermietet wurden. Zu Jahresende 2015 belief sich die Leerstandsrate auf 12,3% (2014: 13,3%); im Jahresvergleich sank die Basisleerstandsrate um 1%. Infolge der umfangreichen Projektpipeline ging die Spitzenmiete auf 23,50 €/m<sup>2</sup> (2014: 25,00 €/m<sup>2</sup>) zurück.

Bis Jahresende 2015 waren in **Bukarest** 240.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Die Vermietungsaktivität sank im Jahresvergleich um 20%. Das Fertigstellungsvolumen betrug 72.500 m<sup>2</sup>. Der Bürobestand summierte sich auf

<sup>1)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Market Pulse/2015; CBRE: CEE Property Investment MarketView Q4 2015

<sup>2)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: Prag Office Market Q4 2015; CBRE: Office MarketView Prague, Warsaw, Bucharest and Budapest Q4 2015, EMEA Rents and Yields Q4 2015

2,35 Mio. m<sup>2</sup> und soll 2016 um weitere 408.000 m<sup>2</sup> wachsen. Die Leerstandsrate reduzierte sich zum Jahresende vor allem wegen der geringen Neuflächen im Jahr 2015 auf 11,9%; in den nächsten Quartalen wird mit einem Anstieg gerechnet. Zwischen den einzelnen Teilmärkten bestehen jedoch große Unterschiede. Die Leerstandsrate bei Class A-Immobilien betrug lediglich 5,3%, da 58% der Transaktionen für Class A-Bürogebäude abgeschlossen wurden, während die Rate für Class B-Immobilien bei 15,9% lag. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit 18,5 €/m<sup>2</sup>/Monat im 4. Quartal 2015 auf stabilem Niveau.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** stieg 2015 im Vorjahresvergleich um 51% auf 364.800 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsleistung im Bürosektor übertraf erstmals die 500.000 m<sup>2</sup>-Schwelle und erhöhte sich ähnlich wie 2014 um 18%. Das Fertigstellungsvolumen sank 2015 mit 50.900 m<sup>2</sup> um 25% gegenüber dem Vorjahreswert; 2016 sollen 100.000 m<sup>2</sup> neue Flächen hinzukommen. 57% der neuen Flächen sind bereits vermietet. Die Leerstandsrate ging 2015 um 4,1% auf aktuell 12,1% zurück. Der gerin-

gere Leerstand wurde bei allen Gebäudekategorien verzeichnet. Bei den Class A-Immobilien gab es mit 8,8% die niedrigste durchschnittliche Leerstandsrate. Die durchschnittliche Spitzenmiete beläuft sich in Budapest derzeit auf 19 bis 21 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Im letzten Quartal 2015 wuchs der Büromarkt in **Prag** um 32.200 m<sup>2</sup>. Der Büroflächenbestand in Prag betrug somit 3,22 Mio. m<sup>2</sup>. Im Jahr 2015 erreichte die Vermietungsleistung 449.800 m<sup>2</sup>, wovon 272.900 m<sup>2</sup> neu vermietet wurden. Damit konnte ein absoluter Höchststand für diesen Markt verbucht werden. Die Leerstandsrate in Prag war 2015 so hoch wie nie zuvor, ging aber im letzten Quartal in erster Linie wegen eines starken Netto-Flächenumsatzes auf 14,6% zurück. Für das nächste Jahr wird kein weiterer massiver Rückgang der Leerstandsrate erwartet. Die Spitzenmieten im Stadtzentrum belaufen sich auf 18,50 bis 19,50 €/m<sup>2</sup>/Monat, in der Innenstadt zwischen 14,50 bis 16,00 €/m<sup>2</sup>/Monat und in den Randbezirken um die 13,00 bis 14,50 €/m<sup>2</sup>/Monat.

#### BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPÄISCHEN KERNMÄRKTEN

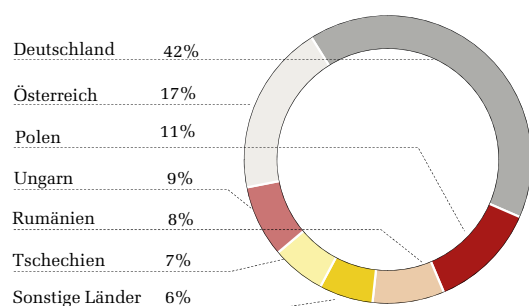
	2015	2014	Veränderung in %
<b>Budapest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	536.300	465.000	15,3
Leerstandsrate in %	12,1	16,2	-25,3
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	19,0 –21,0	19,0 –21,0	0
Spitzenrendite in %	7,15	7,25	-1,38
<b>Bukarest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	240.000	315.000	-23,8
Leerstandsrate in %	11,9	13,0	-8,5
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	18,5	18,0	2,8
Spitzenrendite in %	7,50	7,75	-3,23
<b>Prag</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	449.800	331.000	35,9
Leerstandsrate in %	14,6	15,3	-4,6
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	19,5	19,5	0,0
Spitzenrendite in %	5,75	6,00	-4,17
<b>Warschau</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	832.200	612.000	36,0
Leerstandsrate in %	12,3	13,3	-7,5
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	23,5	25,5	-7,8
Spitzenrendite in %	5,75	6,00	-4,17

Quellen: CBRE: Budapest Office MarketView Q4 2015, MarketView Bucharest Office Q4 2015, MarketView Prague Office Q4 2015, MarketView Warsaw Office Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015; Jones Lang LaSalle: Prague Office Market Q4 2014. Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienvermögen in Entwicklung. 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 ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

### PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN (Basis: 3,7 Mrd. €)



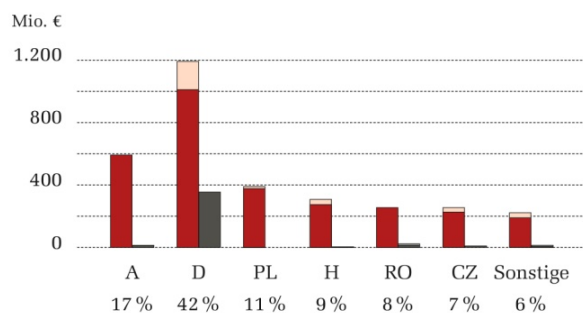
### 3,7 Mrd. € Immobilienvermögen

CA Immo hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von 3,7 Mrd. €. Davon entfallen 3,2 Mrd. € (89% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien<sup>1)</sup> sowie 0,4 Mrd. € (11% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Deutschland ist mit einem Anteil von 41% größtes regionales Segment.

### IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND

BILANZPOSITIONEN (inkl. kurzfristiges Immobilienvermögen)

- Bestandsimmobilien, vollkonsolidiert
- Bestandsimmobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity
- Immobilienvermögen in Entwicklung, vollkonsolidiert
- Immobilienvermögen in Entwicklung, at equity



<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2015 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>2)</sup>			Immobilienvermögen in Entwicklung			Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>3)</sup>			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	592	0	592	16	0	16	1	0	1	609	0	610	19	0	17
Deutschland	879	182	1.061	355	0	355	72	65	137	1.306	247	1.553	41	55	42
Tschechien	228	29	257	13	0	13	0	0	0	240	29	269	8	6	7
Ungarn	278	35	313	1	0	1	0	0	0	280	35	315	9	8	9
Polen	292	14	306	0	0	0	0	87	87	292	100	392	9	22	11
Rumänien	258	0	258	13	9	21	0	0	0	271	9	279	8	2	8
Sonstige	194	32	226	11	0	11	0	0	0	205	32	237	6	7	6
<b>Summe</b>	<b>2.721</b>	<b>292</b>	<b>3.013</b>	<b>409</b>	<b>9</b>	<b>417</b>	<b>73</b>	<b>152</b>	<b>225</b>	<b>3.203</b>	<b>452</b>	<b>3.656</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Anteil am Gesamtportfolio			82%			11%			6%			100%			

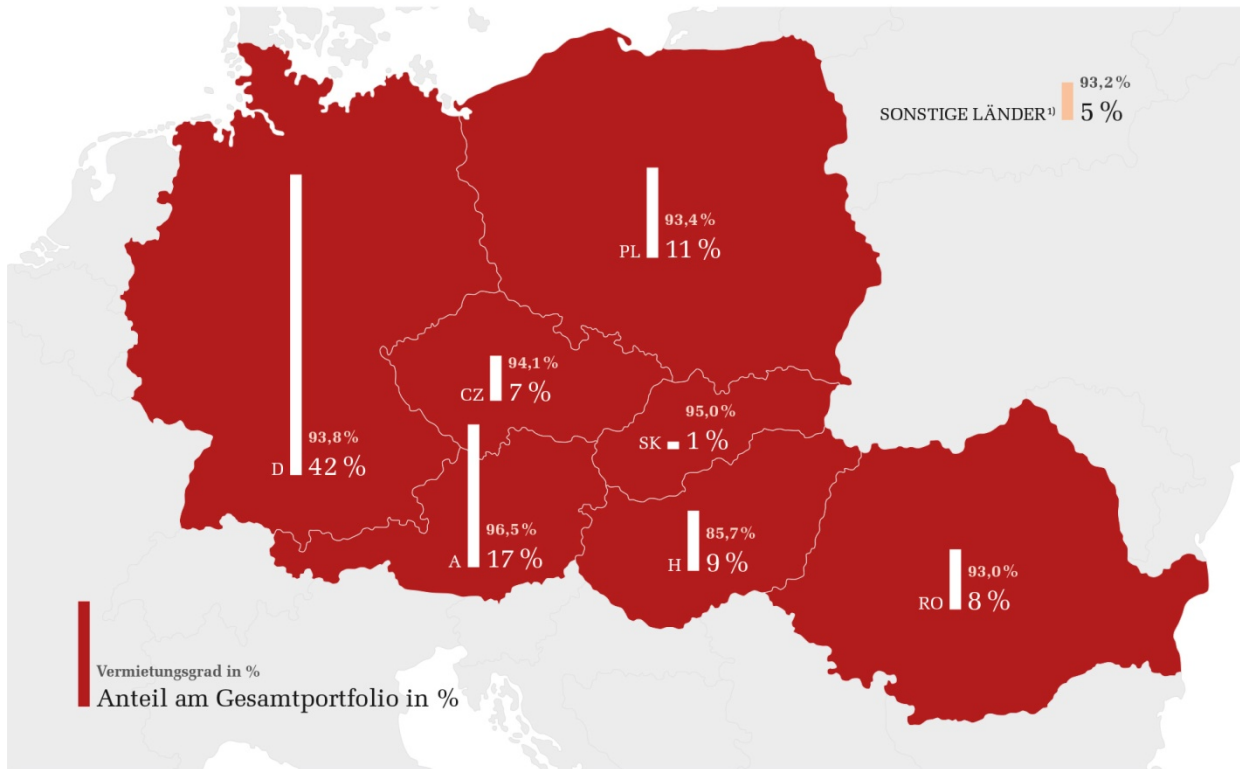
Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo

At equity: Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert, pro rata (proportional) abgebildet

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der 2015 fertig gestellten deutschen Projektentwicklungen Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus

<sup>3)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO (Basis: 3,7 Mrd. €)



<sup>1)</sup> Inkludiert Liegenschaften in Serbien, Kroatien, Bulgarien, Slowenien und der Ukraine.

### Ankäufe

Anfang Juli kaufte CA Immo den Anteil des Joint Venture Partners EBRD am osteuropäischen „E-Portfolio“. Mit dieser Akquisition erhöht CA Immo ihren Anteil an acht Bürogebäuden (Buchwert ca. 486 Mio. €) und vier Grundstücken (Buchwert ca. 23 Mio. €) von bisher 65% (bzw. 75%) auf 100%. Im Portfolio enthalten sind hochwertige Bürogebäude in Prag (Amazon Court, Nile House, Kavci Hory), Bukarest (Europehouse, River Place), Budapest (City Gate, Infopark West) und Zagreb (Zagrebtower). Die Vermietungsrate des "E-Portfolios" lag per 31. Dezember 2015 bei 95,3%; die Bruttorendite betrug 7,7%. Der Bruttokaufpreis für den EBRD-Anteil von ca. 60 Mio. € spiegelt einen Abschlag zum Net Asset Value (NAV) des Portfolios wider. Das Loan-to-Value-Verhältnis des Portfolios beläuft sich auf rund 50%.

### Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2015 wurde die strategische Portfoliofokussierung auf großflächige, moderne Büroimmobilien konzernweit fortgeführt. Verkauft wurden demnach vorwiegend Liegenschaften, die regional oder sektoral nicht dem Kerngeschäft von CA Immo zuzuordnen sind. Das 2015 verkaufte Immobilienvermögen brachte in Summe Verkaufserlöse von 502,1 Mio. € und einen Ergebnisbeitrag von 53,9 Mio. € (2014: 38,8 Mio. €). Die Verkaufserlöse werden u.a. in die Entwicklung deutscher Büroprojekte reinvestiert.

Im Februar veräußerte CA Immo zwei kleinere Bürogebäude in Sofia (Europark Office Building, 8.000 m² vermietbare Nutzfläche) und Budapest (Buda Business Center, 6.400 m²) sowie **zwei Hotels in Tschechien**: Das Europort Airport Center, ein direkt am Prager Flughafen gelegenes Hotel mit rd. 13.800 m² Fläche, und das Diplomat Center in Pilsen mit rd. 10.000 m² Hotelfläche.

Darüber hinaus wurde der **strategische Rückzug aus dem Logistik-Sektor** weiter fortgeführt: Das Closing für den Verkauf eines im Joint Venture mit der EBRD gehaltenen Logistik-Portfolios mit einer Gesamtfläche von rund 467.000 m<sup>2</sup> erfolgte im März; ebenso der Verkauf des Logistikparks Europolis Park Budapest M1 mit rd. 69.100 m<sup>2</sup> Mietfläche. Im September verkaufte CA Immo das H&M-Logistikzentrum in Hamburg-Allermöhe mit einer gesamten Nutzfläche von rund 114.500 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis von über 100 Mio. € lag deutlich über Buchwert.

Im September setzte CA Immo die **Reduktion von Minderheitsanteilen im Portfolio** fort und verkaufte ihren 50%-Anteil am Warschauer Poleczki Business Park an den langjährigen Joint Venture Partner UBM Development AG. Das Transaktionsvolumen für den Verkauf des 50%-Anteils lag bei mehr als 80 Mio. €; das Closing erfolgte im Jänner 2016.

In **Österreich** wurden im Zuge der internationalen Portfoliobereinigung kleinere Liegenschaften diverser Assetklassen sowie Superädifikate mit einem Buchwert von insgesamt rd. 89,1 Mio. € verkauft; der Gewinn aus diesen Transaktionen lag bei rd. 2,4 Mio. €.

Der Verkauf von **Baugrundstücken** im Rahmen der großteils innerstädtischen Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland brachte insgesamt 71,3 Mio. € an Verkaufserlösen bzw. 14,57 Mio. € Ergebnisbeitrag. Verkauft wurden vor allem Wohnbaufelder im Berliner Stadtquartier Eurocapacity, für die zuvor entsprechende wertsteigernde Widmungen erzielt wurden.

Im September verkaufte CA Immo ein geplantes Wohn- und Geschäftsgebäude im Mainzer Zollhafen im Rahmen eines Forward Sale. CA Immo wird das insgesamt rd. 18.500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche umfassende Gebäude Rheinallee III schlüsselfertig für einen von Aberdeen Asset Management verwalteten Immobilien-Spezialfonds erstellen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Mitte 2018 vorgesehen; der Kaufpreis liegt bei ca. 66 Mio. €.

#### Investitionen

2015 investierte CA Immo insgesamt 134,4 Mio. € (2014: 141,9 Mio. €) in ihr Immobilienportfolio. 25,4 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 109,0 Mio. € wurden für die Fortführung der Projektentwicklungen aufgewendet.

#### ÜBERLEITUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS 2014 AUF 2015

		Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
<b>Immobilienvermögen 31.12.2014</b>	<b>Mio. €</b>	<b>684,7</b>	<b>1.427,8</b>	<b>1.471,0</b>	<b>3.583,5</b>
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	0,0	121,2	121,2
Investitionen	Mio. €	5,3	100,5	28,6	134,4
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	10,0	207,1	71,9	289,0
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	-0,1	7,0	-0,4	6,5
Abgänge	Mio. €	-90,2	-189,2	-200,0	-479,3
sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	0,0	0,4	0,4
<b>Immobilienvermögen 31.12.2015</b>	<b>Mio. €</b>	<b>609,7</b>	<b>1.553,2</b>	<b>1.492,8</b>	<b>3.655,8</b>
Jahresmieterlös <sup>1)</sup>	Mio. €	35,5	57,4	94,9	187,8
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	33,4	52,0	109,5	194,9
Wirtschaftliche Leerstandsrate					
Bestandsimmobilien	%	3,5	6,2 <sup>2)</sup>	8,9	7,3
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,7	5,3 <sup>2)</sup>	7,6	6,5

<sup>1)</sup> Inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2015 verkauften Objekte (10,1 Mio. €)

<sup>2)</sup> Exkl. die 2015 fertig gestellten Büroprojekte Kennedy-Haus, Kontorhaus und Monnet 4, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

## BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist mit einem Anteil von 89% 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. 42% der Büro-Bestandsflächen<sup>1)</sup> von CA Immo sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit).

### Bestandsvermögen: Büroanteil auf 85% gesteigert

Das Bestandsportfolio<sup>2)</sup> der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2015 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,3 Mio. m<sup>2</sup> mit einem Bilanzwert von rund 2,8 Mrd. € (2014: 2,8 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsvermögens entfällt mit 49% des Portfoliowerts auf das Segment Osteuropa. In Summe verzeichnete die Gruppe 2015 Mieterlöse in Höhe von 187,8 Mio. € (2014: 200,4 Mio. €), davon entfielen rd. 51% auf Osteuropa. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 6,3%<sup>3)</sup> (2014: 6,6%). Im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung wurde der Büroanteil von 79% (31.12.2014) auf 85% zum Stichtag weiter erhöht.

<sup>1)</sup> Basis: Büroimmobilien mit einem Portfoliowert >10 Mio. €

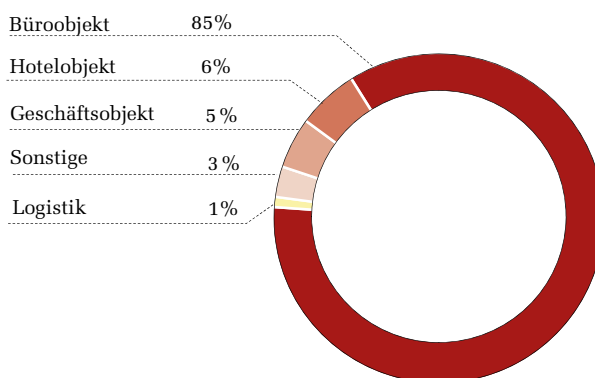
<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

<sup>3)</sup> Exkl. die 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

### Erhöhung des Vermietungsgrads auf 92,7%

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios<sup>4)</sup> erhöhte sich von 90,7% (31.12.2014) auf 92,7% zum 31.12.2015. In einem Like-for-like Vergleich jener Immobilien, die bereits zum 31.12.2014 Teil des Portfolios waren, erhöhte sich der wirtschaftliche Vermietungsgrad von 90,5% zum 31.12.2014 auf 92,5% zum Bilanzstichtag 2015.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 3,0 Mrd. €)



<sup>4)</sup> exkl. die 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

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

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			Vermietungsgrad			Annualisierter Mieterlös <sup>2)</sup>			Rendite		
	voll	at equity	in Mio. € Σ	voll	at equity	in m <sup>2</sup> Σ	voll	at equity	in % Σ	voll	at equity	in Mio. € Σ	voll	at equity	in % Σ
Österreich	587,6	0,0	587,6	415.257	0	415.257	96,5	0,0	96,5	33,4	0,0	33,4	5,7	0,0	5,7
Deutschland	641,0	181,8	822,8	228.528	33.931	262.458	96,0	86,7	93,8	34,5	9,5	44,0	5,4	5,2	5,3
Tschechien	227,5	29,4	256,9	111.799	10.905	122.704	94,2	93,4	94,1	17,8	1,8	19,6	7,8	6,1	7,6
Ungarn	278,3	35,0	313,3	157.846	39.912	197.758	85,9	84,3	85,7	20,5	3,0	23,5	7,4	8,5	7,5
Polen	292,0	13,6	305,6	93.473	5.810	99.283	93,2	96,8	93,4	21,1	0,9	22,0	7,2	7,0	7,2
Rumänien	258,3	0,0	258,3	106.303	0	106.303	93,0	0,0	93,0	21,1	0,0	21,1	8,2	0,0	8,2
Sonstige	194,0	31,9	225,8	114.495	20.841	135.337	90,9	87,9	90,4	15,1	2,6	17,7	7,8	8,2	7,8
<b>Gesamt</b>	<b>2.478,6</b>	<b>291,6</b>	<b>2.770,2</b>	<b>1.227.701</b>	<b>111.399</b>	<b>1.339.100</b>	<b>93,3</b>	<b>87,6</b>	<b>92,7</b>	<b>163,4</b>	<b>17,9</b>	<b>181,3</b>	<b>6,6</b>	<b>6,1</b>	<b>6,5</b>

Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo

At equity: Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert, pro rata (proportional) abgebildet

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. der 2015 fertig gestellten Büroprojekte Monnet 4, Kennedy-Haus und Kontorhaus. Inkl. dieser Projektfertigstellungen liegt die Vermietungsquote bei 90,4% und die Rendite bei 6,3%

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



## LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2014 IM BESTAND WAREN

in Mio. €	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös <sup>1)</sup>		Bruttorendite in %		Vermietungsgrad in %	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Österreich	587,6	584,6	33,4	33,9	5,7	5,9	96,5	97,2
Deutschland	822,8	765,4	44,0	41,8	5,3	5,5	93,8	88,9
Osteuropa	1.179,5	1.165,2	90,2	90,0	7,6	7,7	90,4	89,0
<b>Gesamt</b>	<b>2.589,9</b>	<b>2.515,2</b>	<b>167,5</b>	<b>165,7</b>	<b>6,5</b>	<b>6,6</b>	<b>92,5</b>	<b>90,5</b>

<sup>1)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

### Vermietungsleistung 2015: 13% der Bestandsflächen neu vermietet bzw. verlängert

Im Jahr 2015 vermietete CA Immo konzernweit in Summe rd. 207.400 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche, davon entfielen 15% (rd. 31.300 m<sup>2</sup>) auf Projekt-Vorvermietungen. Exklusive dieser Vorvermietungen für im Bau befindliche Gebäude entspricht dies einer Vermietungsleistung von rd. 13% des insgesamt 1,3 Mio. m<sup>2</sup> großen Bestandsportfolios der Gruppe. 49% der Bestands-Vermietungsleistung entfallen auf Neuvermietungen und Vertragserweiterungen, die restlichen 51% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. 91% der gesamten vermieteten Bestandsfläche waren Büroflächen.

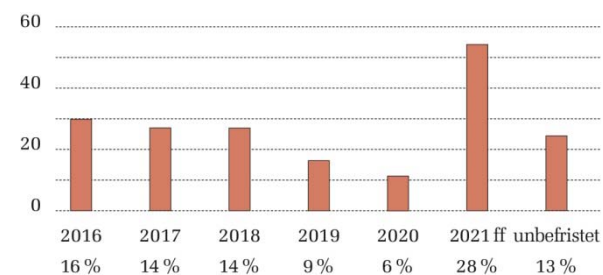
Der Markt mit der stärksten Vermietungsleistung 2015 (gemessen am regionalen Flächenbestand) war Ungarn mit knapp 30% neu vermieteten bzw. verlängerten Flächen, gefolgt von Tschechien mit 27% Vermietungsleistung. Die größte einzelne Neuvermietung war der Mietvertrag mit dem Softwareunternehmen Salesforce im Münchner Kontorhaus im Ausmaß von 6.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. 41% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet.

### VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN <sup>1)</sup>

in m <sup>2</sup>	Projekte Vorvermietung	Bestand Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	31.292	12.589	4.437	48.318
Österreich		7.305	6.586	13.891
Osteuropa		65.703	79.493	145.196
<b>Summe</b>	<b>31.292</b>	<b>85.597</b>	<b>90.516</b>	<b>207.406</b>
% an gesamt	15%	41%	44%	100%

<sup>1)</sup> Vermietungsleistung in Immobilien im anteiligen Eigentum (at equity-konsolidiert) mit 100% berücksichtigt

### AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN



### GRÖSSTE MIETER

	Branche	Region	Anteil an gesamten Mieteinnahmen % <sup>1)</sup>
PWC	Wirtschaftsprüfer	Deutschland	6,7
Verkehrsbüro Hotellerie GmbH	Hotellerie	Österreich/Osteuropa	2,3
Land Berlin c/o Berliner Immobilienmanagement GmbH	Immobilien und Verwaltung	Deutschland	2,0
TOTAL Deutschland GmbH	Energieversorgung	Deutschland	2,0
Österreichische Post AG	Post	Österreich	1,9
Robert Bosch Aktiengesellschaft	Elektrotechnik	Österreich	1,8
IBM	IT	Osteuropa	1,4
InterCityHotel GmbH	Hotellerie	Deutschland	1,4
Google	IT	Deutschland	1,4
Deloitte	Wirtschaftsprüfer	Osteuropa	1,2

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



## SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 415.257 m<sup>2</sup> und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 588 Mio. €. 2015 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 35,5 Mio. € (2014: 41,8 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 5,7% (2014: 5,7%) entspricht.

CA Immo investierte 2015 3,2 Mio. € (2014: 6,3 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio, darüber hinaus wendete sie 2,8 Mio. € (2014: 2,6 Mio. €) für die Instandhaltung ihrer österreichischen Bestandsimmobilien auf.

**Vermietungen**

2015 wurden in Österreich insgesamt 7.300 m<sup>2</sup> Bestandsfläche neu vermietet und rd. 6.600 m<sup>2</sup> verlängert. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio lag zum Stichtag bei 96,5% (2014: 96,9%).

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

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Bilanzwert	587,6	659,3	-10,9
Annualisierte Mieterlöse <sup>2)</sup>	33,4	37,3	-10,6
Bruttorendite in %	5,7	5,7	0,0 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	3,5	3,1	0,4 pp

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

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



2015 fertig gestellt und in den Bestand übernommen: Das John F.-Kennedy-Haus am Berliner Hauptbahnhof

## SEGMENT DEUTSCHLAND

Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von rd. 822,8 Mio. € (2014: 863,5 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 262.458 m<sup>2</sup>. Mit rd. 30% Anteil am gesamten CA Immo-Bestandsportfolio (gemessen am Portfoliowert) ist Deutschland der größte Bestandsmarkt der Gruppe. Das deutsche Bestandsimmobilienvermögen umfasst Großteils moderne, von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt; 65% der Büro-Bestandsflächen<sup>1)</sup> sind nach DGNB oder LEED-Standard zertifiziert.

**Drei Projektfertigstellungen in Bestand übernommen**

2015 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 57,4 Mio. € (2014: 51,5 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Bestandsportfolios lag per 31.12.2015 bei 5,3% (2014: 5,7%). CA Immo wendete 2015 rund 1,3 Mio. € für die Instandhaltung ihrer deutschen Bestandsimmobilien auf. Im Herbst 2015 wurden die Bürogebäude Kontorhaus im Münchner Stadtquartier Arnulfpark (24.400 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche; voll vermietet seit Februar 2016), Monnet 4 (10.000 m<sup>2</sup> BGF; rd. 70% Vermietungsquote) sowie das John F. Kennedy-Haus (17.800 m<sup>2</sup> Fläche; Vermietungsquote 82%), beide am Berliner Hauptbahnhof, fertig gestellt und in das CA Immo-Bestandsportfolio übernommen. Verkauft wurde u.a. das H&M-Logistikzentrum bei Hamburg mit einer Nutzfläche von rund 114.500 m<sup>2</sup>.

**Vermietungsgrad von 90% auf 94% gesteigert**

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios konnte von 90,1% (31.12.2014) auf 93,8% (31.12.2015) gesteigert werden. Insgesamt wurden 2015 in Deutschland rd. 48.300 m<sup>2</sup> Fläche (davon rd. 36.700 m<sup>2</sup> Bürofläche) neu vermietet bzw. verlängert. Rd. 31.300 m<sup>2</sup> entfallen auf Vorvermietungen von Projektentwicklungen.

BESTAND DEUTSCHLAND: KENNZAHLEN <sup>1)</sup>

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Bilanzwert	822,8	863,4	-4,7
Annualisierte Mieterlöse <sup>2)</sup>	44,0	48,8	-9,9
Bruttorendite in %	5,3	5,7	-0,4 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	6,2	9,9	-3,7 pp

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. der 2015 fertig gestellten Büroprojekte Monnet 4, Kontorhaus und Kennedy-Haus. Inkl. dieser Projektfertigstellungen liegt die wirtschaftliche Leerstandsrate bei 14,6% und die Rendite bei 4,9%

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

<sup>1)</sup> exkl. Büroimmobilien mit einem Portfoliowert <10 Mio. €

## SEGMENT OSTEUROPA

CA Immo investiert seit 1999 in Osteuropa und ist heute in neun Ländern Zentral-Osteuropas sowie Südosteuropas mit Bestandsimmobilien präsent. Der Ankauf der Minderheitsanteile am bislang gemeinsam mit der EBRD gehaltenen „E-Portfolio“ (siehe Kapitel „Immobilienvermögen“) wurde im Juli 2015 geclosed. Diese Transaktion wirkt sich steigend auf sämtliche Kennzahlen des osteuropäischen CA Immo-Bestandsportfolios aus.

Der Wert der osteuropäischen Bestandsimmobilien erhöhte sich von 1.237,3 Mio. € (31.12.2014) auf rd. 1.359,8 Mio. € zum Bilanzstichtag 31.12.2015 - das sind rd. 45% des gesamten Bestandsportfolios. CA Immo setzt in der Region vorrangig auf Büroimmobilien (95% Anteil am osteuropäischen Gesamtportfolio) in hoher Qualität und zentraler Lage in ost- und südosteuropäischen Hauptstädten. Knapp 40% des Büro-Flächenbestands sind nach LEED, BREEAM oder DGNB-Standard zertifiziert (siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit). Nach der systematischen Portfoliobereinigung der vergangenen Jahre entfallen lediglich 1% des Bestands auf Logistikimmobilien (31.12.2014: 2%), 3% auf Retail- und 1% auf Hotelimmobilien. Die Instandhaltung und Vermietung des Portfolios wird durch eigene, lokale Teams vor Ort abgewickelt.

## 51% der Mieterträge aus Osteuropa

Das Bestandsportfolio umfasst 661.385 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2015 Mieterlöse in Höhe von 94,9 Mio. € (2014: 107,1 Mio. €), das sind rund 51% der gesamten von CA Immo lukrierten Mieterträge. Der gesamte Bestand weist eine Bruttorendite von 7,6% (2014: 7,7%) auf.

Anfang 2015 wurde das von einem Joint Venture der CA Immo mit der GD&K Gruppe, einem der führenden polnischen Projektentwickler, realisierte **Krakauer Bürogebäude AVIA** fertig gestellt und zu 50% in den eigenen Bestand übernommen. Das Gebäude fasst rd. 11.500 m<sup>2</sup> Bürofläche und ist zu 97% vermietet.

## Auslastung des Bestandsportfolios auf 91% erhöht

Dank ihrer lokalen, proaktiven Mieterbetreuung konnte CA Immo den wirtschaftlichen Vermietungsgrad (gemessen am Jahressollmietertrag) von 89% (31.12.2014) auf 91,1% zum Stichtag erhöhen. Im Kernsegment Büro liegt die Auslastung bei 91% (2014: 90%). Die gesamte Vermietungsleistung 2015 lag im Segment Osteuropa bei rund 145.200 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche, davon entfielen rd. 113.700 m<sup>2</sup> auf Büro- und rd. 30.700 m<sup>2</sup> auf Logistikflächen.

Informationen zu Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsfeld Bestandsimmobilien finden Sie im Kapitel Nachhaltigkeit.

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

	Portfoliowert			Annualisierter Mieterlös <sup>2)</sup>			Vermietungsgrad			Rendite		
	voll	at equity	in Mio. € Summe	voll	at equity	in Mio. € Summe	voll	at equity	in % Summe	voll	at equity	in % Summe
Polen	292,0	13,6	305,6	21,1	0,9	22,0	93,2	96,8	93,4	7,2	7,0	7,2
Ungarn	278,3	35,0	313,3	20,5	3,0	23,5	85,9	84,3	85,7	7,4	8,5	7,5
Rumänien	258,3	0,0	258,3	21,1	0,0	21,1	93,0	0,0	93,0	8,2	0,0	8,2
Tschechien	227,5	29,4	256,9	17,8	1,8	19,6	94,2	93,4	94,1	7,8	6,1	7,6
Serbien	86,2	0,0	86,2	6,9	0,0	6,9	92,5	0,0	92,5	8,1	0,0	8,1
Kroatien	49,2	0,0	49,2	3,5	0,0	3,5	96,5	0,0	96,5	7,2	0,0	7,2
Bulgarien	5,3	31,9	37,2	1,0	2,6	3,6	100,0	87,9	90,9	18,3	8,2	9,7
Slowenien	11,3	0,0	11,3	0,9	0,0	0,9	95,0	0,0	95,0	8,2	0,0	8,2
Slowakei	41,9	0,0	41,9	2,7	0,0	2,7	77,7	0,0	77,7	6,4	0,0	6,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.250,0</b>	<b>109,8</b>	<b>1.359,8</b>	<b>95,6</b>	<b>8,4</b>	<b>103,9</b>	<b>91,3</b>	<b>88,6</b>	<b>91,1</b>	<b>7,6</b>	<b>7,6</b>	<b>7,6</b>

Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo

At equity: Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert, pro rata (proportional) abgebildet

<sup>1)</sup> Exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

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

## PROJEKTENTWICKLUNGEN

### Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

Durch ihre Entwicklungstätigkeit und die Übernahme von fertig gestellten Projekten in den Bestand erhöht CA Immo die Qualität des Portfolios und sichert dadurch organisches Wachstum. Zusätzlich werden im Portfolio vorhandene 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 an einen Endinvestor. Im Rahmen ihrer Entwicklungstätigkeit deckt CA Immo die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung und Baurechtschaffung bis zum Bau- und Management, Vermietung bzw. Verkauf der fertigen Immobilie.

Informationen zu Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsfeld Projektentwicklung finden Sie im Kapitel Nachhaltigkeit.

### 85% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2015 macht die Developmentsparte einen Anteil von rd. 11% (rd. 417,5 Mio. €, 2014: 561,0 Mio. €) des Gesamtimmobilienvermögens von CA Immo aus. Mit einem Anteil von 85,0% liegt der deutliche Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung entfällt zu 11% auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in Osteuropa und zu 4% auf Österreich. Die deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von

355,1 Mio. € gliedern sich in Projekte, die sich im Bau befinden (65,5 Mio. €), sowie Grundstücke im Widmungsverfahren bzw. längerfristige Liegenschaftsreserven (289,6 Mio. €).

### SEGMENT ÖSTERREICH

Die Entwicklung des **Stadtquartiers Lände 3** in Wien geht in die zweite Phase: Nach der Revitalisierung und Vermietung der Büro-Bestandsflächen startete CA Immo 2015 die Verwertung der restlichen Baufelder direkt an der Erdberger Lände.

Im März wurde der Bau von 220 Mietwohnungen im Rahmen eines Forward Sale für einen lokalen Endinvestor fixiert. Darüber hinaus ist gemeinsam mit Joint Venture-Partner JP Immobilien der Bau von weiteren 250 Wohnungen sowie 170 Stellplätzen am Lände 3 Areal in Vorbereitung; der Baubeginn für das insgesamt ca. 60 Mio. € schwere Projekt, das unter dem Namen „Laendyard Living“ vermarktet wird, ist für Sommer 2016 geplant.

Ebenfalls im Quartier Lände 3 ist die Entwicklung des rund 14.700 m<sup>2</sup> großen Bürogebäudes ViE in Vorbereitung. Die Investitionssumme liegt bei ca. 38 Mio. €. Der Baustart soll im Frühjahr 2016 erfolgen, die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

### IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
<b>Österreich</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>16,2</b>	<b>17,4</b>	<b>16,2</b>	<b>3,9</b>
Frankfurt	108,0	33,3	30,2	32,4	138,2	33,1
Berlin	89,3	27,5	13,2	14,2	102,5	24,5
München	92,3	28,5	22,1	23,6	114,4	27,4
<b>Deutschland</b>	<b>289,6</b>	<b>89,3</b>	<b>65,5</b>	<b>70,2</b>	<b>355,1</b>	<b>85,0</b>
Tschechien	12,6	3,9	0,0	0,0	12,6	3,0
Ungarn	1,3	0,4	0,0	0,0	1,3	0,3
Polen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rumänien	9,5	2,9	11,6	12,4	21,1	5,1
Ukraine	3,4	1,0	0,0	0,0	3,4	0,8
Slowakei	8,0	2,5	0,0	0,0	8,0	1,9
<b>Osteuropa</b>	<b>34,6</b>	<b>10,7</b>	<b>11,6</b>	<b>12,4</b>	<b>46,2</b>	<b>11,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>324,2</b>	<b>100,0</b>	<b>93,3</b>	<b>100,0</b>	<b>417,5</b>	<b>100,0</b>

## PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitions- volumen <sup>1)</sup>	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoerstel- lungsrendite in %	Stadt	Nutzungs- art	Anteil in %	Vorvermie- tungsgrad <sup>2)</sup> in %	Geplanter Baustart	Geplante Fertigstel- lung
Laendyard Living <sup>3)</sup>	62	49	18.410	n.a.	Wien	Wohnen	100%	0	Q1 2016	Q2 2018
ViE	38	34	14.690	6,2	Wien	Büro	100%	0	Q2 2016	Q2 2018
MY.O	96	76	26.814	6,1	München	Büro	100%	0	Q4 2016	Q3 2018
KPMG-Gebäude	56	44	12.705	5,8	Berlin	Büro	100%	90	Q4 2015	Q4 2017
ZigZag <sup>4)</sup>	16	14	4.389	5,8	Mainz	Büro	100%	5	Q1 2016	Q4 2017
Mannheimer Straße										
Steigenberger	54	45	17.247	6,6	Frankfurt	Hotel	100%	94	Q2 2016	Q3 2018
Busbahnhof	6	4	0	6,2	Frankfurt	Sonstiges	100%	0	Q4 2015	Q3 2018
Parkhaus	17	3	804	6,4	Frankfurt	Parken	100%	100	Q2 2015	Q1 2016
Orhideea Towers	74	63	36.918	8,6	Bukarest	Büro	100%	23	Q2 2015	Q3 2017
<b>Total</b>	<b>419</b>	<b>333</b>	<b>131.978</b>							

<sup>1)</sup> Inkl. Grundstück <sup>2)</sup> Der Vorvermietungsgrad ist mit Stichtag 1. März 2016 angegeben <sup>3)</sup> Nach dem Bilanzstichtag erfolgte der Verkauf von 50% des Projekts an JV-Partner JP Immobilien; Abverkauf von Wohnungen <sup>4)</sup> 1. Bauabschnitt

## SEGMENT DEUTSCHLAND

CA Immo konzentriert ihre deutschen Entwicklungsaktivitäten vor allem auf die Metropolen Berlin, Frankfurt und München. Im Vordergrund steht die optimale Realisierung und Verwertung der großflächigen, gemischt genutzten Stadtquartiersprojekte. Per 31.12.2015 hat CA Immo in Deutschland 61.959 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche mit einem voraussichtlichen Verkehrswert (nach Fertigstellung) von rd. 279,2 Mio. € im Bau.

## Die aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

## Berlin

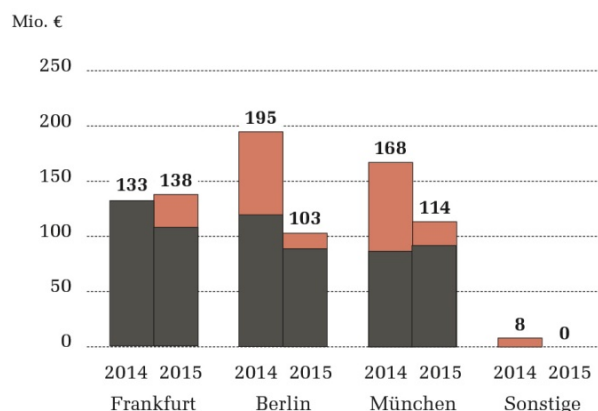
Rund um den Berliner Hauptbahnhof entsteht mit dem **Stadtquartier Europacity** auf rd. 40 ha ein modernes, gemischt genutztes Quartier. Namhafte Unternehmen wie der Mineralölkonzern TOTAL, Steigenberger, Airbus, 50Hertz und Ernst Basler & Partner wurden dafür bereits als Mieter bzw. Investoren gewonnen. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung ein Projekt in Umsetzung.

Anfang Mai hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit CA Immo einen Mietvertrag über 12.000 m<sup>2</sup> Mietfläche für ein neu zu errichtendes Bürogebäude in

der Berliner Europacity geschlossen. Das Unternehmen wird exklusiver Büromieter des Gebäudes nahe dem Berliner Hauptbahnhof. Das Investment der CA Immo beträgt rund 56 Mio. €, der Baustart für das Gebäude erfolgte im Herbst 2015.

## DEUTSCHLAND: AUFGLIEDERUNG DER IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Grundstücksreserven Projekte in Umsetzung





### München

Voraussichtlich bis Ende 2018 werden auf dem rd. 130.000 m<sup>2</sup> umfassenden Areal der **Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte** im Münchner Bezirk Berg am Laim 560 hochwertige Wohnungen sowie attraktive Büroflächen entstehen. Das Gesamtinvestment in das im Joint Venture mit Patrizia entwickelte Quartier beträgt rd. 300 Mio. €. Der erste Bauabschnitt WA 1 umfasst insgesamt 170 Eigentumswohnungen, Ende 2015 waren bereits alle Wohnungen verkauft. Die Übergabe der Wohnungen an die Käufer wird ab Ende Mai 2016 erfolgen. Auch die Realisierung des zweiten Bauabschnitts „WA 2“ liegt voll im Plan. Der Baubeginn erfolgte im April 2015; Ende Dezember waren rund 90% der 144 Wohnungen verkauft. Die Vorverkaufsquote für den 3. und letzten Bauabschnitt liegt vor Baubeginn bereits bei 70%; die Baugenehmigung wurde bereits erteilt.

Unter dem Namen **My.O** bereitet CA Immo die Entwicklung eines rd. 27.000 m<sup>2</sup> großen Bürogebäudes im Münchner Stadtquartier Nymphenburg vor. Das 7-geschossige Ensemble entsteht in zentrumsnaher Lage unmittelbar an der S-Bahn. Der Baustart ist für Ende 2016 vorgesehen; das Investitionsvolumen wird bei rund 96 Mio. liegen.

### Frankfurt

Kurz nach dem Baustart zur Errichtung eines neuen Parkhauses und eines Fernbusbahnhofs am Frankfurter Hauptbahnhof wurde Ende August auch der Bau eines Hotels am Standort Mannheimer Straße fixiert. Direkt am

Südausgang des Fernbahnhofs und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt entwickelt CA Immo ein 8-geschossiges Hotel mit rd. 400 Zimmern sowie 82 unterirdische Parkplätze für die Steigenberger Hotel Group. Die Eröffnung ist für Ende 2018 geplant.

### Mainz

Im von CA Immo gemeinsam mit den Stadtwerken entwickelten Stadtquartier Zollhafen Mainz wurde der Bau des insgesamt rd. 12.000 m<sup>2</sup> vermietbare Büro-Nutzfläche fassenden Gebäudeensembles ZigZag gestartet. ZigZag wird aus einem Riegelgebäude (1. Bauabschnitt) und einem repräsentativen, 12geschossigen Hochhaus (2. Bauabschnitt) bestehen. Baustart ist für das Frühjahr 2016 vorgesehen, das geplante Investitionsvolumen für den 1. Abschnitt liegt bei 16 Mio. €.

## SEGMENT OSTEUROPA

Zum 31.12.2015 hat CA Immo in Osteuropa eine Projektentwicklung in Bukarest im Bau. In Summe entfällt auf das Segment Osteuropa ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven und Baurechtschaffungen) mit einem Bilanzwert von rd. 46,2 Mio. €.

Anfang Oktober startete CA Immo das **Büroprojekt Orhideea Towers in Bukarest** mit einer vermietbaren Bruttogrundfläche von 37.000 m<sup>2</sup> und einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 75 Mio. €. Im Oktober 2015 wurde mit der Errichtung des Fundaments begonnen, das gesamte Projekt wird 2017 bezugsfertig sein.



Visualisierung Büroprojekt Orhideea Towers in Bukarest



## ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

### JOHN F. KENNEDY HAUS

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	22.000
Nutzung	Büro
Fertigstellung	2015
Status	vermietet

### INTERCITY HOTEL BERLIN

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	20.000
Nutzung	Hotel
Eröffnet	2013
Status	vermietet

### BAUFELD MK 9

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	17.500
Nutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	2019
Status	im Bau





Von CA Immo entwickelt



Baugrundstück abverkauft



Grundstück im Eigentum von CA Immo

#### MONNET 4

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	10.000
Nutzung	Büro
Fertigstellung	2015
Status	vermietet

#### TOUR TOTAL

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	18.000
Nutzung	Büro
Eröffnet	2012
Status	vermietet

#### KPMG-GEBÄUDE

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	14.500
Nutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	2017
Status	im Bau

#### ABDA OFFICE BUILDING

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	9.800
Nutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	2018
Status	im Bau



## IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Bewertung der Liegenschaften ist die substanzielle Basis für die Beurteilung eines Immobilienunternehmens und wichtigster Parameter für die Ermittlung des Net Asset Value. Neben objektspezifischen Kriterien gibt es eine Vielzahl von Faktoren innerhalb der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, die eine Wirkung auf die Wertentwicklung von Immobilien entfalten. Im Büroimmobilienbereich, Kerngeschäft der CA Immo Gruppe, spiegelt sich der allgemeine Konjunkturzyklus insbesondere in Bezug auf Wirtschaftswachstum und Beschäftigungsquote direkt im Immobilienzyklus wider. Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen haben darüber hinaus großen Einfluss auf die Nachfragesituation auf den Immobilieninvestmentmärkten als weitere wesentliche Variable.

### Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

Die Wertermittlung 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, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, 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 erzielbare Marktmiete sowie objektbezogene, adäquate Renditen, ermittelt und berücksichtigt.

Bei **Liegenschaften 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 einem kalkulatorischem Ansatz eines angemessenen Developerprofits. Allfällige weitere Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Anfangsrenditen und Finanzierungsätzen berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen 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 bewertet.

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

Für über 94% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2015. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden aufgrund verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

### Die Bewertungen zum 31.12.2015 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

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



### Marktumfeld 2015

Das Marktumfeld für die Kernmärkte Deutschland, Österreich und die CEE-Länder zeigte sich 2015 sehr positiv (siehe auch das Kapitel Immobilienmärkte). Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich die boomende Investmenttätigkeit fort und führte zu einem Rekord-Transaktionsvolumen sowie zu einer anhaltenden Renditekompression. Weitgehend positiv entwickelten sich auch wesentliche Indikatoren des Vermietungsmarktes wie Vermietungsleistung, Belegungsraten sowie das durchschnittliche Mietniveau in den deutschen Bürometropolen. Die CA Immo Gruppe konnte durch die starke Marktposition in den Städten München, Frankfurt und Berlin signifikant von diesen positiven Markttrends profitieren. Auch der Wiener Büroimmobilienmarkt erfreute sich eines steigenden Investoreninteresses bei einem stabilen operativen Umfeld. Die osteuropäischen Kernmärkte Prag, Budapest und Bukarest waren auch im Jahr 2015 von einer stabilen operativen Entwicklung charakterisiert. Der Büroimmobilienmarkt in Warschau ist gegenwärtig von einer intensiven Bautätigkeit im Bürosektor geprägt, zeigte jedoch auch ein Rekord-Vermietungsvolumen und erfährt hohes internationales Investoreninteresse. Die Transaktionsaktivität auf den Investmentmärkten in der CEE-Region zeigt eine deutlich positive Tendenz. Für das Gesamtjahr 2015 verbuchte die CA Immo Gruppe ein signifikant positives Neubewertungsergebnis von 213,8 Mio. € (2014: -4,2 Mio. €).

schen Büroimmobilienmarkt 2015 stabil. Dementsprechend kam es auch im CA Immo-Bestandsportfolio zu keinen wesentlichen Wertbewegungen. Das Neubewertungsergebnis summierte sich zum Stichtag auf 5,4 Mio. € (2014: 6,9 Mio. €). Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien blieb im Jahresvergleich unverändert bei 5,7%.

### DEUTSCHLAND

Die starke Marktentwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes führte zu einer signifikant positiven Wertentwicklung im Deutschland-Segment des Konzerns, die neben dem allgemeinen Markttrend vor allem auf die erfolgreiche Fertigstellung von Entwicklungsprojekten sowie äußerst profitablen Verkäufen von nicht-strategischen Immobilien zurück zu führen ist. Das Neubewertungsergebnis des Konzerns stand zum 31.12.2015 bei 169,4 Mio. € (31.12.2014: 14,4 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn im deutschen Segment steuerten die Neubewertungen des Bestandsobjektes Tour Total, der Projektfertigstellung John F. Kennedy - Haus sowie verkaufsbedingt von Grundstücken in der Berliner Europacity, bei. Signifikant positiv wirkten sich am Standort München auch die Neubewertung des im Jahr 2015 fertiggestellte Büroobjektes Kontorhaus sowie des Bestandsobjektes Skygarden und einer Entwicklungsliegenschaft aus. Die Bruttorendite sank im Jahresvergleich von 5,8% auf 4,8%.

### ÖSTERREICH

Ein geringes Volumen neuer Büroflächen und gleichzeitig hohe Vorvermietungsquoten hielten den österreichi-

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

	Anschaffungskosten (in Mio. €) <sup>2)</sup>	Bilanzwert (in Mio. €) <sup>2)</sup>	Neubewertung /Wertminderung/ Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite	
	31.12.2015	31.12.2015		31.12.2014	31.12.2015
<b>Bestandsimmobilien</b>	644,9	587,6	0,8	5,7	5,7
Immobilien in Entwicklung	7,6	16,2	4,7		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1,2	1,0	-0,1		
<b>Gesamt</b>	<b>653,7</b>	<b>604,8</b>	<b>5,4</b>		

<sup>1)</sup> Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND <sup>1)</sup>

	Anschaffungskosten (in Mio.€) <sup>2)</sup>	Bilanzwert (in Mio. €) <sup>2)</sup>	Neubewertung /Wertminderung/ Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite (in %)	
	31.12.2015	31.12.2015		31.12.2014	31.12.2015
<b>Bestandsimmobilien</b>	732,6	876,7	87,9	5,8	4,8
Immobilien in Entwicklung	291,5	355,1	45,7		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	13,7	50,1	35,8		
Zum Handel bestimmte Immobilien	24,7	22,1	0,0		
<b>Gesamt</b>	<b>1.062,6</b>	<b>1.303,9</b>	<b>169,4</b>		

<sup>1)</sup> Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien; inklusive den kürzlich fertig gestellten Büroprojekten Kontorhaus (München), Kennedy-Haus und Monnet 4 (Berlin) - exklusive dieser Fertigstellungen lag die Bruttorendite zum 31.12.2015 bei 5,4%

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien

## OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Osteuropa belief sich zum Stichtag auf 39,0 Mio. € (2014: -25,3 Mio. €). Das Ergebnis enthält einen im dritten Quartal gebuchten Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Übernahme des EBRD-Minderheitsanteils und der folgenden Vollkonsolidierung des E-Portfolios in Höhe von 32,1 Mio. €. Dieser Neubewertungseffekt resultiert aus der Differenz zwischen den auf dem Kaufpreis basierenden bilanziellen

Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der erworbenen Immobilien.

Das Marktumfeld zeigte sich 2015 über weite Teile der CA Immo-Kernregion stabil. Eine Ausnahme davon bildet Warschau, bedeutendster Markt im Osteuropa-Portfolio der CA Immo, auf dem durch die rege Bautätigkeit eine kurzfristig die Nachfrage übersteigende Angebotserweiterung von modernen Büroflächen zu erwarten ist. Wertänderungen wurden primär von objektspezifischen Faktoren bestimmt.

BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA <sup>1)</sup>

	Anschaffungskosten (in Mio.€)	Bilanzwert (in Mio. €)	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite (in %)	
	31.12.2015	31.12.2015		31.12.2014	31.12.2015
Bestandsimmobilien	1.365,0	1.250,0	35,4	7,8	7,6
Immobilien in Entwicklung	53,4	37,7	3,6		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0	0,0		
<b>Gesamt</b>	<b>1.418,4</b>	<b>1.287,7</b>	<b>39,0</b>		

<sup>1)</sup> Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

## FINANZIERUNGEN

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

### Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2015 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 1.403.989 Tsd. € und damit über dem Vorjahreswert (1.229.150 Tsd. €). Die Nettoverschuldung, nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns, stand zum Jahresende bei 1.194.446 Tsd. € (2014: 1.061.291 Tsd. €). Das Unternehmen verfügt damit über eine äußerst robuste Bilanz mit einer unverändert starken Eigenkapitalquote von 53,2% (2014: 53,2%), die in konservativen Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing von 56,2% (2014: 54,4%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV) von 37,2% (2014: 39,4%) zum Ausdruck kommt.

Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und im Zuge des Baufortschritts durch die Banken sukzessive valuiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf 94.308 Tsd. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden. Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur hat sich der Finanzierungsaufwand auch 2015 weiter signifikant reduziert und lag bei – 60.172 Tsd. € (2014: – 81.767 Tsd. €). Die daraus resultierende gestärkte nachhaltige Ertragskraft verbessert weiter die Profitabilität des Konzerns.

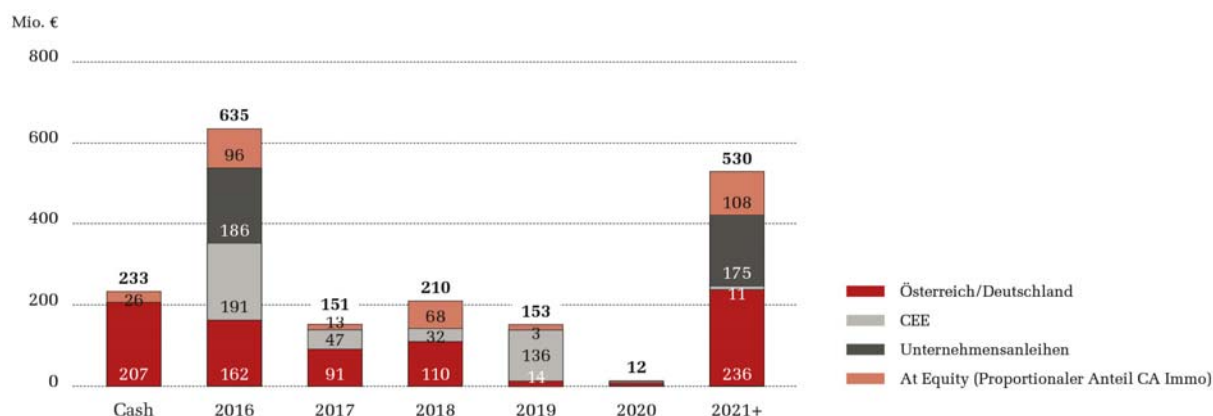
### Erhalt eines Investment Grade Ratings

Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade – Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Im veröffentlichten Moody's Credit Report wurden insbesondere das qualitativ hochwertige und regional diversifizierte Büroimmobilienportfolio, das geringe Mieterkonzentrationsrisiko sowie der niedrige Verschuldungsgrad und die konservative Finanzierungspolitik positiv hervor gehoben. Das Investment Grade Rating der CA Immo ermöglicht eine Flexibilisierung und dadurch weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur durch einen verbesserten Zugang zum institutionellen Fremdkapitalmarkt und erweitert damit die nutzbare Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten. Wesentliche Indikatoren für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung dieses Corporate Credit Investment Grade Ratings sind eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft und eine damit verbundene solide Zinsdeckung sowie eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien.

### Auslaufprofil

Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2015 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2016 ausgewiesenen Fälligkeiten belaufen sich zum Stichtag auf rd. 635 Mio. €. Besicherte Hypothekarkredite summieren sich davon auf rd. 449 Mio. €, in etwa 96 Mio. € entfallen auf anteilige Finanzierungen in Joint Ventures. Von den Fälligkeiten vollkonsolidierter Verbindlichkeiten in Höhe von rund 539 Mio. € betreffen 186 Mio. € eine im September 2016 fällige Unternehmensanleihe, besicherte fällige Kredite in Österreich und Deutschland belaufen sich auf rd. 162 Mio. €, jene in Osteuropa auf rd. 191 Mio. €.

### FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN DER CA IMMO GRUPPE



### Sinkende Finanzierungskosten

Wie in der Tabelle ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der gesamten Finanzverbindlichkeiten, d.h. unter Einbezug der anteiligen Joint Venture-Finanzierungen, zum Stichtag 31.12.2015 bei 2,9% und damit knapp unter der Jahreszielsetzung von 3,0%. Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps und -caps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 2,6% niedriger dar.

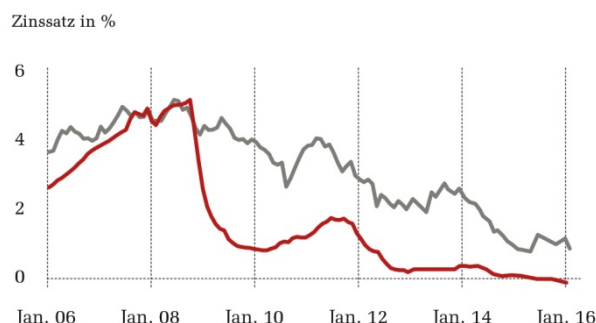
Im Laufe des Jahres 2015 konnten damit die durchschnittlichen Finanzierungskosten, die zum Stichtag 31.12.2014 bei 4,1% standen, wie bereits im Vorjahr deutlich reduziert werden. Der Einsatz liquider Mittel zur Optimierung der Finanzierungsstruktur durch die Rückführung von teureren Krediten sowie von Derivaten zur Zinsabsicherung war dabei der wesentliche Hebel. Die weiterhin historisch niedrigen bzw. mittlerweile teilweise negativen Basiszinsen (Euribor) sowie das

anhaltend kompetitive Umfeld für Bankenfinanzierungen, insbesondere in Deutschland, mit daraus resultierenden geringeren Finanzierungsmargen unterstützten auch im Jahr 2015 einen abnehmenden Trend in den Finanzierungskosten auf allen Kernmärkten der CA Immo.

### ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-EURIBOR ■ Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank



### FINANZIERUNGSKOSTEN <sup>1)</sup>

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Swaps	Ø Finanzierungs-kosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungs-kosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
<b>Bestandsimmobilien</b>						
Österreich	172,0	35,7	2,1	2,6	5,8	8,0
Deutschland	447,1	95,6	1,6	2,2	5,5	2,5
Tschechien	122,5	55,1	2,2	2,6	1,6	0,8
Ungarn	102,6	0,0	3,4	3,4	3,8	0,0
Polen	189,0	23,0	2,6	2,7	2,6	0,5
Rumänien	67,9	34,1	3,7	3,9	3,4	3,8
Sonstige	54,4	0,0	3,1	3,1	0,9	0,0
<b>Summe</b>	<b>1.155,6</b>	<b>243,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>4,2</b>	<b>2,9</b>
Entwicklungsprojekte	90,6	0,0	2,0	2,0	1,1	0,0
kurzfristiges Immobilienvermögen	44,6	0,0	1,7	1,7	1,3	0,0
Konzernfinanzierungen	400,6	0,0	3,9	3,9	3,1	0,0
<b>Total</b>	<b>1.691,3</b>	<b>243,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>	<b>3,7</b>	<b>2,9</b>

<sup>1)</sup> Die Datenbasis umfasst sowohl vollkonsolidierte Finanzierungen, als auch jene Finanzierungen, die at equity konsolidiert und pro rata (proportional) abgebildet werden

## GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSTRATEGIE

### Aktueller Schwerpunkt auf besicherten Finanzierungen

Der Schwerpunkt der aktuellen Finanzierungsstruktur liegt auf mit Immobilien besicherten Hypothekarkrediten, welche in jenen (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden. Da die Finanzierungen auf Ebene der Tochtergesellschaften angesiedelt sind, besteht kein Haftungsrückgriff auf die Muttergesellschaft bzw. andere Konzernteile. Covenants in diesen Projektfinanzierungen beziehen sich nur auf die jeweilige betroffene Immobilie und nicht auf Kennzahlen des Gesamtkonzerns.

### Erhöhung des Anteils unbesicherter Finanzierungen

Unbesicherte Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft beschränken sich zum Stichtag im Wesentlichen auf zwei am Kapitalmarkt platzierte Anleihen mit einem Gesamtvolumen zum Stichtag von rund 361 Mio. €, das im Februar 2016 mit einer Neuemission der Unternehmensanleihe 2016 bis 2023 um 150 Mio. € aufgestockt wurde. Zur Absicherung des Investment Grade Ratings des Konzerns ist eine Ausdehnung des Volumens von nichtbesicherten Immobilien geplant, die durch eine Verwendung weiterer Emissionserlöse von unbesicherten Finanzierungsinstrumenten zur Tilgung von Hypothekarkrediten und damit zur Lastenfreistellung der gegenwärtig besicherten Immobilien erreicht werden soll.

### Langfristige Finanzkennzahlen

Die Beibehaltung einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis hat für die CA Immo Gruppe hohe strategische Bedeutung. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45 bis 50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 45% hinsichtlich des Loan-to-Value Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag rund 57%, soll langfristig bei rund 75% der Finanzverbindlichkeiten liegen.

### 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 bedient man sich auch des Instruments der Swaption, die eine Option für den zeitlich definierten Eintritt in einen Zins Swap darstellt. Darüber hinaus bilden zukünftig verstärkt fix verzinste Anleihen einen wesentlichen Bestandteil der Zinsabsicherungsquote.

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 243.227 Tsd. € auf Zins Swap Kontrakte. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rund 2,9 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 3,7 Jahren. Auf Zins Caps entfällt ein Nominale von 45.277 Tsd. €.

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 Zinsderivatgeschäften“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Zum Stichtag 31.12.2015 waren Kontrakte mit einem Nominale von 95.555 Tsd. € und einem Marktwert von -6.942 Tsd. € als Cash-flow Hedges klassifiziert. Das Nominale der als Fair Value Derivate klassifizierten Swaps lag bei 147.672 Tsd. €, der negative Marktwert lag zum 31.12.2015 bei - 5.801 Tsd. €.

### Anleihen

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2015 folgende ausstehende Anleihen, welche im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Ausstehen- des Volumen	Laufzeit	Kupon
AT0000A026P5	Unternehmensanleihe	186 Mio. €	2006-2016	5,125%
AT0000A1CB33	Unternehmensanleihe	175 Mio. €	2015-2022	2,750%
AT0000A1JVU3	Unternehmensanleihe <sup>1)</sup>	150 Mio. €	2016-2013	2,750%

<sup>1)</sup> Emission im Februar 2016

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 (pari passu). Die beiden zum Stichtag 31.12.2015 ausstehenden Anleihen sehen keine relevanten Financial-Covenants vor, während die Anleihebedingungen der im Februar 2016 begebenen Anleihe einen Loan-to-Value (LTV)-Covenant beinhalten.

### Emission neuer Unternehmensanleihen

Nach der Tilgung der Unternehmensanleihe 2009 bis 2014 (Nominale 150 Mio. €) im Oktober 2014 wurde im Februar 2015 eine neue Unternehmensanleihe mit einem Gesamtvolumen von 175 Mio. € mit einer Laufzeit von 7 Jahren und

einem Zinssatz von 2,75% begeben. Die Anleihe wurde schwerpunktmäßig von österreichischen Privatanlegern gezeichnet und notiert im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse (ISIN AT0000A1CB33).

Nach Erhalt des Investment Grade Ratings im Dezember 2015 emittierte CA Immo eine weitere unbesicherte Unternehmensanleihe im Februar 2016, mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 2,75%. Die Emission wurde analog zum Emittentenrating mit Baa2 von der Ratingagentur Moody's bewertet. Der Emissionserlös dient im Wesentlichen zur Refinanzierung der im September 2016 fälligen Anleihe 2006 bis 2016 (186 Mio. €). Die Anleihe 2016 bis 2023 notiert sowohl im Regierten Freiverkehr der Wiener Börse als auch im Regierten Markt der Börse Luxemburg (ISIN AT0000A1JVU3). Die Platzierung erfolgte zu mehr als zwei Drittel bei privaten und institutionellen Investoren in Österreich sowie in Italien und Deutschland.

### Finanzierungsquellen

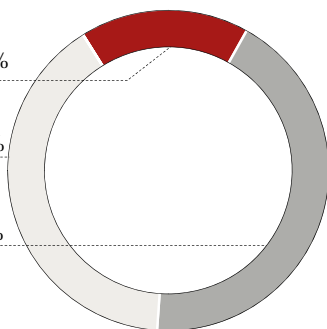
Die CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank ist die UniCredit Gruppe, auf welche rund 24% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere signifikante Anteile auf Nord LB/Deutsche Hypo, DG Hyp, Helaba sowie auf die Bayerische Versorgungskammer (BVK) und die Erste Group. Auf alle anderen finanzierenden Banken bzw. Versicherungen entfallen jeweils nicht mehr als 5% des Finanzierungsvolumens.

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2015  
(Basis: 1,71 Mrd. €)

Variabel verzinst, durch  
Derivate abgesicherte  
Verbindlichkeiten 17%

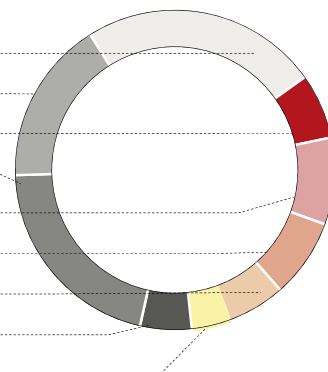
Fix verzinst  
Verbindlichkeiten 40%

Variabel verzinst  
Verbindlichkeiten 43%



VERTEILUNG DES FINANZVOLUMENS  
(Basis: 1,71 Mrd. €)

UniCredit	24,0%
Sonstige	16,6%
Helaba	6,6%
Anleihen	21,0%
Deutsche Hypo	9,2%
DG Hyp	7,6%
BVK	5,9%
Erste Group	5,2%
Raffaelsen	3,9%





## ERGEBNISSE

### WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

#### Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte im Jahr 2015 eine Steigerung der Mieterlöse um 6,6% auf 154.817 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des dritten Quartals 2015 und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich konnte der aus Immobilienverkäufen resultierende Mieterückgang in Höhe von 10.908 Tsd. € mit Zuflüssen aus dieser Übernahme sowie aus Projektfertigstellungen überkompensiert werden.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2015 entfielen auf derartige Linearisierungen 4.155 Tsd. € (2014: –168 Tsd. €).

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, erhöhten sich im Jahresvergleich um 17,6% von –16.350 Tsd. € auf –19.225 Tsd. €. Die wesentlichsten Aufwandpositionen sind Leerstands-, bzw. nicht weiter

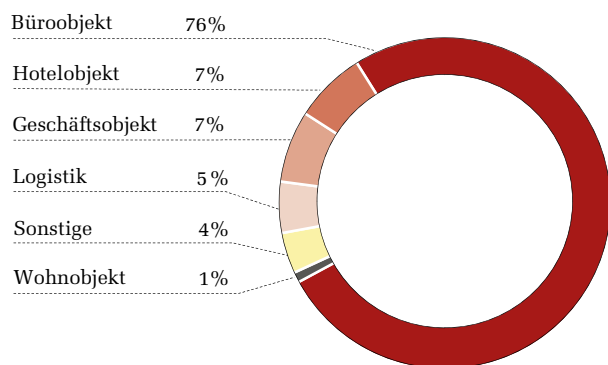
verrechenbare Betriebskosten (–6.277 Tsd. €), Instandhaltungen (–5.606 Tsd. €), Forderungswertberichtigungen (–353 Tsd. €) sowie sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand (–3.401 Tsd. €). Während sich Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen sowie der sonstige Aufwand reduzierten, verzeichneten die übrigen Positionen einen Anstieg zum Vorjahr.

Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten wurde um 5,2% von 128.845 Tsd. € auf 135.592 Tsd. € gesteigert. Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, fiel leicht von 88,7% im Vorjahr auf 87,6%

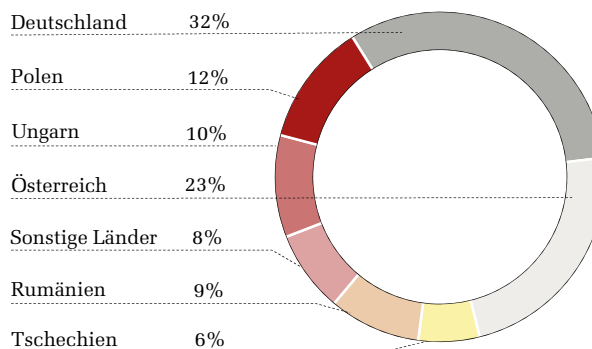
Im Geschäftsjahr 2015 wurden Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von 1.681 Tsd. € generiert. Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen exklusive Abschreibungen in Höhe von –1.430 Tsd. € gegenüber, sodass aus der Hotelbewirtschaftung ein Ergebnisbeitrag von 251 Tsd. € resultiert. Der Rückgang zum Vorjahreswert von 1.756 Tsd. € resultiert aus dem Verkauf zweier selbstbetriebener Hotels in Tschechien. Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –2.159 € (2014: –3.175 Tsd. €).

#### MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART

(Basis: 154,8 Mio. €)



#### MIETERLÖSE NACH LÄNDERN (Basis: 154,8 Mio. €)



---

**ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2014 AUF 2015**

Mio. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
<b>2014</b>	<b>41,8</b>	<b>43,7</b>	<b>59,7</b>	<b>145,2</b>
<b>Veränderung</b>				
aus Wertsicherung	0,3	0,0	0,0	0,3
aus Änderung der Leerstandsrate oder Mietpreisreduktionen <sup>1)</sup>	-2,0	0,2	-2,1	-3,9
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,0	1,4	0,0	1,4
aus fertig gestellten Projekten	0,0	4,7	0,0	4,7
Erwerb der Anteile von EBRD	0,0	0,0	17,9	17,9
durch Objektverkauf	-4,7	-1,1	-5,1	-10,9
<b>Veränderung der Mieterlöse insgesamt</b>	<b>-6,3</b>	<b>5,3</b>	<b>10,7</b>	<b>9,6</b>
<b>2015</b>	<b>35,5</b>	<b>48,9</b>	<b>70,4</b>	<b>154,8</b>

<sup>1)</sup> davon -0,7 Mio. € durch Projektstart auf einer Bestandsimmobilienliegenschaft

---

**INDIREKTE AUFWENDUNGEN**

Tsd. €	2015	2014
Personalaufwand	-31.271	-28.357
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-6.019	-9.047
Materialaufwand zu Dienstleistungen	-4.578	-5.043
Büromiete	-1.467	-1.828
Reisekosten und Transportkosten	-1.208	-1.266
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2.906	-3.095
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4.231	-2.747
<b>Zwischensumme</b>	<b>-51.679</b>	<b>-51.383</b>
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	7.829	6.374
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1.399	623
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>-42.452</b>	<b>-44.386</b>



### Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften wurden 2015 Verkaufserlöse in Höhe von 9.535 Tsd. € (Vorjahr: 14.870 Tsd. €) lukriert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –6.446 Tsd. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 3.089 Tsd. € (2014: 8.725 Tsd. €). Zum Jahresende belief sich das verbleibende Volumen an für den Handel bestimmter Immobilien auf 22.069 Tsd. €.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 36.547 Tsd. € über dem Vorjahreswert von 29.827 Tsd. €. Der Verkauf eines Logistikobjekts in Hamburg, dessen Closing im vierten Quartal 2015 erfolgte, steuerte den wesentlichsten Ergebnisbeitrag bei. In 2015 entfielen 34.194 Tsd. € auf Verkäufe in Deutschland. Das Segment Österreich verbuchte einen Ergebnisbeitrag von 2.140 Tsd. €, mit Verkäufen in Osteuropa wurde ein Ergebnis in Höhe von 214 Tsd. € generiert.

### Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten um 1,4% im Jahresvergleich gesteigert werden und beliefen sich auf 16.219 Tsd. € (2014: 15.990 Tsd. €). Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen reduzierten sich 2015 von –44.386 Tsd. € im Vorjahr um –4,4% auf –42.452 Tsd. €. Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind im Unterschied zu Vorperioden in dieser Position ebenso enthalten. Wie in der Tabelle oben dargestellt, ergibt sich die Summe der indirekten Aufwendungen unter Berücksichtigung der Position „Aktivierte Eigenleistungen“, die mit 7.829 Tsd. € um 22,8% höher ausfiel als in 2014. Diese Position ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 1.470 Tsd. €, im Vergleich zum Referenzwert von 11.469 Tsd. € im Jahr 2014. Der Rückgang basiert auf einem erhöhten Referenzwert durch im Vorjahr gebuchte

Einmaleffekte wie ein Ertrag von 3.600 Tsd. € im Zusammenhang mit dem Rückkauf der OEVAG-Verbindlichkeiten sowie ein positiver Effekt durch die Beendigung des Rechtsstreits Maslov in Höhe von 5.271 Tsd. €.

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

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verzeichnete mit 148.558 Tsd. € einen Rückgang um –0,3% zum Vorjahresniveau von 149.051 Tsd. €. Wie oben dargelegt, ist diese Entwicklung im Wesentlichen auf einen deutlich geringeren Beitrag der volatileren Ergebniskomponente Sonstige Betriebliche Erträge zum Vorjahr zurück zu führen.

Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 72.093 Tsd. € generierte das Segment Deutschland mit rund 49% den größten Anteil. Auf das Segment Osteuropa entfielen 59.097 Tsd. €, auf das Segment Österreich 17.367 Tsd. €.

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2015 auf 257.563 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –43.744 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis folglich mit 213.818 Tsd. € signifikant positiv dar (2014: –4.210 Tsd. €).

Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich die boomende Investmenttätigkeit fort und führte zu einem Rekord-Transaktionsvolumen sowie zu einer anhaltenden Renditekompression, die auch im Bewertungsergebnis der CA Immo im Jahr 2015 reflektiert ist. Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn im deutschen Segment steuerten die Neubewertungen des Bestandsobjektes Tour Total, der Projektfertigstellung John F. Kennedy - Haus sowie verkaufsbedingt von Grundstücken in der Berliner Europacity, bei. Signifikant positiv wirkten sich am Kernstandort München auch die Neubewertung des im Jahr 2015 fertiggestellte Büroobjektes Kontorhaus sowie des Bestandsobjektes Skygarden und einer Entwicklungsliegenschaft aus.

Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis einen im dritten Quartal gebuchten Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Übernahme des EBRD-Minderheitsanteils und der folgenden Vollkonsolidierung des E-Portfolios in Höhe von 32.098 Tsd. €. Dieser Neubewertungseffekt resultiert aus der Differenz zwischen den auf dem Kaufpreis basierenden bilanziellen Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der erworbenen Immobilien.

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 169.382 Tsd. €. Osteuropa verbuchte mit 38.999 Tsd. € ebenso ein positives Ergebnis wie Österreich mit 5.438 Tsd. €.

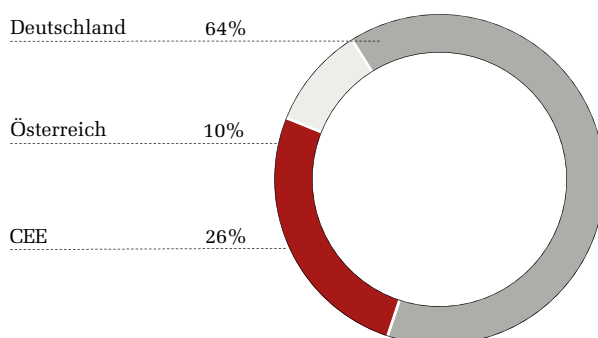
#### Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2015 summierte sich dieser Beitrag auf 43.221 Tsd. €. Das Ergebnis enthält einen weiteren Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Vollkonsolidierung des E-Portfolios in Höhe von 15.592 Tsd. €. Ein positiver Beitrag aus dem Verkauf von Grundstücken in der Berliner Europacity in Höhe von 8.263 Tsd. € wurde zudem im vierten Quartal gebucht.

#### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2015 auf 402.715 Tsd. € und lag damit um 181,8% über dem entsprechenden Vorjahreswert (142.917 Tsd. €). Dieser signifikante Zuwachs basiert auf dem signifikanten Anstieg des Neubewertungsergebnisses. Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 256.352 Tsd. € bzw. 64% den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich generierte auf EBIT-Basis 40.602 Tsd. € im Jahr 2015, Osteuropa 105.761 Tsd. €.

EBIT (Basis: 402,7 Mio. €)



#### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich 2015 auf –86.702 Tsd. € gegenüber –58.346 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, reduzierte sich deutlich auf –60.172 Tsd. € (2014: –81.767). In dieser Position enthalten sind einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur in Höhe von 1.574 Tsd. €. Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen zeigte die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur positive Effekte. Zudem hatten gesunkene Finanzierungskosten für variable verzinste Finanzierungen einen positiven Effekt. Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 236 Tsd. € (2014: 481 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,66% (2014: 1,72%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Einen negativen Beitrag von –15.299 Tsd. € leistete das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften (2014: –13.252 Tsd. €). Diese Position enthält im Wesentlichen Umgliederungen von bisher im Eigenkapital erfassten negativen Barwerten von Zins-Swaps, welche im Berichtszeitraum aufgrund der Glattstellung der Kontrakte realisiert wurden.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 12.344 Tsd. € niedriger aus als in der Referenzperiode (2014: 47.402 Tsd. €). Der Wert des Vorjahres beinhaltete primär Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanzierenden Bank unter par zurückgekauft wurden.

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –23.574 Tsd. € (2014: –10.731 Tsd. €).

#### Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 316.013 Tsd. € (2014: 84.571 Tsd. €) verzeichnete auf Basis der oben beschriebenen Ergebnisentwicklungen einen massiven Anstieg von 273,7% im Jahresvergleich.

#### Steuern vom Einkommen

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2015 eine Höhe von –95.174 Tsd. € (2014: –13.773 Tsd. €). In diesem Betrag ist ein aperiodischer Aufwand in Höhe von 6.974 Tsd. € im Zusammenhang mit einer bestrittenen Steuernachforderung in Deutschland enthalten, für welche im dritten Quartal 2015 bilanzielle Vorsorge getroffen wurde.

**Periodenergebnis**

Das Periodenergebnis lag mit 220.839 Tsd. € um 211,9% über dem Vorjahreswert von 70.798 Tsd. €. Das Ergebnis je Aktie belief sich zum 31.12.2015 auf € 2,25 je Aktie (2014: € 0,76 je Aktie).

**Cash-flow**

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2015 auf 102.898 Tsd. € (2014: 105.725 Tsd. €). Der Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich zum 31.12.2015 auf 113.157 Tsd. € (2014: 99.501 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2015 auf 101.548 Tsd. €, gegenüber dem Vorjahreswert von –184.200 Tsd. €. In dieser Position enthalten ist unter anderem der Erwerb des EBRD Minderheitsanteils am E-Portfolio.

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit von –171.372 Tsd. € (2014: –362.962 Tsd. €) inkludiert die im ersten Quartal emittierte Unternehmensanleihe 2015 bis 2022 mit einem Volumen von 175 Mio. €. und spiegelt den Einsatz liquider Mittel zur vorzeitigen Rückführung von Verbindlichkeiten und Auflösung von Zinsderivaten im Rahmen des Optimierungsprozesses der Finanzierungsstruktur wider.

**CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG**

Mio. €	2015	2014	Veränderung in %
Cash Flow aus			
- Geschäftstätigkeit	113,2	99,5	14
- Investitionstätigkeit	101,5	-184,2	n.m.
- Finanzierungstätigkeit	-171,4	-363,0	-53
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>43,3</b>	<b>-447,7</b>	<b>n.m.</b>
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	163,6	613,4	-73
- Fremdwährungskursänderung	0,1	-1,2	n.m.
- Veränderung aufgrund Umgliederung Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5	0,0	-0,9	n.m.
- Ende des Geschäftsjahres	207,1	163,6	27

**FFO – Funds from Operations**

Im Jahr 2015 wurde ein FFO I in Höhe von 80.766 Tsd. € generiert, 15,4% über dem Vorjahreswert von 69.991 Tsd. € sowie 1,0% über der Zielsetzung für das Jahr 2015 (80.000 Tsd. €). FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe, summierte sich auf 121.155 Tsd. € (2014: 135.110 Tsd. €).

**FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)**

Mio. €	2015	2014
Nettomietergebnis (NRI)	135,6	128,8
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,3	1,8
Erlöse aus Dienstleistungen	16,2	16,0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2,2	-3,2
Sonstige betriebliche Erträge	1,5	11,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	15,8	26,0
Indirekte Aufwendungen	-42,5	-44,4
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>	14,8	18,6
Finanzierungsaufwand	-60,2	-81,8
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	12,3	47,4
Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>	4,8	-24,7
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>80,8</b>	<b>70,0</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	3,1	8,7
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	36,5	29,8
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,7	0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	9,4	8,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	49,7	46,6
Sonstiges Finanzergebnis	0,2	2,4
Tatsächliche Ertragsteuer	-36,6	-7,5
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-1,1	-1,2
Sonstige Anpassungen	-6,0	24,7
Sonstige Anpassungen FFO II	34,2	0,0
<b>FFO II</b>	<b>121,2</b>	<b>135,1</b>

<sup>1)</sup> Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

<sup>2)</sup> Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

**BILANZANALYSE****Aktivseite**

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.457.063 Tsd. € auf (86,8% der Bilanzsumme). Die Ausdehnung des bilanziellen Bestandsimmobilienvermögens auf 2.714.305 Tsd. € (2014: 2.092.917 Tsd. €) wurde wesentlich durch die Vollkonsolidierung des E-Portfolios zum dritten Quartal 2015 erwirkt, welches vor dem EBRD Buy-out at equity bilanziert wurde.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2014 um –17,6% auf 408.979 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.203.435 Tsd. € (2014: 2.693.734 Tsd. €).

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 172.286 Tsd. € belief (2014: 206.136 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 207.112 Tsd. €, deutlich über dem Stand zum 31.12.2014 (163.638 Tsd. €).

**Passivseite****Eigenkapital**

Das Eigenkapital des Konzerns stand zum Jahresende bei 2.120.450 Tsd. € (31.12.2014: 1.951.707 Tsd. €). In erster Linie bedingt durch die Vollkonsolidierung des E-Portfolios stieg die Bilanzsumme gegenüber dem Jahresanfang um rund 8,5% auf 3.983.983 Tsd. € (31.12.2014: 3.670.941 Tsd. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 53,2% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich und exakt auf dem Niveau zum Jahresende 2014. Die Zahl der ausstehenden Stammaktien lag zum Stichtag 31.12.2015 bei 96.808.332.

Zum Stichtag 31.12.2015 befanden sich nach Information der Gesellschaft rund 74% der Aktien im Streubesitz, die restlichen rund 26% sowie vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen, werden von der O1 Group Limited gehalten. Nähere Details zur Aktionärsstruktur bzw. zur Ausgestaltung der Aktien finden Sie im Kapitel Investor Relations bzw. im Corporate Governance Bericht.

Zum Stichtag 31.12.2015 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 215,5 Mio. €, das bis längstens 31. August 2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 100,0 Mio. € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung. Zum Stichtag per 31.12.2015 hielt die Gesellschaft 2,0 Mio. eigene Aktien.

Das bilanzielle Eigenkapital stieg im Jahr 2015 um 8,6% von 1.951.707 Tsd. € auf 2.120.450 Tsd. €. Neben dem Periodenergebnis in Höhe von 220.839 Tsd. € ist darin auch die Ausschüttung der Dividende (–44.464 Tsd. €) sowie der Erwerb eigener Aktien (–32.306 Tsd. €) reflektiert. Per 31.12.2015 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis der Cash-flow Hedges bei –5.131 Tsd. €.

**Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 1.403.989 Tsd. €, 14,2% über dem Vorjahreswert von 1.229.150 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.191.446 Tsd. € auf 1.178.529 Tsd. €. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 56,2% (31.12.2014: 54,4%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) wurde im Jahresvergleich von 39,4% auf 37,2% gesenkt.

100% 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. €	2015	2014
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.120,5</b>	<b>1.951,7</b>
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	858,8	202,5
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	545,2	1.026,6
Liquide Mittel	-207,1	-163,6
Verfügungsbeschränkte Mittel	-5,4	-4,2
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.191,4</b>	<b>1.061,3</b>
Eigenkapitalquote	53,2	53,2
Gearing	56,2	54,4
Loan to Value (Netto)	37,2	39,4
EBITDA/Nettozinsaufwand <sup>1</sup> (Faktor)	3,0	4,3

<sup>1)</sup> Nettozinsaufwand: Finanzierungsaufwand minus Ergebnis aus Finanzinvestitionen

**KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG**

	Mio. €	2015 in %	Mio. €	2014 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	3.130,3	79	2.596,7	71	21
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	172,3	4	206,1	6	-16
Immaterielles Vermögen	11,6	0	15,8	0	-27
Finanzanlagen und Sonstiges	140,5	4	386,8	11	-64
Steuerabgrenzung	2,4	0	4,3	0	-45
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.457,1</b>	<b>87</b>	<b>3.209,8</b>	<b>87</b>	<b>8</b>
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	54,0	1	91,5	2	-41
Zum Handel bestimmte Immobilien	22,1	1	18,4	1	20
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	243,7	6	187,6	5	30
Liquide Mittel	207,1	5	163,6	4	27
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>526,9</b>	<b>13</b>	<b>461,1</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.984,0</b>	<b>100</b>	<b>3.670,9</b>	<b>100</b>	<b>9</b>
Eigenkapital	2.120,5	53	1.951,7	53	9
<i>Eigenkapital in % der Bilanzsumme</i>	<i>53,2%</i>		<i>53,2%</i>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	858,8	21	1.026,6	28	-16
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	545,2	14	202,5	6	>100
Übrige Verbindlichkeiten	262,2	7	344,1	9	-24
Steuerabgrenzung	197,4	5	146,0	4	35
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.984,0</b>	<b>100</b>	<b>3.670,9</b>	<b>100</b>	<b>9</b>

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.12.2015 bei 2.120.450 Tsd. € (21,90 € je Aktie), gegenüber 1.951.707 Tsd. € zum Jahresende 2014 (19,75 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 10,9%. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. Bereinigt um die Dividendenausschüttung in Höhe von 44.464 Tsd. € lag das Wachstum des NAV je Aktie über das Geschäftsjahr 2015 bei 13,2%.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV lag zum Stichtag bei 24,32 je Aktie (2014: 21,74 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2015 auf 22,69 € je Aktie (2014: 20,36 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch das im zweiten Quartal 2015 begonnene Aktienrückkaufprogramm kontinuierlich reduziert und belief sich zum Stichtag auf 96.808.336 Stück (31.12.2014: 98.808.336).

**SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)**

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2.120,5</b>	<b>1.951,7</b>
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>2.120,5</b>	<b>1.951,7</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>21,90</b>	<b>19,75</b>
Wertanpassung für <sup>1)</sup>		
- Selbstgenutzte Immobilien	5,1	4,2
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	24,3	12,3
- Finanzinstrumente	5,1	27,5
Latente Steuern	199,4	152,5
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>2.354,4</b>	<b>2.148,2</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in €</b>	<b>24,32</b>	<b>21,74</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-5,1	-27,5
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-8,9	-10,7
Latente Steuern	-144,1	-98,5
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2.196,3</b>	<b>2.011,6</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>22,69</b>	<b>20,36</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	11,4%	
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1	-25,8	-23,9
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	96.808.336	98.808.336

<sup>1)</sup> Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

## AUSBLICK

### VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Zahlreiche Prognosen, unter anderem des Internationalen Währungsfonds (IWF), erwarten eine positive konjunkturelle Entwicklung in Europa für die Jahre 2016 und 2017. Wir gehen davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkte weiterhin förderlich für den Geschäftsverlauf entwickeln werden. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte deutliche Wachstumstendenzen. Das Finanzierungs- und Zinsumfeld wird auch 2015 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

#### Strategie

Dem vorzeitig erfolgreich implementierten Strategieprogramm 2012-2015 folgte im letzten Jahr eine neue strategische Agenda 2015-2017. Neben dem abschließenden Verkauf nicht-strategischer Immobilien und der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur rückt insbesondere das wertschaffende Wachstum der CA Immo innerhalb der definierten Kernmärkte wieder in den Fokus mit dem Kernziel, die nachhaltige Profitabilität der CA Immo Gruppe weiter zu steigern. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Strategie“.

#### Development

Die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber, mit Schwerpunkt Deutschland, wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein. Im Jahr 2015 werden die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte KPMG (Berlin), Mannheimer Straße (Frankfurt) und Orhideea Towers (Bukarest) zielstrebig vorangetrieben werden. Zusätzlich sollen jene Developments, die sich in der Vorbereitungsphase befinden, zügig einem Baustart zugeführt werden. Dabei handelt es sich aktuell um die Projekte MY.O (München), ZigZag (Mainz), ViE sowie Laendyard Living (Wien). Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen sollten sich durchschnittlich zwischen rund 150 - 200 Mio. € jährlich bewegen. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Projektentwicklungen“.

#### Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet. Mietabgänge aus abschließenden Verkäufen nicht-strategischer Immobilien im Rahmen der Portfoliooptimierung sollen durch einen Mietzuwachs von den im Jahr 2015 fertig gestellten Entwicklungsprojekten Kontorhaus (München), John F. Kennedy-Haus (Berlin) sowie Monnet 4 (Berlin) sowie durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils am „E-Portfolio“ überkompensiert werden. Die Portfolioauslastung, die in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert werden konnte, wird stabil eingeschätzt.

#### Finanzierung

Das Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Projektfinanzierungen der CA Immo Gruppe wird weiterhin positiv eingeschätzt. Auch im Immobilienentwicklungsbereich erwarten wir auf unserem Kernmarkt Deutschland eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen zu kompetitiven Bedingungen. Hinsichtlich der Fälligkeit einer Unternehmensanleihe im September 2016 wurde bereits mit der Neuemission einer Anleihe im Februar 2016 Vorsorge getroffen. 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 2016 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

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

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Das strategische Kernelement der unternehmerischen Tätigkeit von CA Immo bildet die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) 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 rund 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2015 liegt mit rund 10,8% (2014: 3,8%) klar über diesem Zielwert. Mit der Umsetzung des strategischen Programmes 2015-2017 sollen die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt werden, die über den Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (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 Funds from Operations (FFO I) je Aktie (siehe Tabelle „Bilanzkennzahlen“ und „Kennzahlen je Aktie“ in der Flappe des Geschäftsberichtes).

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. Wesentliche **Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts** sind:

- **Leerstandsrate** zeigt die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Mit einer Vermietungsquote von 92,7% liegt CA Immo über Marktdurchschnitt.
- **Standortqualität** und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des CA Immo-Bürobestands liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.
- **Nachhaltigkeitszertifizierung:** 42% der Büro-Bestandsflächen<sup>1)</sup> von CA Immo sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit).
- **Lokale Präsenz** und Marktkenntnis: Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

<sup>1)</sup> Basis: Büroimmobilien mit Portfoliowert >10 Mio. €



## MITARBEITER

### Stabile Mitarbeiterstruktur

Die Anzahl der bei CA Immo konzernweit angestellten Mitarbeiter lag per 31.12.2015 nahezu unverändert zum Vorjahr bei 357<sup>1)</sup> (Stand 31.12.2014: 355<sup>2)</sup>). Deutschland ist mit rund 52% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt der CA Immo, gefolgt von Osteuropa (27%) und Österreich (21%). Von den insgesamt 184 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 71 bei der 100%-Bautochter omniCon beschäftigt.

Der Hauptsitz der CA Immo befindet sich in Wien, von dort aus erfolgt auch die Steuerung der lokalen CA Immo-Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sowie in Budapest, Warschau, Prag und Bukarest. In den Niederlassungen ist sowohl auf Mitarbeiter- als auch auf Managementebene regionales Personal beschäftigt; neue Positionen werden in Absprache mit den jeweiligen Standortverantwortlichen und der Konzernleitung Human Resources besetzt.

### SCHWERPUNKTE IM HUMAN RESOURCES MANAGEMENT

Die Stabsstelle Human Resources (HR) berichtet direkt an den CEO. Eckpfeiler im Human Resource Management der CA Immo sind vor allem die Förderung persönlicher Karrierewege, der Aufbau und die Weiterentwicklung von Fach- und Führungskompetenzen, Maßnahmen im Bereich Teambuilding, Organisationsentwicklung und betrieblicher Gesundheitsförderung.

<sup>1)</sup> Davon rund 9% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkludiert sind die konzernweit 21 karenzierten Mitarbeiter

<sup>2)</sup> Davon rd. 10% TZA; inkl. sind die konzernweit 5 karenzierten Mitarbeiter; exkl. der 111 Mitarbeiter der zwei tschechischen Hotelgesellschaften



CA IMMO ACADEMY

BUSINESS • SKILLS • HEALTH

### CA Immo Academy – Lernen und Entwicklung

Die CA Immo Academy wurde 2015 auf Basis interner Mitarbeiterbefragungen entwickelt und wird ab 2016 Trainings und Schulungen in modularen Bausteinen aus 3 Kern-Themenbereichen anbieten:

- **Business:** Weiterentwicklung und Schulung benötigter Fachkompetenzen in den verschiedenen Arbeitsbereichen
- **Skills:** Aufbau der sozialen Kompetenzen für die persönliche Weiterentwicklung
- **Health & Fit:** Fördern und Erhalten der Leistungs- und Arbeitsfähigkeit durch diverse Gesundheitsseminare

### Great Place to Work - Mitarbeiterbefragung

Ende 2015 wurde in Kooperation mit Great Place to Work eine konzernweite Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse werden mit allen Mitarbeitern diskutiert und Handlungsfelder abgeleitet, um die Arbeitsplatzqualität gezielt weiter zu verbessern.

### Fit2Work: Gesund & leistungsfähig im Büroalltag

Das Projekt fit2work stellt im Zuge eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses die Förderung und den Erhalt der Arbeits- und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter

### ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung		Eintritte / Austritte	Fluktuation <sup>1)</sup>  in %
	Mitarbeiter gesamt (Headcounts)	davon Frauen in %	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	Absolut	in %			
Österreich	75	56	77	-2	-3	7/9	9,2	
Deutschland/Schweiz <sup>2)</sup>	184	43	170	14	8	30/16	n.a.	
Osteuropa	98	78	108	-10	-9	10/20	9,8	
Gesamt	357	58	355	2	1	47/45	13,2	

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

<sup>2)</sup> Im Rahmen der 2014 gegründeten Zweigstelle der 100% CA Immo-Bautochter omniCon in Basel waren Ende 2015 13 Mitarbeiter lokal angestellt. Aufgrund des vertraglichen Transfers von Mitarbeitern aus Deutschland in die Schweiz ist die Angabe zur Fluktuationsquote für dieses Segment nicht möglich

sicher. Optimiert werden hierbei u.a. die Reduktion von gesundheitlichen Risiken und der Aufbau eines Frühwarnsystems insbesondere für Burnout zur Verhinderung von Langzeitkrankständen oder Frühpensionierungen.

#### DURCHSCHNITTliche ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit <sup>1)</sup>	Weiterbildung
Österreich	Frauen	22	4	4
	Männer	24	4	3
Deutschland	Frauen	25	8	3
	Männer	23	4	4
Osteuropa	Frauen	20	5	4
	Männer	23	2	6

<sup>1)</sup> Exkl. vier Langzeitkrankstände in Deutschland und Osteuropa (davon ein Unfall), deren Gesamtabwesenheitstage für den Berichtszeitraum 304 ergeben. Inkl. dieser Krankenstände würde der Schnitt der Krankenstandstage in Deutschland für Männer 5 und in Osteuropa für Frauen 6 Tage ergeben.

#### Soziale Zuwendungen und Sicherheit am Arbeitsplatz

Je nach steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Möglichkeiten erhalten CA Immo-Mitarbeiter unter anderem folgende soziale Zuwendungen: Essens- bzw. Kindergartenzuschuss, Bahncard 25 oder 50, Jobtickets, Weiterbil-

dungsunterstützung, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse).

Im Berichtsjahr 2015 wurde in Deutschland jeweils ein Arbeits- sowie ein Wegunfall verzeichnet, die dadurch verursachten Ausfälle betrugen jeweils nicht länger als einen Monat. Andere wesentliche berufsbedingte Verletzungen<sup>1)</sup>, Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo-Mitarbeitern wurden 2015 keine bekannt gegeben. Mitarbeiter der CA Immo erhielten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen. Weiters wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmen obliegt jeweils den für die Sicherheit beauftragten Firmen.

#### Frauenförderung bei CA Immo

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Mitarbeiterstruktur, und zwar in der Belegschaft insgesamt sowie auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Der Anteil weiblicher Arbeitskräfte lag Ende 2015 bei 58%; der Anteil weiblicher Führungskräfte hat sich von 26,5% (2014) auf 30% zum Stichtag erhöht. Im Aufsichtsrat waren von den insgesamt acht Mandaten zwei mit Frauen besetzt.

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

#### MITARBEITER: ALTER UND KATEGORIEN (Gesamt: 357 Mitarbeiter) <sup>1)</sup>

##### Mitarbeiter <sup>2)</sup>

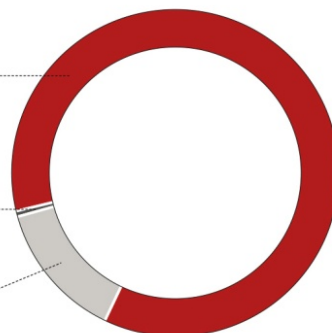
301 Mitarbeiter	<28	29–48	49<
W	4 %	47 %	11 %
M	2 %	22 %	13 %

##### Vorstand

2 Mitarbeiter	<28	29–48	49<
W	0 %	0 %	0 %
M	0 %	50 %	50 %

##### Führungskräfte <sup>3)</sup>

54 Mitarbeiter	<28	29–48	49<
W <sup>4)</sup>	0 %	28 %	2 %
M	0 %	50 %	21 %



<sup>1)</sup> Nicht berücksichtigt sind die 111 Mitarbeiter (Stand 31.12.2015) der tschechischen Hotelgesellschaften.

<sup>2)</sup> Davon 1 % mit Behinderung.

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

<sup>4)</sup> Anteil weiblicher Führungskräfte: 30 %.

## NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2016 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Im Februar 2016 begab CA Immo eine neue **Unternehmensanleihe** mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 2,75%. Details dazu finden Sie im Kapitel Investor Relations.

Am 8.1.2016 beschloss der Vorstand, erneut ein Rückkaufprogramm für bis zu eine Million eigene Aktien (rd. 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durchzuführen. Im Rahmen dieses **Aktienrückkaufprogramms** wurden im Zeitraum vom 13.1.2016 bis 19.2.2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 15,4 Mio. € erworben, sodass die Gesellschaft aktuell insgesamt 3.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 3% der stimmberechtigten Aktien) hält.

### Verkäufe

Der im September 2015 fixierte Verkauf des 50%-Anteils am Warschauer Poleczki Business Park an den langjährigen Joint Venture Partner UBM Development AG wurde im Jänner 2016 geclosed. Das Transaktionsvolumen für den Verkauf des 50%-Anteils lag bei mehr als 80 Mio. €.

### Projektentwicklungen

Im Februar konnte CA Immo einen Mietvertrag im Ausmaß von 8.000 m<sup>2</sup> im **Bukarester Büroprojekt Orhidea Towers** fixieren. Ab März 2018 wird der weltweit tätige Financial Software Provider Misys die Flächen im insgesamt 37.000 m<sup>2</sup> vermietbare Bruttofläche fassenden Orhidea Towers beziehen; der Mietvertrag läuft 10 Jahre.

Im Jänner 2016 fiel der Startschuss für die Entwicklung eines rd. 9.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) großen Bürogebäudes in der **Europacity** in Berlin. Ein Mietvertrag über rd. 70% der Büroflächen mit der ABDA (Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände) wurde bereits geschlossen. Das Investitionsvolumen von CA Immo für diese Immobilie liegt bei rd. 35 Mio. €; die Fertigstellung ist für Anfang 2019 vorgesehen. ABDA wird den speziell für ihre Bedürfnisse entwickelten Gebäudeteil zunächst für zwei Jahre zur Miete beziehen und anschließend ins Eigentum übernehmen. Die restlichen Flächen des Gebäudes verbleiben im Bestand der CA Immo.

## FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

CA Immo ist ab April 2016 Partner des Verbundprojekts OFFICE 21® des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO. Die Forschungsphase 2016-2018 beschäftigt sich mit den Erfolgsfaktoren für die Gestaltung einer innovationsförderlichen Arbeitswelt und verbindet Best Practice-Analysen mit exklusiven Forschungsergebnissen.

### Wesentliche Eckpfeiler der Forschungstätigkeit sind:

- Die Konzeption modellhafter Arbeitsumgebungen und -Prozesse zur Optimierung bzw. Stimulation von Agilität und Kreativität von Organisationen,
- Die Erforschung von unterschiedlichen Arbeitskulturen und daraus Ableitung von optimierten Arbeitsmodellen
- Die Erarbeitung von Antworten auf veränderte Ansprüche an Bürowelten durch die zunehmend hyperflexible, multilokale und digitale Arbeitswelt

Ziel dieser Partnerschaft ist die Ableitung konkreter Forschungsergebnisse für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien zur langfristigen Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

## EPRA LEISTUNGSKENNZAHLEN

Um die Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Immobilienunternehmen zu gewährleisten, weist CA Immo einzelne wichtige Kennzahlen nach den Standards der EPRA (European Public Real Estate Association), der führenden Interessensvertretung börsennotierter Immobilienunternehmen, aus. Diese Kennzahlen können von den nach IFRS-Regeln ermittelten Werten abweichen. Bei der Berechnung der Kennzahlen folgt CA Immo den „Best Practice Recommendations“ der EPRA ([www.epra.com/regulations-and-reporting/bpr](http://www.epra.com/regulations-and-reporting/bpr)).

### EPRA-KENNZAHLEN

EPRA Kennzahlen		31.12.2015
EPRA NAV	Mio. €	2.354,4
EPRA NAV je Aktie	€	24,32
EPRA NNNNAV	Mio. €	2.196,3
EPRA NNNNAV je Aktie	€	22,69
EPRA Net Initial Yield <sup>1)</sup>	%	5,3
EPRA "topped-up" Net Initial Yield <sup>1)</sup>	%	5,4

<sup>1)</sup> Inkl. vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity); Exkl. der 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

# RISIKOBERICHT



## RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind – wie allgemeinen konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Baurechtschaffungen, Projektrealisierungen und Umbauten oder Finanzierungs- und Zinsrisiken. Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg der CA Immo und das Erreichen ihrer strategischen Ziele ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Um bestehende Marktchancen nutzen und die hierin liegenden Erfolgspotenziale ausschöpfen zu können, müssen in angemessenem Umfang auch Risiken getragen werden. Daher bilden Risikomanagement und Internes Kontrollsystem (IKS) einen wesentlichen Bestandteil der als Grundsatz verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung verstandenen Corporate Governance des Konzerns.

### Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß der Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Stabstelle Risikomanagement unterstützt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. 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. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätspla-

nung 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. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2015) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

Die Risikopolitik der CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden. Mit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der Risikomanagementprozesse ist der Prüfungsausschuss betraut.

#### WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

Das interne Kontrollsystem der CA Immo umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Unternehmensrichtlinien. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrol-

len 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, an den Gesamtvorstand der CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird 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.

#### STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage. Für CA Immo sind in diesem Zusammenhang insbesondere Kapitalmarkt- und geopolitische Risiken, Wachstums-, Markt- und Verwertungsrisiken sowie Konzentrationsrisiken (Klumpenrisiken) von Bedeutung.

Die globale **Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise** sowie die Staatsschuldenkrise insbesondere im Euroraum hatten bereits in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der CA Immo. Eine erneute Verschärfung der Krise könnte auch in Zukunft wesentliche negative Folgen für CA Immo mit sich bringen, denn eine nachhaltige Erholung zeichnet sich nur langsam ab. Die lockere **Währungspolitik** und eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätten gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die Finanzmärkte. Darüber hinaus wird das aktuelle wirtschaftliche Umfeld durch Niedrigzinsen bestimmt; ein **Zinsanstieg** kann sich negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf Deinvestitionsvorhaben der CA Immo auswirken. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung könnte sich erheblich erschweren, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar wären. Hinzu kommen **geopolitische Faktoren**, die potenziell negative Auswirkungen auf den Kapitalmarkt haben könnten und im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region einen hohen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben können. Viele dieser Risiken sind nicht immer aktiv steuerbar. Für den Fall ihres Eintritts hat CA Immo eine Reihe an Vorkehrungen zur Risikominimierung getroffen.



## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Die von der Gruppe erzielbaren Immobilienerlöse hängen stark von der Liquidität der Immobilieninvestmentmärkte ab. Unter bestimmten Voraussetzungen können **Immobilienwerte** erheblichen Schwankungen unterliegen: durch fallende Immobilienpreise, fehlende Finanzierungen, einen Rückgang der Nachfrage etc. Eine schlechte Marktlage, Rechtsvorschriften und vertragliche Regelungen können die Fähigkeit der CA Immo beeinträchtigen, einzelne Immobilien zu verkaufen, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Zur Risikominimierung setzt CA Immo auf Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios bzw. die bewusste Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) sowie ein aktives Portfoliomanagement zur Vorbeugung von **Konzentrationsrisiken**. Nach den zahlreichen Verkäufen in den vergangenen Jahren (Teilverkauf des Tower 185, Verkauf des Hessen-Portfolios sowie von non-core Immobilien, insbesondere des Logistik-Portfolios) hat das Portfolio nahezu die gewünschte regionale Verteilung (Osteuropa und Deutschland jeweils 40%, Österreich 20%) erreicht. Deutschland bleibt nach wie vor größter Einzelmarkt der CA Immo. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 250 bis 300 Mio. € zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Aktuell beinhaltet das Portfolio keine diesen Grenzwert überschreitende Immobilie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** hält sich in Grenzen. Derzeit werden rund 36% der Mieteinnahmen durch 25 Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 7% der Gesamtmietelerlöse ist PricewaterhouseCoopers aktuell der größte Einzelmieter im Portfolio. Das durch die hohe Kapitalbindung bei **Grundstücksreserven** und **Baurechtsschaffungsprojekten** allgemein bestehende erhöhte Risiko konnte in 2015 durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven weiter reduziert werden. Zudem sollen Baurechtsschaffungen zügig voran getrieben bzw. frühzeitig Partner eingebunden werden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

Zum Portfolio der Gruppe gehören auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Fachmarktzentren oder

auch Hotels, deren Betrieb mit besonderen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Center- oder Unternehmensmanagement der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Die Ertragslage der Gruppe ist auch von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig. Zur Risikominimierung strebt CA Immo einen kontinuierlichen Rückzug aus diesen Sonder-Asset-Klassen an.

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 die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor.

### Risiken der Immobilienbranche und der von CA Immo bearbeiteten Märkte

Die Gruppe ist zahlreichen allgemeinen Risiken aus der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt. Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarktes besteht das Risiko, Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumtenzuversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien, die wiederum Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben können. Erhebliche negative Auswirkungen auf die **Immobilienbewertung** sind daher nicht auszuschließen.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mietentnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen; Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe auf einem moderaten Level eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Durchschnittlich sind rd. 40% der offenen Forderungen wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

Im Vermietungsmarkt ist der **Wettbewerb** um namhafte Mieter intensiv; in vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben, könnte CA Immo gezwungen sein niedrigere Mietpreise zu akzeptieren. Zudem können Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche **Nutzung** eine Vermietung erschweren oder die gewünschten Mietkonditionen stark beeinträchtigen.

#### Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung

führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden grundsätzlich erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

#### Risiken aus getätigten Verkäufen

Insbesondere aus den in 2013 und 2014 getätigten Verkäufen (z. B. Hessen-Portfolio, Tower 185, Skyline Plaza, BelsenPark sowie Lipowy) 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 entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

#### Umweltrisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften normieren effektiv wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum der CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer **Haftung** der CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. 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. Dem ökologischen

Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen.

#### ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

##### Betriebs- und Organisationsrisiken

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand niederschlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem laufenden und potenziellen Geschäftsvolumen Rechnung tragen, bergen ein erhebliches Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die gegebenenfalls zu unbedachten Handlungen führen oder umgekehrt zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Weiters werden Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben zum Teil auf externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden. Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt allerdings einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist somit ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb.

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen (z. B. ehem. Vivico, Europolis) achtet CA Immo auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten

können, beugt CA Immo durch den regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. der Dokumentation des Know-hows (Handbücher, etc.) sowie einer vorausschauenden Personalplanung vor.

##### Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer bzw. andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorgen für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

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 der CA Immo Gruppe haben.

Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten. Viele Staaten unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von **Korruption**. Derartige illegale Aktivitäten können zu erheblichen finanziellen Nachteilen und Imageverlusten führen.

##### Steuerliche Risiken

CA Immo unterliegt insbesondere in den osteuropäischen Märkten Unsicherheiten der Steuersysteme, deren Regelungen häufigen Änderungen und Anpassungen unterliegen und zu einem erhöhten Aufwand für die Gruppe führen. Außerordentliche Steuerbelastungen sind 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.

##### Partnerrisiken

CA Immo realisiert zahlreiche Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern abhängig (Partnerrisiken). Ein Teil des osteuropäischen Bestandsimmobilienportfolios wird gemeinsam mit der Union Investment Real Estate GmbH gehalten. CA Immo ist hier Partei



einer **Co-Investitionsvereinbarung**, welche den Investoren diverse Verpflichtungen und Einschränkungen auferlegt, die den Wert der Investitionen beeinflussen können. Die Gruppe ist überdies dem **Kreditrisiko** ihrer Gegenparteien ausgesetzt. Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung könnte CA Immo auch mit ihren Co-Investoren solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haften und bei einem **Ausfall** ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko oder deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstigen Haftungen tragen müssen.

## FINANZRISIKEN

### Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken abhängig, zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, Höhe der erforderlichen Finanzierung, steuerliche Aspekte, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da 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 unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzie-

rungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

CA Immo verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Fallweise kann eine solche **Veranlagung** auch in börsennotierten Wertpapieren oder Fonds erfolgen, welche einem erhöhten Verlustrisiko unterliegen. Um das seit Dezember 2015 bestehende Investment Grade - Long Term Issuer **Rating** von Baa2 von Moody's beizubehalten, bedarf es zudem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert bzw. teilweise bereits erfolgreich umgesetzt. 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. 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 nicht auszuschließen. Zudem weist 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 Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere sind nicht zur Gänze durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Allerdings tätigt CA Immo laufend Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könn-

ten sich als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

#### Währungsrisiken

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der**

**Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten. Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo, indem Fremdwährungszuflüsse im Regelfall durch die Bindung der Mieten an den Euro abgesichert werden, sodass aktuell kein wesentliches direktes Risiko besteht. Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall, wobei auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt wird.

### FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
<b>UNVORHERSEHBARER LIQUIDITÄTSBEDARF</b> - Fehlende Liquidität - Nichtdurchführbarkeit von Mittelaufbrufen bei Joint-Venture Partnern	- Nichtnutzung von Opportunitäten - „Notverkäufe“ - Zahlungsunfähigkeit	- Laufende Liquiditätsanalyse, -planung, und -steuerung - Optimierung der Veranlagung - Cashpooling
<b>FINANZIERUNGEN</b> - Verletzung von Covenants - Nichtverlängerung auslaufender Kredite - Nichterlangen der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Projektphase	- Kostennachteile während der Kreditlaufzeit - Zusätzlicher Eigenkapital- bzw. Liquiditätsbedarf	- Laufendes Monitoring der Tragfähigkeit der Immobilien bzw. der Erfüllung von Covenants aus Kreditverträgen - Abschluss von projektbezogenen, möglichst langfristigen Kreditverträgen - Schaffung einer Liquiditätsreserve
<b>WECHSELKURSENTWICKLUNG</b> - Einschätzung der EUR-Fremdwährungs-Relation	- Signifikante Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste	- Harmonisierung von Kredit- und Mietverträgen - Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR - Kurssicherung insbesondere bei Bauaufträgen - Restriktive Handhabung von Fremdwährungskrediten
<b>ZINSÄNDERUNG/ BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG</b> - Einschätzung der Zinsentwicklung	- Signifikante Ergebnisschwankung sowie Veränderung der Eigenkapitalquote aufgrund sich ändernder Zinsniveaus (Finanzierungskosten, Bewertung der Zinsabsicherungen)	- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten - Fristenkongruenter Einsatz von Derivaten (Swaps/Swapoptions) - Permanentes Monitoring der Zinsprognosen

CA IMMO

KONZERNABSCHLUSS

## INHALT

## KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	54
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	55
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2015	56
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	57
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	58
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2015	60
1.	Informationen über die Gesellschaft	60
2.	Grundsätze der Rechnungslegung	60
3.	In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	60
4.	Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden	63
a)	Änderung von Rechnungslegungsmethoden	63
b)	Konsolidierungsmethoden	64
c)	Währungsumrechnung	65
d)	Immobilienvermögen	66
e)	Immaterielle Vermögenswerte	71
f)	Wertminderungen	71
g)	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)	72
h)	Dienst-, Bauleistungen und Fertigungsaufträge	74
i)	Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instrument)	75
j)	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen	75
k)	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	75
l)	Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten	77
m)	Steuern	77
n)	Leasingverhältnisse	78
o)	Segmentberichterstattung	78
p)	Umsatzrealisierung	79
q)	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	80
r)	Indirekter Aufwand	80
s)	Finanzergebnis	81
t)	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	81
u)	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	85
v)	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	89
	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	123
1.	Segmentinformation	91
2.	Mieterlöse	96
3.	Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	97
4.	Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	97
5.	Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	98
6.	Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	98
7.	Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	99
8.	Erlöse aus Dienstleistungen	100
9.	Indirekte Aufwendungen	100
10.	Sonstige betriebliche Erträge	100
11.	Abschreibungen und Wertänderungen	101
12.	Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	101

13.	Finanzierungsaufwand	101
14.	Sonstiges Finanzergebnis	101
15.	Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	102
16.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	102
17.	Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	102
18.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	103
19.	Finanzergebnis	103
20.	Ertragsteuern	104
21.	Sonstiges Ergebnis	105
22.	Langfristiges Immobilienvermögen	106
23.	Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung	108
24.	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	109
25.	Anteile an assoziierten Unternehmen	111
26.	Finanzielle Vermögenswerte	112
27.	Latente Steuern	113
28.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	115
29.	Zum Handel bestimmte Immobilien	116
30.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	117
31.	Liquide Mittel	118
32.	Eigenkapital	118
33.	Rückstellungen	119
34.	Verzinsliche Verbindlichkeiten	121
35.	Sonstige Verbindlichkeiten	124
36.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	124
37.	Finanzinstrumente	125
38.	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	127
39.	Risiken aus Finanzinstrumenten	129
40.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	133
41.	Leasingverhältnisse	134
42.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	135
43.	Kennzahlen je Aktie	139
44.	Personalstand	140
45.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	140
46.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	141
ANLAGE 1		142
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ		149
BESTÄTIGUNGSVERMERK		150
EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT		152
TABELLEN UND ANALYSEN		156

## A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Tsd. €	Anhangsangabe	2015	2014
Mieterlöse	2	154.817	145.195
Weiterverrechnete Betriebskosten	3	38.290	33.471
Betriebskostenaufwand	3	– 44.567	– 39.261
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	3	– 12.948	– 10.560
<b>Nettomietergebnis</b>		<b>135.592</b>	<b>128.845</b>
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung		1.681	7.379
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung		– 1.430	– 5.623
<b>Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung</b>	<b>4</b>	<b>251</b>	<b>1.756</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>5</b>	<b>– 2.159</b>	<b>– 3.175</b>
Erlöse Immobilienhandel und Bauleistungen		9.535	14.870
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		– 6.446	– 6.145
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>6</b>	<b>3.089</b>	<b>8.725</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>7</b>	<b>36.547</b>	<b>29.827</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	8	16.219	15.990
Indirekte Aufwendungen	9	– 42.452	– 44.386
Sonstige betriebliche Erträge	10	1.470	11.469
<b>EBITDA</b>		<b>148.558</b>	<b>149.051</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		– 2.915	– 10.285
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		32	204
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>11</b>	<b>– 2.882</b>	<b>– 10.081</b>
Neubewertungsgewinn		257.563	34.121
Neubewertungsverlust		– 43.744	– 38.331
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>		<b>213.818</b>	<b>– 4.210</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	12	43.221	8.157
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>402.715</b>	<b>142.917</b>
Finanzierungsaufwand	13	– 60.172	– 81.767
Sonstiges Finanzergebnis	14	178	2.408
Kursdifferenzen	19	– 4.191	– 640
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15	– 15.299	– 13.252
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	16	12.344	47.402
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	17	– 13.264	– 9.351
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	18	– 6.297	– 3.146
<b>Finanzergebnis</b>	<b>19</b>	<b>– 86.702</b>	<b>– 58.346</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>316.013</b>	<b>84.571</b>
Tatsächliche Ertragsteuer		– 36.639	– 7.452
Latente Steuern		– 58.535	– 6.321
<b>Ertragsteuern</b>	<b>20</b>	<b>– 95.174</b>	<b>– 13.773</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>220.839</b>	<b>70.798</b>
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>220.839</b>	<b>70.798</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>43</b>	<b>€ 2,25</b>	<b>€ 0,76</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert) angepasst</b>	<b>43</b>	<b>€ 2,25</b>	<b>€ 0,73</b>

## B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Tsd. €	Anhangsangabe	2015	2014
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>220.839</b>	<b>70.798</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Bewertung Cash-flow Hedges		1.756	403
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		25.931	7.729
Währungsdifferenzen		597	2.236
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		2.164	398
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		– 6.074	– 728
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>21</b>	<b>24.373</b>	<b>10.038</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19		870	– 1.941
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		– 284	620
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>21</b>	<b>585</b>	<b>– 1.321</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>21</b>	<b>24.958</b>	<b>8.717</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>245.798</b>	<b>79.515</b>
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>245.798</b>	<b>79.515</b>

## C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2015

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2015	31.12.2014	1.1.2014
<b>VERMÖGEN</b>				
Bestandsimmobilien	22	2.714.305	2.092.917	2.139.564
Immobilienvermögen in Entwicklung	22	408.979	496.252	400.095
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	22	7.016	7.533	32.813
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23	5.710	1.399	1.700
Immaterielle Vermögenswerte	23	11.567	15.845	20.054
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	24	172.286	206.136	219.224
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	25	0	18	38.744
Finanzielle Vermögenswerte	26	134.824	385.410	299.652
Aktive latente Steuern	27	2.376	4.301	4.300
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>3.457.063</b>	<b>3.209.811</b>	<b>3.156.146</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		86,8%	87,4%	78,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	28	54.048	91.481	114.467
Zum Handel bestimmte Immobilien	29	22.069	18.445	20.566
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	30	243.691	187.566	136.006
Liquide Mittel	31	207.112	163.638	613.426
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>526.920</b>	<b>461.130</b>	<b>884.465</b>
<b>Summe Vermögen</b>		<b>3.983.983</b>	<b>3.670.941</b>	<b>4.040.611</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>				
Grundkapital		718.337	718.337	638.714
Kapitalrücklagen		921.746	998.839	1.000.536
Sonstige Rücklagen		– 3.746	– 28.704	– 37.423
Einbehaltene Ergebnisse		484.074	263.235	192.439
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>2.120.410</b>	<b>1.951.707</b>	<b>1.794.266</b>
Nicht beherrschende Anteile		40	0	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>32</b>	<b>2.120.450</b>	<b>1.951.707</b>	<b>1.794.266</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		53,2%	53,2%	44,4%
Rückstellungen	33	15.980	7.726	8.116
Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	858.776	1.026.620	1.102.119
Sonstige Verbindlichkeiten	35	84.911	162.352	203.739
Passive latente Steuern	27	197.365	145.991	140.304
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>1.157.032</b>	<b>1.342.689</b>	<b>1.454.278</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	36	16.382	11.372	12.480
Rückstellungen	33	69.177	51.259	61.074
Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	545.214	202.530	608.823
Sonstige Verbindlichkeiten	35	75.728	84.841	109.690
Schulden in Veräußerungsgruppen	28	0	26.543	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>706.501</b>	<b>376.545</b>	<b>792.067</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>3.983.983</b>	<b>3.670.941</b>	<b>4.040.611</b>



## D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Tsd. €	2015	2014 angepasst
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	316.013	84.571
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	– 217.973	4.378
Abschreibungen und Wertänderungen	2.882	10.081
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	– 36.562	– 29.833
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	– 4.943	– 4.755
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	47.651	31.957
Kursdifferenzen	4.191	640
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15.299	13.252
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	– 23.660	4.340
Sonstige unbare Erlöse	0	– 6.766
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>102.898</b>	<b>107.865</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	– 3.592	2.325
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13.497	– 10.552
Rückstellungen	171	– 185
Sonstige Verbindlichkeiten	183	48
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>10.259</b>	<b>– 8.364</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>113.157</b>	<b>99.501</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	– 92.603	– 110.462
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 26.080 Tsd. € (2014: 5.665 Tsd. €)	– 34.913	– 136.024
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	– 1.342	– 1.164
Erwerb von Finanzvermögen	– 36.300	0
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	– 94.365	– 24.149
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	– 4.051	– 9.830
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	164.001	182.934
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.094 Tsd. € (2014: 868 Tsd. €)	58.135	1.698
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	24.292	23.187
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	– 4.633	– 147.101
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	119.340	16.410
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	– 26.120	– 3.466
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlung von Beteiligungen und Wertpapieren	14.359	14.085
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	– 236	– 746
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	15.984	10.428
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>101.548</b>	<b>– 184.200</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	218.586	193.485
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	174.387	0
Tilgung/Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	14.573
Erwerb von eigenen Anteilen	– 32.306	0
Ausschüttung an Aktionäre	– 44.464	– 35.142
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	– 3.130	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	– 433.017	– 457.069
Tilgungen von Wandelschuldverschreibungen	0	– 1.100
Übrige gezahlte Zinsen	– 51.428	– 77.709
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>– 171.372</b>	<b>– 362.962</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>43.333</b>	<b>– 447.661</b>
Liquide Mittel 1.1.	163.638	613.426
Fremdwährungskursänderungen	141	– 1.191
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	0	– 936
<b>Liquide Mittel 31.12.</b>	<b>207.112</b>	<b>163.638</b>

## E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Tsd. €	Anhangsangabe	Grund- kapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2014</b>		<b>638.714</b>	<b>1.000.536</b>	<b>0</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	21	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte		0	0	0
Währungsdifferenzen	21	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	21	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2014</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre		0	– 35.142	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		0	0	0
Wandlung von Anleihen		79.623	33.445	0
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>32</b>	<b>718.337</b>	<b>998.839</b>	<b>0</b>
<b>Stand am 1.1.2015</b>		<b>718.337</b>	<b>998.839</b>	<b>0</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	21	0	0	0
Währungsdifferenzen	21	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	21	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	21	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2015</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	32	0	– 44.464	0
Zugang von nicht beherrschenden Anteilen		0	0	0
Nachträgliche Anpassung für Erwerb Anteile im Fremdbesitz		0	– 323	0
Erwerb eigener Anteile	32	0	0	– 32.306
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>32</b>	<b>718.337</b>	<b>954.052</b>	<b>– 32.306</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
192.439	- 34.907	- 2.516	1.794.266	0	1.794.266
0	7.404	0	7.404	0	7.404
0	0	398	398		398
0	0	2.236	2.236	0	2.236
0	0	- 1.321	- 1.321	0	- 1.321
70.798	0	0	70.798	0	70.798
70.798	7.404	1.313	79.515	0	79.515
0	0	0	- 35.142	0	- 35.142
- 2	0	2	0		0
0	0	0	113.068	0	113.068
263.235	- 27.503	- 1.201	1.951.707	0	1.951.707
263.235	- 27.503	- 1.202	1.951.707	0	1.951.707
0	22.372	0	22.372	0	22.372
0	0	597	597	0	597
0	0	585	585	0	585
0	0	1.405	1.405	0	1.405
220.839	0	0	220.839	0	220.839
220.839	22.372	2.587	245.798	0	245.798
0	0	0	- 44.464	0	- 44.464
0	0	0	0	40	40
0	0	0	- 323	0	- 323
0	0	0	- 32.306	0	- 32.306
484.075	- 5.131	1.385	2.120.411	40	2.120.450

## F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2015

### 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-, Geschäfts-, Logistik- und Wohnungsimmobiliien 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, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, derivative Finanzinstrumente und Rückstellungen aus anteilsbasierten Vergütungsplänen mit Barausgleich, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Nettoposition der Pensionsverpflichtungen wird als Rückstellung des Barwerts der Verpflichtung abzüglich des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens dargestellt.

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

#### 3. In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

##### Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity	Assoziierte Unternehmen at equity
<b>Stand 1.1.2015</b>	<b>136</b>	<b>90</b>	<b>2</b>
Erwerb von Gesellschaftsanteilen	33	-32	0
Gründungen von Gesellschaften	11	4	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-9	-5	-1
Verkäufe von Gesellschaften	-6	-9	0
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>165</b>	<b>48</b>	<b>1</b>
davon ausländische Gesellschaften	141	45	1

### Erwerbe/Gründungen und Verkäufe von Gesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2015 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung in %	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungs- stichtag
EBRD - E-Portfolio (bisher 65% / 75%)	Objekt- und Holdinggesellschaften	35/ 25	7.531	01.07.2015
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	Objektgesellschaft	99	3.130	31.12.2015
<b>Summe</b>			<b>10.661</b>	

Durch Kauf der vom bisherigen Joint Venture Partner Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) gehaltenen Anteile Anfang Juli 2015 erhöhte die CA Immo Gruppe ihren Anteil am so genannten „E-Portfolio“ von 65 % bzw. 75 % auf 100 %. Dieses Portfolio umfasst zum Anschaffungszeitpunkt acht Bürogebäude (beizulegender Zeitwert rd. 486 Mio. €) und vier Grundstücke (beizulegender Zeitwert rd. 23 Mio. €) in insgesamt 32 Objekt- und Holdinggesellschaften. Die Bilanzierung der Anteile erfolgte bis zum Erwerbszeitpunkt, mangels Beherrschung, als Anteile an einem Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode. Ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile von der EBRD wird das E-Portfolio vollkonsolidiert. Bei diesem Kauf handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Der Kaufpreis für die erworbenen Anteile betrug insgesamt 7.531 Tsd € und wurde zur Gänze bezahlt. Im Zuge der Erstkonsolidierung des E-Portfolios erfolgte eine Neubewertung der bisher gehaltenen Anteile. Der daraus resultierende Ertrag von 15.592 Tsd € ist im Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen enthalten.

Die Anschaffungskosten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar (Kaufpreis für 35%/25% in Höhe von 7.531 Tsd. € sowie bisher gehaltene Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen für 65%/75% von 45.389 Tsd. €, insgesamt somit 52.920 Tsd. €):

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	476.632
Geschäftsausstattung	4.640
Immaterielle Gegenstände	11
Finanzvermögen	2.266
Sonstige Aktiva	3.410
Liquide Mittel	26.080
Steuerabgrenzungen	2.741
Finanzverbindlichkeiten	-291.962
Rückstellungen	-5.872
Übrige Verbindlichkeiten	-6.682
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-158.344
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>52.920</b>

Gleichzeitig mit dem Erwerb der Anteile am E-Portfolio erwarb die CA Immo Gruppe Finanzforderungen der EBRD an die erworbenen Gesellschaften mit einem Kaufpreis von 53.462 Tsd €. Die unmittelbar nach dem Erwerb durchgeführte Neubewertung der erworbenen Immobilien, in Höhe der Differenz zwischen Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, führte zu einem Neubewertungsgewinn in Höhe 32.098 Tsd €.

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 180 Tsd. € einbezahlt.

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
2P s.r.o., Plzen	100	VK	2.092	31.05.2015
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o., Plzen	100	VK	4	31.05.2015
Europort Airport Center a.s., Prag	100	VK	0	31.01.2015
Hotel Operations Europort s.r.o., Prag	100	VK	0	31.01.2015
Cerep Allermöhe GmbH, Frankfurt	100	VK	47.557	30.11.2015
CA Immo GB GmbH, Frankfurt	100	VK	2.563	30.11.2015
<b>Summe verbundene Unternehmen</b>			<b>52.216</b>	
EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft, Budapest	51	AEJV	7.635	17.03.2015
CONCEPT BAU - PREMIER CA Immo Isargärten GmbH & Co. KG, Grünwald	33	AEJV	200	31.12.2015
CONCEPT BAU - PREMIER Isargärtner Verwaltung, Grünwald	33	AEJV	0	31.12.2015
<b>Summe Gemeinschaftsunternehmen</b>			<b>7.835</b>	
Europolis Park Bucharest Alpha SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Europolis Park Bucharest Beta SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Europolis Park Bucharest Gamma SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Europolis Park Bucharest Delta SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Europolis Park Bucharest Infrastructura SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Phönix Logistics d.o.o, Belgrade	65	AEJV		29.01.2015
<b>Summe Veräußerung in Gemeinschaftsunternehmen</b>				
<b>Summe</b>			<b>60.051</b>	

Die Veräußerungspreise wurden zur Gänze bezahlt. Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	-148.585
Sonstige Aktiva	-4.603
Liquide Mittel	-1.093
Steuerabgrenzungen	8.635
Finanzverbindlichkeiten	93.764
Rückstellungen	528
Übrige Verbindlichkeiten	8.236
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	5.269
<b>Nettoveränderung</b>	<b>-37.849</b>
davon anteilig verkauftes Nettovermögen	-37.849

**Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten**

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2015 keine Anteile (31.12.2014: keine Anteile) an nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.

**4. Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden****a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden**

Mit Ausnahme der folgenden Änderungen blieben die angewendeten Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert:

Bei der Erstellung der Segmentberichterstattung 2015 haben wir aufgrund des Einsatzes einer neuen Konsolidierungssoftware in der Segmentberichterstattung 2014 zwei Sachverhalte festgestellt, die nun zu einer Anpassung der Vorjahreswerte führten. Die folgenden Änderungen wurden berücksichtigt:

- Im Segment Deutschland Development wurden aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 6.256 Tsd. € nicht angesetzt und damit im Segment-EBIT nicht erfasst. Durch die Berücksichtigung vermindert sich in diesem Segment der indirekte Aufwand von -21.745 Tsd. € (Veröffentlichung lt. Geschäftsbericht 2014) auf -15.489 Tsd. €.
- In den Segmenten Osteuropa „Kernregionen“ und „übrige Regionen“ wurden Konzernfinanzierungen zwischen diesen beiden Segmenten in Höhe von 42.919 Tsd. € irrtümlicherweise eliminiert. Durch die nunmehrige Anpassung erhöht sich das sonstige Vermögen im Segment Osteuropa Kernregionen (Bestand) von 236.698 Tsd. € (Veröffentlichung lt. Geschäftsbericht 2014) auf 279.617 Tsd. € und die verzinslichen Verbindlichkeiten im Segment Osteuropa übrige Regionen (Bestand) von 164.789 Tsd. € (Veröffentlichung lt. Geschäftsbericht 2014) auf 207.708 Tsd. €.
- Die Überleitungsspalte (Konsolidierung) wurde entsprechend angepasst.

Bei einer Überprüfung der Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahre 2014 wurden Zuordnungs- und Berechnungsfehler festgestellt und die Vorjahreswerte entsprechend angepasst. Die Anpassungen betreffen folgende Posten:

Tsd. €	2014 (wie berichtet)	Änderung	2014 angepasst
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>			
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-6.895	2.140	-4.755
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>105.725</b>	<b>2.140</b>	<b>107.865</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-5.444	-5.108	-10.552
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.834	2.882	48
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-6.138</b>	<b>-2.226</b>	<b>-8.364</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>99.587</b>	<b>-86</b>	<b>99.501</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	166.934	16.000	182.934
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 868 Tsd. €	6.698	-5.000	1.698
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	-1.326	-2.140	-3.466
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-193.060</b>	<b>8.860</b>	<b>-184.200</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Geldzufluss aus Darlehen	207.336	-13.851	193.485
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-462.146	5.077	-457.069
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-354.188</b>	<b>-8.774</b>	<b>-362.962</b>

**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 die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Gesellschaften werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet. Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Gesellschaften des Vollkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden zur Gänze eliminiert. Gewinne und Verluste aus „Upstream“- und „Downstream“- Transaktionen mit Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierten Unternehmen werden im Verhältnis des jeweiligen Anteils der CA Immo Gruppe an diesen Gesellschaften eliminiert.

Die CA Immo Gruppe bestimmt beim Erwerb von Gesellschaften (rechtlichen Einheiten) zum Erwerbszeitpunkt, ob es sich bei dem Erwerb um einen Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt. Folgende Indikatoren werden bei der Analyse für das Vorliegen eines Geschäftsbetriebes herangezogen:

- die erworbene Einheit umfasst eine größere Anzahl von Immobilien
- die erworbene Einheit hat über das Halten von Immobilien hinausgehende relevante Prozesse
- die erworbene Einheit verfügt über eigenes Personal, um die relevanten Prozesse durchzuführen

Handelt es sich bei den erworbenen Gesellschaften (rechtlichen Einheiten) nicht um einen Geschäftsbetrieb, liegt kein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. In diesem Fall werden die erworbenen Vermögenswerte und Schulden mit ihren anteiligen Anschaffungskosten erfasst. Dies erfolgt durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden, sowie 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 ihren beizulegenden Zeitwerten, sowie gegebenenfalls eines Firmenwertes und nicht beherrschender Anteile. Der Firmenwert entspricht jenem Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (idR der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt.

Die nicht beherrschenden Anteile werden bei Zugang mit dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet und in der Folge 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. Entsprechend der Qualifikation des Kapitalanteils als Eigen- oder als Fremdkapital erfolgt der Ausweis der nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital bzw. unter den sonstigen Verbindlichkeiten im Fremdkapital.

Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen an Tochterunternehmen, die nicht zur Erlangung oder dem 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.



### Gemeinschaftsunternehmen

Im Rahmen von Objektvermietungs- und Projektentwicklungspartnerschaften gründet die CA Immo Gruppe mit einem oder mehreren Partnerunternehmen Gemeinschaftsunternehmen, bei denen vertraglich eine gemeinschaftliche Führung begründet wird. Anteile an Gesellschaften unter gemeinschaftlicher Führung werden nach der Equity-Methode (AEJV – at equity Gemeinschaftsunternehmen) in den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe einbezogen.

### Assoziierte Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat und das weder ein Tochterunternehmen noch eine Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen ist. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss nach der Equity-Methode (AEA – at equity assoziierte Unternehmen) einbezogen.

### Equity-Methode

Nach der Equity-Methode sind die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sowie 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 Periodenergebnisses laut Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung (korrigiert um Ergebniseffekte aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem Beteiligungsunternehmen), von Dividendenausschüttungen, Einlagen und sonstigen Änderungen im Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens sowie durch Berücksichtigung von Wertminderungen.

Wenn der Buchwert der Anteile auf null reduziert ist und etwaige Ausleihungen an das Unternehmen ebenfalls auf null wertberichtigt 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 Unternehmen eingegangen ist.

### c) Währungsumrechnung

#### Geschäftstransaktionen in fremder Währung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in fremder 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 31.12.2015	Verkauf 31.12.2015	Ankauf 31.12.2014	Verkauf 31.12.2014
Schweiz	CHF	1,0675	1,0751	1,1936	1,2064
USA	USD	1,0768	1,0848	1,2111	1,2211

#### Umrechnung von Abschlüssen von Tochtergesellschaften in fremder Währung

Konzern-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 Gesellschaften ist, erfolgt die Umrechnung der in fremder 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 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, die Verwaltungsgesellschaften in Osteuropa sowie die 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 31.12.2015	Stichtagskurs 31.12.2014	Durchschnittskurs 2015	Durchschnittskurs 2014
Bulgarien	BCN	1,9558	1,9558	1,9558	1,9558
Kroatien	HRK	7,6352	7,6615	7,6186	7,6325
Polen	PLN	4,2615	4,2623	4,1810	4,1893
Rumänien	RON	4,5245	4,4821	4,4422	4,4378
Russland	RUB	80,6736	69,1315	68,7681	51,6654
Serbien	RSD	121,6261	120,9583	120,7636	117,3674
Tschechien	CZK	27,0250	27,7250	27,2688	27,5500
Ukraine	UAH	26,2231	19,2329	24,4147	16,0213
Ungarn	HUF	313,1200	314,8900	309,3217	309,6975

#### 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 umgegliedert, 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. 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 als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 3 bis 15 Jahre beträgt. Jene des selbst genutzten Immobilienvermögens beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 70 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 70 Jahre, Haustechnik 20 Jahre, Dach 15 bis 20 Jahre sowie Büroausbauten 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 gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. In Fällen, in denen Fremdkapital nicht direkt für die Beschaffung eines einzelnen qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen wurde, wird der anteilige Betrag der aktivierbaren 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 99,8 % (31.12.2014: 97,7 %), in Deutschland für 95,6 % (31.12.2014: 97,9 %) sowie in Osteuropa für 90,6 % (31.12.2014: 87,7 %) des Immobilienvermögens eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2015. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom britischen Berufsverband "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer 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 Mieterträgen. Neben den aktuellen Vertragsmieten samt Mietauslaufprofil werden dafür vom Gutachter auf Basis einer qualifizierten Einschätzung weitere Parameter, wie insbesondere die im Objekt erzielbare Marktmiete sowie objektbezogene, adäquate Renditen ermittelt und berücksichtigt.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 3 % bis 25 % des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2014: 2,0 % bis 15,0 %). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Allfällige weitere Risiken werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Anfangsrenditen in Höhe von 3,6 % bis 10,0 % sowie Finanzierungszinssätzen in Höhe von 3,7 % bis 7,5 % berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt

dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil 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	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2015	Bandbreite 2014
<b>Bestandsimmobilien</b>					
<b>Bewertungsverfahren</b>					
<b>Investment Methode</b>					
Büro Österreich	319.030	327.650	Ist-Miete €/m² p. M.	7,51 – 22,97	6,4 – 22,61
			Markt-Miete €/m² p. M.	6,79 – 22,99	6,33 – 22,96
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,79	7,84
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,93	4,06
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,15 / 6,25 / 5,39	4,25 / 8,00 / 5,41
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,15 / 6,25 / 5,39	4,55 / 8,00 / 5,52
Büro Deutschland	753.544	471.040	Ist-Miete €/m² p. M.	9,27 – 21,52	9,13 – 19,02
			Markt-Miete €/m² p. M.	9,24 – 21,39	9,19 – 19,42
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,54	8,24
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,7	9,11
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,25 / 5,75 / 4,43	4,25 / 6,00 / 5,11
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,40 / 5,75 / 4,86	5,00 / 6,00 / 5,29
Büro Osteuropa	1.201.280	690.550	Ist-Miete €/m² p. M.	7,64 – 22,37	7,58 – 22,58
			Markt-Miete €/m² p. M.	7,87 – 20,76	7,87 – 20,74
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,95	2,64
			durchschn. Leerstandsrate in %	8,75	13,67
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,20 / 9,25 / 7,54	6,45 / 9,00 / 7,77
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,20 / 9,50 / 7,59	6,45 / 9,50 / 7,79
<b>Büro Gesamt</b>	<b>2.273.854</b>	<b>1.489.240</b>			
Geschäft Österreich	107.300	112.740	Ist-Miete €/m² p. M.	9,16 – 13,54	4,98 – 13,76
			Markt-Miete €/m² p. M.	9,00 – 14,63	4,37 – 14,66
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,12	8,00
			durchschn. Leerstandsrate in %	2,85	5,57
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,85 / 6,00 / 5,01	5,00 / 9,50 / 5,32
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,85 / 6,75 / 5,10	5,00 / 9,00 / 5,35
Geschäft Osteuropa	37.700	44.900	Ist-Miete €/m² p. M.	4,37 – 11,32	4,31 – 11,92
			Markt-Miete €/m² p. M.	6,51 – 8,08	6,61 – 8,96
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,80	4,50
			durchschn. Leerstandsrate in %	13,97	15,47
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	9,00 / 9,00 / 9,00	8,80 / 9,00 / 8,84
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	9,00 / 9,00 / 9,00	8,35 / 9,00 / 8,55
<b>Geschäft Gesamt</b>	<b>145.000</b>	<b>157.640</b>			

Klassifizierung	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite 2015	Bandbreite 2014
Bestandsimmobilien	Zeitwert	Zeitwert			
	31.12.2015	31.12.2014			
Bewertungsverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Investment Methode					
Hotel Österreich	85.200	86.900	Ist-Miete €/m² p. M.	8,89 – 10,40	9,06 – 10,85
			Markt-Miete €/m² p. M.	9,15 – 11,00	9,27 – 11,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	11,65	8,55
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,79	1,69
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 5,75 / 5,08	4,75 / 5,75 / 5,45
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 5,75 / 5,29	5,25 / 5,75 / 5,51
Hotel Deutschland	73.800	72.600	Ist-Miete €/m² p. M.	12,95 – 15,86	12,95 – 15,86
			Markt-Miete €/m² p. M.	13,16 – 15,86	13,16 – 15,86
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	17,09	18,09
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,61	1,61
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	5,50 / 5,90 / 5,57	5,60 / 6,00 / 5,67
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,50 / 5,90 / 5,57	5,60 / 6,00 / 5,67
Hotel Osteuropa	11.300	11.600	Ist-Miete €/m² p. M.	4,63 – 4,63	4,88 – 4,88
			Markt-Miete €/m² p. M.	4,54 – 4,54	4,90 – 4,90
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	6,99	10,00
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,51	14,25
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	7,50 / 7,50 / 7,50	8,00 / 8,00 / 8,00
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	8,00 / 8,00 / 8,00	8,50 / 8,50 / 8,50
<b>Hotel Gesamt</b>	<b>170.300</b>	<b>171.100</b>			
Sonstige Österreich	84.630	139.498	Ist-Miete €/m² p. M.	4,81 – 11,30	0,06 – 11,15
			Markt-Miete €/m² p. M.	8,22 – 11,34	0,06 – 11,34
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,37	7,00
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,44	0,38
					3,75 / 12,00 /
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 6,35 / 5,56	6,28
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 6,25 / 5,45	4,50 / 8,50 / 5,59
Sonstige Deutschland	52.540	149.590	Ist-Miete €/m² p. M.	3,24 – 3,51	3,40 – 5,19
			Markt-Miete €/m² p. M.	3,06 – 6,00	3,24 – 6,03
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,96	7,63
			durchschn. Leerstandsrate in %	19,23	7,80
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 8,50 / 6,12	5,00 / 8,50 / 6,65
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,25 / 8,50 / 6,36	5,25 / 8,50 / 6,98
<b>Sonstiges Gesamt</b>	<b>137.170</b>	<b>289.088</b>			



Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2015	Bandbreite 2014
<b>Bewertungsverfahren Residualwertverfahren</b>					
Büro Österreich	16.200	10.500	Soll-Miete €/m² p. M.	11,00 – 15,50	12,00 – 16,50
			Baukosten €/m²	1.000 – 1.600	1.400
			Nebenkosten in % von Baukosten	15,00	16,50
Büro Deutschland	28.290	150.500	Soll-Miete €/m² p. M.	8,5 – 19,5	17,58 – 21,25
			Baukosten €/m²	1.000 – 1.800	1.600 – 2.100
			Nebenkosten in % von Baukosten	17,00 – 24,00	22,00 – 31,00
Büro Osteuropa	11.600	0	Soll-Miete €/m² p. M.	8,00 – 15,00	-
			Baukosten €/m²	844,00	-
			Nebenkosten in % von Baukosten	20,00	-
<b>Büro Gesamt</b>	<b>56.090</b>	<b>161.000</b>			

Als Inputfaktor für das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen wird der vertragliche Verkaufspreis verwendet.

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

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014	Inputfaktoren	Bandbreite 2015	Bandbreite 2014
<b>Bewertungsverfahren Vergleichswert, Liquidations bzw. Residualwertverfahren</b>					
Grundstücksreserven					3,48 –
Deutschland	326.770	327.305	Wertansatz / m² Grundstücksfläche	3,48 – 14.611,59	13.378,55
Grundstücksreserven Osteuropa	26.119	10.817	Wertansatz / m² Grundstücksfläche	4,2 – 947,42	5,10 – 292,75
<b>Grundstücksreserven Gesamt</b>	<b>352.889</b>	<b>338.122</b>			

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 der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Bestandsgebäude sind die tatsächlichen Mieten bzw. Marktmietansätze sowie die Zinssätze (Renditen). Steigende Mieten (z.B. bei knappen Angebot und erhöhter Nachfrage) hätten zur Folge, dass die Marktwerte steigen. Umgekehrt gilt, dass 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, dass entsprechend fallende Renditen (z.B. erhöhte Investorennachfrage 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 Investorennachfrage nach derartigen Immobilien hätte zur Folge, dass die Marktwerte noch stärker steigen. Umgekehrt würde eine geringe Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine gedämpfte Investorennachfrage die Marktwerte entsprechend noch stärker fallen lassen.

Bei Immobilien in Bau kommen noch die Baukosten als weiterer wesentlicher Inputfaktor hinzu. Der Marktwert einer Immobilie wird im Wesentlichen durch den erwarteten Mietertrag bzw. Rendite geprägt. In diesem Spannungsfeld werden neue Immobilienprojekte geplant und kalkuliert. Hierbei hat der Inputfaktor „Baukosten“ einen wesentlichen Einfluss in der Form, dass sich die kalkulierten Baukosten während der Gestaltungsphase sowohl marktbedingt (z. B. Rohstoffknappheit bzw. Überangebot am Markt) als auch planungsbedingt (z. B. bei notwendigen nachträglichen Änderungen, unvorhersehbaren Hindernissen, nachträglichen Einsparungen etc.) verändern können. Dies hat wiederum einen Einfluss auf die Rentabilität des Immobilienprojektes. Diese zusätzlichen Chancen/Risiken werden in einem Developerprofit (Wagnis/Gewinn) entsprechend berücksichtigt.

#### **Bewertungsprozess**

Die CA Immo Gruppe beauftragt einmal pro Jahr zum Ende des Geschäftsjahres für den überwiegenden Teil des Immobilienportfolios unabhängige externe Immobiliensachverständige zur Erstellung von Marktwert-Gutachten und stellt hierfür alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung. Nach Besichtigung und Klärung allfällig offener Fragen erstellen die Sachverständigen die Gutachtenentwürfe. Die Entwürfe werden auf Plausibilität geprüft und danach zur Endausfertigung freigegeben.

Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo Gruppe erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert und RICS definiert, wird und andererseits über lokale Marktpresenz bzw. -durchdringung. So es die Marktgegebenheiten erlauben, werden Immobiliensachverständige beauftragt, welche nicht für die CA Immo Gruppe als Makler im Vermietungs- bzw. Investmentgeschäft tätig sind.

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

Der Firmenwert entspricht jenem Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (idR der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt. Er repräsentiert dabei im Wesentlichen jenen Vorteil, der sich aus der oftmals erst weit in der Zukunft liegenden 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 bzw. mit Steuersatzänderungen im Land der Zahlungsmittel generierenden Einheit. Für den Wertminderungstest werden im Wesentlichen 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 langfristiger nicht finanzieller Vermögenswerte (selbst genutztes Immobilienvermögen, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte) führt die CA Immo Gruppe einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag für den jeweiligen Vermögenswert oder die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen und die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte sind (zahlungsmittelgenerierende Einheit).

Der erzielbare Betrag stellt den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten (Nettoveräußerungswert) und Nutzungswert des entsprechenden Vermögenswertes (oder der Gruppe) dar. Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung des Vermögenswertes (oder der Gruppe) und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem Buchwert des Vermögenswertes (oder der Gruppe), erfolgt eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag. Diese Abschreibungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten "Abschreibungen und Wertänderungen" ausgewiesen.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt (ausgenommen beim Firmenwert) zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung 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 erwarteten Ertragsteuerbelastungen ermittelt werden kann, enthält der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit neben dem zurechenbaren Firmenwert auch die den einzelnen Liegenschaften direkt zurechenbaren latenten Ertragsteuern. Die Ermittlung des erzielbaren Betrages für die zahlungsmittelgenerierende Einheit erfolgt auf Basis des Nutzungswerts. Dieser wird aus dem beizulegenden Zeitwert der Liegenschaften abgeleitet, welcher überwiegend durch externe Bewertungsgutachten ermittelt wird. 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 basierend auf Erfahrungswerten eine durchschnittliche Restbeholdedauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe von 3 Jahren bis 17 Jahren unterstellt. Aufgrund des Näherrückens des Endes der Beholdedauer und der damit verbundenen Verkürzung des Abzinsungszeitraumes ist in den Folgejahren mit weiteren Wertminderungen des Firmenwertes in Höhe des verminderten Barwertvorteils zu rechnen.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkungen von Veränderungen der für den Wertminderungstest wesentlichen Parameter auf die Wertminderung des Firmenwerts.

Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsrendite)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	- 5%	- 10%	- 5%	- 10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	- 419,4	- 754,6	- 762,1	- 1.377,2

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

##### Anteile an Gesellschaften (zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen) und Wertpapiere

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und die auch keinen maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaften vermitteln, sind der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ (AFS – available for sale) zugeordnet. Die Bewertung bei Erwerb dieser Anteile erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen – soweit sie keine Wertminderung darstellen – werden im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Anteile in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Soweit kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt, wird der beizulegende Zeitwert durch eine interne Wertermittlung, welche vor allem auf externen Gutachten für das gehaltene Immobilienvermögen basiert, fortgeschrieben.

Wertpapiere sind originäre Finanzinstrumente, die an einem aktiven Markt notieren und zur Veräußerung verfügbar sind. Sie werden der Bewertungskategorie „zur Veräußerung verfügbar“ (AFS – available for sale) zugeordnet. Der erst-

malige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten und die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs).

Bei Vorliegen von Wertminderungen von als zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten, ist die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem geringeren beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam im Gewinn oder Verlust der Periode zu erfassen. Bisher erfolgsneutral erfasste Wertänderungen sind aus dem Eigenkapital auszubuchen und ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen. Eine spätere Wertaufholung wird im sonstigen Ergebnis erfasst. Die CA Immo Gruppe erfasst Wertpapiere bei Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts.

#### **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 und Berücksichtigung von allfälligen Wertminderungen.

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

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notiert 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 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 laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

#### **Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – financial liabilities at amortised cost) zugeordnet und bei Zuzahlung 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 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 werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit einem frist- und risikogerechten Marktzinssatz aufgezinßt.

#### **Derivative Finanzinstrumente**

Die CA Immo Gruppe erfasst derivative Finanzinstrumente bei Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts.

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 finanzielle Vermögenswerte oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit der Instrumente mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass sie innerhalb von zwölf Monaten realisiert werden. Ab einer Restlaufzeit von zwölf Monaten erfolgt der Ausweis als kurzfristige finanzielle Vermögenswerte oder kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten.

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 Sicherungsgeschäftes 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 ohne gleichlaufenden Kreditvertrag sowie bei Swaptions, Zinscaps und Zinsfloors der Fall. Gemäß IAS 39 sind Derivate außerhalb von Sicherungsbeziehungen der Kategorie „zu Handelszwecken gehalten“ (HFT – held for trading) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei 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.

#### **h) Dienst-, Bauleistungen und Fertigungsaufträge**

Die Erfassung der Erträge für Dienst-, Bauleistungen und Fertigungsaufträge (z.B. Projektsteuerung, Hochbau, Innenausbau, Erschließung von Grundstücken, Entsorgung von Altlasten, Errichtung von Bauwerken) erfolgt nach Maßgabe der Leistungserbringung („percentage of completion method“). Dabei werden die Auftragserlöse im Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten ermittelt (cost-to-cost-Methode)

und als Forderung und Umsatzerlöse ausgewiesen. 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 Mietvorauszahlungen bzw. Anzahlungen. Sie werden im Zugangszeitpunkt mit jenem Betrag angesetzt, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss bzw. den Anschaffungskosten entspricht. Bei der Folgebewertung werden Wertänderungen (inkl. Aufzinsungen) 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 die 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, verzinsliche Verbindlichkeiten die weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Ertragsteuern die gemäß IAS 12 bewertet werden.

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

##### **Variable Vergütung**

Als Teil der variablen Vergütungskomponente wird dem Vorstand und den Führungskräften der Gesellschaft seit dem Geschäftsjahr 2010 die Möglichkeit geboten, an einem Long Term Incentive - Programm (LTI-Programm) zu partizipieren. Das LTI-Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe für Vorstandsmitglieder mit 50% und für Führungskräfte mit 35% des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Schlusskurs zum 31.12. des Vorjahres bewertet; auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrunde liegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Das LTI-Programm berücksichtigt die mittel- und langfristige Wertschöpfung der CA Immo. Entscheidende Faktoren sind die Wertgenerierung im Konzern, gemessen an NAV-Wachstum, ICR (Interest Coverage Ratio) (bis 2013), TSR (Total Shareholder Return) und ab 2014 FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und die ICR (bzw. ab 2014 das FFO-Wachstum) liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Die Vergütung erfolgt in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch eine Bonuszahlung auf Basis von Phantomaktien abgelöst. Für Führungskräfte bleibt das LTI-Programm nach wie vor aufrecht.

Beginnend mit 2015 sind die leistungsbezogenen Zahlungen an den Vorstand mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Die Bonuszahlung orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. 50% der variablen Vergütung sind als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger jährlich festgelegter Ziele gekoppelt. Die zweite Hälfte der leistungsabhängigen Komponente orientiert sich an der Outperformance von jährlich definierten Kennzahlen wie beispielsweise Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) oder NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der



aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Aufsichtsrat abschließend festgelegt wird. Die Auszahlung der leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des Auszahlungsjahres.

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.

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

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen gegenüber vier Personen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen drei Anwartschaften bereits ausgeschiedener Geschäftsführer sowie einer bereits laufenden Leistung. Die für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung wird gemäß IAS 19.63 als Nettoschuld (Vermögenswert) bilanziert.

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:

	31.12.2015	31.12.2014
Rechnungszinssatz	2,01%	1,56%
Erwartete Bezugssteigerungen	2,0%	2,0%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	2,01%	1,56%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2015 1,56 % (2014: 2,82 %).

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. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2015 0,49% (2014: 1,56%).

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

#### **l) Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten**

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 (laufendes und periodenfremdes) 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 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 die temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung ihrer begrenzten bzw. unbegrenzten Vortragsfähigkeit bzw. Verrechenbarkeit und ihrer künftigen Verwendbarkeit aktiviert. Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen der nächsten 3 bis 5 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	2015	Steuersatz 2014	Land	2015	Steuersatz 2014
Bulgarien	10,0%	10,0%	Russland	20,0%	20,0%
Deutschland	15,8% bis 31,9%	15,8% bis 31,9%	Serbien	15,0%	15,0%
Kroatien	20,0%	20,0%	Slowakei	22,0%	22,0%
Luxemburg	-	29,2%	Slowenien	17,0%	17,0%
Niederlande	20,0% / 25,0%	20,0% / 25,0%	Tschechien	19,0%	19,0%
Österreich	25,0%	25,0%	Ukraine	18,0%	16,0%
Polen	19,0%	19,0%	Ungarn	10,0% / 19,0%	10,0% / 19,0%
Rumänien	16,0%	16,0%	Zypern	12,5%	12,5%

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 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.

Gemäß IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Die Eigenschaft der CA Immo Gruppe als Vermieter von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht einem Operating Leasing, weil das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der CA Immo verbleibt und damit die wesentlichen Risiken und Chancen nicht übertragen werden.

#### o) Segmentberichterstattung

Die Identifizierung der 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 berichtspflichtigen Geschäftssegmenten zusammengefasst wurden.

Die Zuordnung zu den berichtspflichtigen 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 sowie Bestandsimmobilien und selbstgenutzte Liegenschaften 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 Gruppe

Das berichtete Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet die Länder Tschechien, Slowakei, Ungarn, Polen und Rumänien. Das berichtete Segment Osteuropa sonstige Regionen besteht aus den Ländern Bulgarien, Kroatien, Serbien, Slowenien sowie Ukraine. Die Gemeinschaftsunternehmen werden mit 100% aller Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in der Segmentberichterstattung gezeigt. Anpassungen aufgrund des Einbezuges in die CA Immo Gruppe werden in der Spalte Konsolidierung ausgewiesen.

#### **p) Umsatzrealisierung**

##### **Mieterlöse**

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

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 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.

##### **Betriebskostenerlöse**

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.

##### **Hotelbewirtschaftungs- und Dienstleistungserlöse**

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

##### **Immobilienverkaufserlöse**

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 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 zu errichtende Immobilie mehr hat.

#### **Auftragsfertigungserlöse**

Wird ein Vertrag zur Errichtung einer Immobilie als Fertigungsauftrag erfasst, d.h. der 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 und der Umsatz wird nach den oben dargestellten Kriterien für den Verkauf von Immobilien realisiert. 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 Gesamtentgelts 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 als Buchwertabgang 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 aktivierten 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, fortgeschrieben um den Ergebnisanteil, in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst ist.

Das sonstige Finanzergebnis umfasst das Ergebnis aus dem Rückkauf von eigenen verzinslichen Verbindlichkeiten (z.B. Kredite, Anleihen) bei einem Kaufpreis unter dem Buchwert. Beim Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen wird ein Teil des Ergebnisses direkt in den 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 sonstigen Ergebnis 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 die Bewertung von Ausleihungen sowie Wertminderungen von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren.

#### **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**

Globale Finanzsysteme unterliegen teilweise erhöhten Schwankungen. Vor allem in den gewerblichen Immobilienmärkten haben diese Schwankungen Auswirkungen auf Preise und Werte. Insbesondere kann eine eingeschränkte Liquidität in den Kapitalmärkten zu Schwierigkeiten führen, einen erfolgreichen Verkauf des Immobilienvermögens kurzfristig zu erzielen.

Bei allen Wertermittlungen geht es um die Einschätzung eines Preises, der bei einer Transaktion am Wertermittlungstichtag erzielt werden könnte. Dabei beruhen die Wertermittlungen auf Annahmen, wie z. B. dass ein geregelter Markt in der Region vorhanden ist. Unvorhergesehene makroökonomische oder politische Krisen können wesentliche Auswirkungen auf den Markt haben. Dies kann sich in Panikkäufen oder -verkäufen oder in einer allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem Abschluss von Geschäften äußern. Fällt der Wertermittlungstichtag in die unmittelbare Folgezeit



eines solchen Ereignisses, können die Daten, auf die sich die Wertermittlung gegebenenfalls stützt, umstritten, unvollständig oder inkonsistent sein, was sich unweigerlich auf die der Wertermittlung zuzuschreibende Verlässlichkeit auswirkt.

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

Die von den externen Sachverständigen 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 folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) und der yields (term yield und reversionary yield).

Büro Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	– 10%	– 5%	0%	5%	10%
– 10%	2,68%	6,99%	11,30%	15,61%	19,92%
– 5%	– 2,68%	1,34%	5,35%	9,37%	13,38%
0%	– 7,50%	– 3,75%	0,00%	3,75%	7,50%
+5%	– 11,87%	– 8,36%	– 4,84%	– 1,33%	2,18%
+10%	– 15,84%	– 12,54%	– 9,25%	– 5,95%	– 2,65%

Büro Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	– 10%	– 5%	0%	5%	10%
– 10%	2,49%	6,93%	11,36%	15,79%	20,22%
– 5%	– 2,89%	1,25%	5,38%	9,51%	13,64%
0%	– 7,73%	– 3,86%	0,00%	3,86%	7,73%
+5%	– 12,11%	– 8,49%	– 4,86%	– 1,24%	2,38%
+10%	– 16,09%	– 12,69%	– 9,29%	– 5,89%	– 2,48%

Büro Osteuropa					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	– 10%	– 5%	0%	5%	10%
– 10%	1,91%	6,71%	11,51%	16,31%	21,11%
– 5%	– 3,55%	0,95%	5,45%	9,96%	14,46%
0%	– 8,48%	– 4,24%	0,00%	4,24%	8,48%
+5%	– 12,93%	– 8,93%	– 4,93%	– 0,94%	3,06%
+10%	– 16,98%	– 13,20%	– 9,42%	– 5,64%	– 1,86%

Geschäft Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	1,73%	6,61%	11,48%	16,36%	21,23%
- 5%	- 3,69%	0,88%	5,44%	10,00%	14,57%
0%	- 8,57%	- 4,28%	0,00%	4,28%	8,57%
+5%	- 12,98%	- 8,95%	- 4,92%	- 0,89%	3,14%
+10%	- 17,00%	- 13,19%	- 9,39%	- 5,59%	- 1,79%

Geschäft Osteuropa					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	3,17%	7,13%	11,10%	15,06%	19,02%
- 5%	- 2,12%	1,57%	5,26%	8,95%	12,63%
0%	- 6,88%	- 3,44%	0,00%	3,44%	6,88%
+5%	- 11,20%	- 7,98%	- 4,76%	- 1,54%	1,68%
+10%	- 15,12%	- 12,11%	- 9,09%	- 6,07%	- 3,05%

Hotel Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	4,31%	7,89%	11,48%	15,06%	18,64%
- 5%	- 1,15%	2,14%	5,43%	8,73%	12,02%
0%	- 6,07%	- 3,04%	0,00%	3,04%	6,07%
+5%	- 10,52%	- 7,72%	- 4,91%	- 2,10%	0,71%
+10%	- 14,57%	- 11,97%	- 9,37%	- 6,76%	- 4,16%

Hotel Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	6,14%	8,65%	11,16%	13,67%	16,18%
- 5%	0,74%	3,01%	5,29%	7,56%	9,83%
0%	- 4,13%	- 2,07%	0,00%	2,07%	4,13%
+5%	- 8,55%	- 6,67%	- 4,78%	- 2,90%	- 1,02%
+10%	- 12,57%	- 10,85%	- 9,13%	- 7,42%	- 5,70%

Hotel Osteuropa					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	3,78%	7,43%	11,08%	14,73%	18,38%
- 5%	- 1,50%	1,88%	5,25%	8,62%	11,99%
0%	- 6,25%	- 3,12%	0,00%	3,12%	6,25%
+5%	- 10,55%	- 7,65%	- 4,75%	- 1,84%	1,06%
+10%	- 14,46%	- 11,76%	- 9,06%	- 6,36%	- 3,65%

Sonstige Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	– 10%	– 5%	0%	5%	10%
– 10%	1,62%	6,87%	12,12%	17,38%	22,63%
– 5%	– 4,11%	0,82%	5,74%	10,67%	15,59%
0%	– 9,27%	– 4,63%	0,00%	4,63%	9,27%
+5%	– 13,93%	– 9,56%	– 5,20%	– 0,83%	3,54%
+10%	– 18,17%	– 14,05%	– 9,92%	– 5,79%	– 1,66%

Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	– 10%	– 5%	0%	5%	10%
– 10%	0,15%	6,04%	11,93%	17,81%	23,70%
– 5%	– 5,43%	0,11%	5,65%	11,19%	16,73%
0%	– 10,45%	– 5,23%	0,00%	5,23%	10,45%
+5%	– 15,00%	– 10,05%	– 5,11%	– 0,16%	4,78%
+10%	– 19,12%	– 14,44%	– 9,75%	– 5,06%	– 0,37%

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 herangezogen.

in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	– 10%	– 5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	466,5	492,4	518,3	544,2	570,2
Beizulegende Zeitwerte	266,5	240,6	214,7	188,7	162,8
Änderung zu Ausgangswert	24,1%	12,1%	0,0%	– 12,1%	– 24,1%

Die Szenariobetrachtung zeigt nur eine Momentaufnahme zum Bilanzstichtag, wo die noch erwarteten ausstehenden Investitionskosten einen durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 22 % widerspiegeln. Bei zunehmendem Fertigstellungsgrad der Hochbauten – bei sonst gleichen Bedingungen - wird sich der aktuelle beizulegende Zeitwert, basierend auf einem Residualwertverfahren, sukzessive zu Gunsten des beizulegenden Zeitwerts bei Fertigstellung verändern

### Steuern

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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen in Deutschland 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 in vollem Ausmaß gemäß IAS 12 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. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen oder Forderungen sind.

#### **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 (Credit Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) erfolgt nur, wenn diese Anpassung einen wesentlichen Umfang erreicht.

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, wird Cash-flow Hedge Accounting nicht mehr angewendet.

#### **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 herangezogen werden und die entweder unmittelbar oder mittelbar beobachtbar sind
- Stufe 3: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden herangezogen werden und die nicht beobachtbar sind

## Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

31.12.2015

Tsd. €	Bemessungshierarchie gem. IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	2.714.305	2.714.305
Immobilien in Entwicklung	0	0	408.979	408.979
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.123.284</b>	<b>3.123.284</b>
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	238	0	238
Finanzielle Vermögenswerte AFS	0	0	58.660	58.660
<b>Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>238</b>	<b>58.660</b>	<b>58.898</b>
Wertpapiere AFS	105.250	0	0	105.250
<b>Wertpapiere AFS</b>	<b>105.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105.250</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	0	0	54.048	54.048
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.048</b>	<b>54.048</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	– 5.801	0	– 5.801
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	– 6.942	0	– 6.942
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>– 12.743</b>	<b>0</b>	<b>– 12.743</b>
<b>Summe</b>	<b>105.250</b>	<b>– 12.505</b>	<b>3.235.993</b>	<b>3.328.738</b>

31.12.2014

Tsd. €	Bemessungshierarchie gem. IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	2.092.917	2.092.917
Immobilien in Entwicklung	0	0	496.252	496.252
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.589.169</b>	<b>2.589.169</b>
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	64	0	64
Finanzielle Vermögenswerte AFS	0	0	56.654	56.654
<b>Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>56.654</b>	<b>56.718</b>
Wertpapiere AFS	24.547	0	0	24.547
<b>Wertpapiere AFS</b>	<b>24.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.547</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	0	0	91.481	91.481
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91.481</b>	<b>91.481</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	– 43.922	0	– 43.922
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	– 33.689	0	– 33.689
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>– 77.611</b>	<b>0</b>	<b>– 77.611</b>
<b>Summe</b>	<b>24.547</b>	<b>– 77.547</b>	<b>2.737.304</b>	<b>2.684.304</b>

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

### Spiegel nach Klassen

Die folgenden Tabellen stellen die Entwicklung der einzelnen Klassen dar, die in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Level 3 zuzuordnen sind:

2015 Tsd. €	Büro Österreich	Büro Deutschland	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich	Geschäft Osteuropa	Hotel Österreich
Stand 01.01.	327.650	471.040	690.550	112.740	44.900	86.900
Zugänge	1.703	35.746	11.825	1.424	478	53
Abgänge	– 13.894	– 7.653	0	– 7.980	0	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	455.651	0	0	0
Bewertung	3.540	82.791	42.939	1.024	– 7.660	– 1.741
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0	0
Umgliederung	0	167.217	0	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	31	4.403	316	92	– 18	– 13
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>319.030</b>	<b>753.544</b>	<b>1.201.280</b>	<b>107.300</b>	<b>37.700</b>	<b>85.200</b>

2015 Tsd. €	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland	Sonstige Osteuropa	IFRS 5 Alle
Stand 01.01.	72.600	11.600	139.498	149.590	0	78.586
Zugänge	– 418	6	3.101	– 3	0	107
Abgänge	0	0	– 49.182	– 124.278	0	– 78.678
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0	
Bewertung	1.642	– 306	4.698	29.421	0	
Umgliederung IFRS 5	0	0	– 995	0	0	51.065
Umgliederung	0	0	– 12.280	– 3.030	0	
Veränderung Anreizvereinbarungen	– 24	0	– 210	839	0	– 15
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	
<b>Stand 31.12.</b>	<b>73.800</b>	<b>11.300</b>	<b>84.630</b>	<b>52.540</b>	<b>0</b>	<b>51.065</b>



2015	Development	Development	Development	Grundstücks- reserven	Grundstücks- reserven
Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Deutschland	Osteuropa
Stand 01.01.	10.500	150.500	0	327.305	10.817
Zugänge	0	16.717	1.983	18.460	80
Abgänge	0	0	0	– 30.243	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	9.024	0	11.958
Bewertung	– 6.580	12.060	593	74.518	3.037
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	– 50.070	0
Umgliederung	12.280	– 150.987	0	– 13.200	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	227
<b>Stand 31.12.</b>	<b>16.200</b>	<b>28.290</b>	<b>11.600</b>	<b>326.770</b>	<b>26.119</b>

## Finanzielle Vermögenswerte

	AFS
Tsd. €	2015
Stand 01.01.	56.655
Bewertung (OCI)	2.566
Ausschüttungen	– 561
<b>Stand 31.12.</b>	<b>58.660</b>

2014	Büro	Büro	Büro	Geschäft	Geschäft	Hotel
Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Österreich	Osteuropa	Österreich
Stand 01.01.	359.585	447.130	720.650	111.440	54.930	88.870
Zugänge	5.507	22.241	6.421	139	135	0
Abgänge	– 23.944	– 3.790	– 17.367	0	0	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0	0
Bewertung	1.814	4.763	– 19.657	1.249	– 6.479	– 1.970
Umgliederung IFRS 5	– 15.800	0	0	0	– 3.548	0
Umgliederung	0	0	0	– 88	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	488	696	503	0	– 138	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>327.650</b>	<b>471.040</b>	<b>690.550</b>	<b>112.740</b>	<b>44.900</b>	<b>86.900</b>

2014 Tsd. €	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland	Sonstige Osteuropa	IFRS 5 Alle
Stand 01.01.	71.500	39.907	133.888	162.225	8.550	114.467
Zugänge	0	24	51	- 7	0	0
Abgänge	0	0	- 10.264	- 10.345	- 8.500	- 111.388
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0	23.862
Bewertung	1.124	- 4.070	10.924	- 1.612	- 50	192
Umgliederung IFRS 5	0	- 24.198	- 4.680	0	0	51.531
Umgliederung	0	- 63	9.588	0	0	
Veränderung Anreizvereinbarungen	- 24	0	- 8	- 671	0	- 78
<b>Stand 31.12.</b>	<b>72.600</b>	<b>11.600</b>	<b>139.498</b>	<b>149.590</b>	<b>0</b>	<b>78.586</b>

2014 Tsd. €	Development Österreich	Development Deutschland	Grundstücksreserven Deutschland	Grundstücksreserven Osteuropa
Stand 01.01.	14.300	36.600	315.260	12.520
Zugänge	626	47.919	10.563	17
Abgänge	0	0	- 6.593	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	63.240	0	0
Bewertung	5.074	6.046	8.075	- 1.720
Umgliederung IFRS 5	0	- 3.305	0	0
Umgliederung	- 9.500	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>10.500</b>	<b>150.500</b>	<b>327.305</b>	<b>10.817</b>

#### 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 2015 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
IFRIC 21	Abgaben	1.7.2014
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2011– 2013)	diverse	1.1.2015

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

Die Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führt zur Erfassung von Grundsteuern und immobilienbezogenen Abgaben in dem Zeitpunkt, wo die Verpflichtung zur Leistung der Abgabe entsteht. Dies führte in Zwischenabschlüssen daher grundsätzlich zur (früheren) zeitpunktbezogenen Erfassung von Grundsteuern und immobilienbezogenen Abgaben im Betriebskostenaufwand und zur Bilanzierung von abgegrenzten unfertigen Leistungen aus diesen Steuern und Abgaben.

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

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010– 2012)	diverse	1.2.2015
Änderung zu IFRS 11	Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	1.1.2016 <sup>2</sup>
Änderung zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungs-methoden	1.1.2016 <sup>2</sup>
Änderung zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Produzierte Pflanzen	1.1.2016 <sup>2</sup>
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2016 <sup>2</sup>
Änderungen zu IAS 27	Einzelabschlüsse (Equity Methode)	1.1.2016 <sup>2</sup>
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2012– 2014)	diverse	1.1.2016 <sup>2</sup>
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	1.1.2016 <sup>2</sup>
IAS 1	Anhangangaben	1.1.2016 <sup>2</sup>
IFRS 10, 12 und IAS 28	Konsolidierungsausnahme Investmentgesellschaften	1.1.2016 <sup>2</sup>
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	1.1.2018 <sup>2</sup>
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018 <sup>2</sup>
IFRS 16	Leasing	1.1.2019 <sup>2</sup>

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

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

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet.

Die Auswirkungen der Änderungen von IFRS 9, IFRS 15 und IFRS 16 auf die CA Immo Gruppe sind derzeit noch nicht abschließend analysiert.

Die erstmalige Anwendung der übrigen neuen Regelungen wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen.

---

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

### 1. Segmentinformation

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatz- und sonstige Erlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus Hotelbewirtschaftung, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, aus dem Verkauf von Immobilien sowie aus Dienstleistungen. Die Umsatz- und sonstigen Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft 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 „Ausweis- und 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 Honorare 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 ausgewiesen.
- Das Segment Osteuropa Kernregionen umfasst die Länder Ungarn, Polen, Rumänien, Tschechien sowie Slowakei.
- Das Segment Osteuropa übrige Regionen umfasst die Länder Bulgarien, Kroatien, Slowenien, Ukraine und Serbien.

Tsd. €			Österreich			Deutschland	
2015	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	35.507	0	35.507	60.181	13.856	74.037	95.364
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	520	0	520	616	0	616	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.890	0	8.890	12.405	2.105	14.510	31.644
Betriebskostenaufwand	– 9.785	0	– 9.785	– 14.215	– 2.984	– 17.199	– 35.024
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 3.271	0	– 3.271	– 3.699	– 2.781	– 6.480	– 7.567
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>31.861</b>	<b>0</b>	<b>31.861</b>	<b>55.288</b>	<b>10.196</b>	<b>65.484</b>	<b>84.418</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	251
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	0	0	0	– 3.354	– 3.354	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	245	245	0	4.396	4.396	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.967	– 827	2.140	39.944	11.211	51.155	895
Erlöse aus Dienstleistungen	84	0	84	614	11.270	11.884	535
Indirekte Aufwendungen	– 995	– 460	– 1.454	– 4.777	– 15.885	– 20.662	– 9.677
Sonstige betriebliche Erträge	54	0	54	565	1.931	2.496	680
<b>EBITDA</b>	<b>33.971</b>	<b>– 1.043</b>	<b>32.928</b>	<b>91.634</b>	<b>19.764</b>	<b>111.398</b>	<b>77.102</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	– 1.115	0	– 1.115	– 135	– 169	– 305	– 380
Ergebnis aus Neubewertung	710	4.728	5.438	47.050	135.571	182.621	10.007
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>33.566</b>	<b>3.685</b>	<b>37.251</b>	<b>138.548</b>	<b>155.165</b>	<b>293.714</b>	<b>86.729</b>

**31.12.2015**

Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	593.142	16.958	610.100	1.090.654	891.437	1.982.090	1.361.708
Sonstiges Vermögen	50.266	2.528	52.795	185.431	400.617	586.048	215.034
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.165	433	1.598	1.223
<b>Segmentvermögen</b>	<b>643.408</b>	<b>19.486</b>	<b>662.894</b>	<b>1.277.250</b>	<b>1.292.487</b>	<b>2.569.736</b>	<b>1.577.966</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	264.694	1.214	265.908	623.127	336.002	959.129	925.850
Sonstige Verbindlichkeiten	14.520	2.548	17.068	26.374	245.628	272.001	35.797
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	50.030	3.724	53.754	102.089	79.128	181.218	46.961
<b>Schulden</b>	<b>329.244</b>	<b>7.486</b>	<b>336.731</b>	<b>751.590</b>	<b>660.759</b>	<b>1.412.348</b>	<b>1.008.608</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>314.164</b>	<b>12.000</b>	<b>326.164</b>	<b>525.660</b>	<b>631.728</b>	<b>1.157.388</b>	<b>569.357</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	3.181	2.489	5.670	72.237	113.458	185.695	16.376

<sup>1)</sup> Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

<sup>2)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 6.610 Tsd. € (31.12.2014: 2.078 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsolidierung	
2.131	97.495	17.060	0	17.060	224.099	0	– 69.282	154.817
0	0	0	0	0	1.137	0	– 1.137	0
1.776	33.420	5.334	0	5.334	62.153	0	– 23.863	38.290
– 1.765	– 36.788	– 5.839	0	– 5.839	– 69.611	0	25.044	– 44.567
– 441	– 8.008	– 963	0	– 963	– 18.723	0	5.774	– 12.948
<b>1.701</b>	<b>86.119</b>	<b>15.592</b>	<b>0</b>	<b>15.592</b>	<b>199.055</b>	<b>0</b>	<b>– 63.464</b>	<b>135.592</b>
0	251	0	0	0	251	0	0	251
– 105	– 105	0	– 29	– 29	– 3.488	0	1.329	– 2.159
0	0	0	0	0	4.640	0	– 1.551	3.089
– 24	871	– 9	148	139	54.304	0	– 17.757	36.547
1	536	18	0	18	12.522	3.356	342	16.219
– 1.037	– 10.714	– 1.456	– 95	– 1.551	– 34.381	– 15.120	7.050	– 42.452
126	807	250	3	253	3.609	289	– 2.428	1.470
<b>662</b>	<b>77.764</b>	<b>14.396</b>	<b>26</b>	<b>14.422</b>	<b>236.512</b>	<b>– 11.475</b>	<b>– 76.480</b>	<b>148.558</b>
24	– 356	– 1	0	– 1	– 1.777	– 611	– 495	– 2.882
2.092	12.099	– 886	– 1.427	– 2.313	197.846	0	15.973	213.818
0	0	0	0	0	0	0	43.221	43.221
<b>2.779</b>	<b>89.508</b>	<b>13.509</b>	<b>– 1.401</b>	<b>12.108</b>	<b>432.581</b>	<b>– 12.085</b>	<b>– 17.780</b>	<b>402.715</b>

106.967	1.468.675	225.340	3.400	228.740	4.289.605	0	– 1.086.172	3.203.434
12.841	227.876	10.000	9.055	19.054	885.773	689.650	– 797.249	778.173
128	1.351	0	31	31	2.980	50.900	– 51.504	2.376
<b>119.937</b>	<b>1.697.903</b>	<b>235.340</b>	<b>12.485</b>	<b>247.825</b>	<b>5.178.358</b>	<b>740.550</b>	<b>– 1.934.925</b>	<b>3.983.983</b>
107.774	1.033.623	180.880	13.136	194.015	2.452.676	449.022	– 1.497.708	1.403.989
5.428	41.225	6.561	6	6.567	336.862	9.847	– 100.912	245.796
3.294	50.256	7.348	1	7.349	292.577	12.648	– 91.478	213.747
<b>116.496</b>	<b>1.125.104</b>	<b>194.789</b>	<b>13.142</b>	<b>207.932</b>	<b>3.082.115</b>	<b>471.517</b>	<b>– 1.690.099</b>	<b>1.863.533</b>
<b>3.441</b>	<b>572.799</b>	<b>40.550</b>	<b>– 657</b>	<b>39.893</b>	<b>2.096.243</b>	<b>269.033</b>	<b>– 244.826</b>	<b>2.120.450</b>
19.224	35.600	2.825	0	2.825	229.790	590	– 137.871	92.508



Tsd. €

2014 angepasst			Österreich			Deutschland		
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	41.761	72	41.833	55.387	11.698	67.085	116.157	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	515	0	515	230	0	230	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.224	0	9.224	12.271	1.090	13.361	40.573	
Betriebskostenaufwand	- 9.895	0	- 9.895	- 15.609	- 1.601	- 17.210	- 45.832	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.688	0	- 3.688	- 3.713	- 1.507	- 5.220	- 9.172	
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>37.917</b>	<b>72</b>	<b>37.989</b>	<b>48.566</b>	<b>9.680</b>	<b>58.246</b>	<b>101.726</b>	
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	1.798	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 11	- 11	0	- 5.115	- 5.115	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	8.844	8.844	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	1.144	- 8	1.136	4.015	33.688	37.703	- 118	
Erlöse aus Dienstleistungen	98	0	98	0	11.493	11.493	826	
Indirekte Aufwendungen	- 1.135	- 187	- 1.322	- 5.884	- 15.489	- 21.373	- 16.651	
Sonstige betriebliche Erträge	52	0	52	1.556	590	2.146	4.262	
<b>EBITDA</b>	<b>38.076</b>	<b>- 134</b>	<b>37.942</b>	<b>48.253</b>	<b>43.691</b>	<b>91.944</b>	<b>91.843</b>	
Abschreibungen und Wertänderungen	- 3.049	0	- 3.049	- 171	- 554	- 725	- 6.227	
Ergebnis aus Neubewertung	6.940	0	6.940	35.614	22.635	58.249	- 71.543	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>41.967</b>	<b>- 134</b>	<b>41.833</b>	<b>83.696</b>	<b>65.772</b>	<b>149.468</b>	<b>14.073</b>	

**31.12.2014 angepasst**

Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	684.678	0	684.678	1.054.585	778.026	1.832.611	1.574.364	
Sonstiges Vermögen	80.234	6	80.240	198.028	292.798	490.826	279.617	
Aktive latente Steuern	0	0	0	965	2.534	3.499	3.156	
<b>Segmentvermögen</b>	<b>764.912</b>	<b>6</b>	<b>764.918</b>	<b>1.253.578</b>	<b>1.073.358</b>	<b>2.326.936</b>	<b>1.857.137</b>	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	328.951	0	328.951	628.549	411.816	1.040.365	1.092.001	
Sonstige Verbindlichkeiten	34.179	5	34.184	90.021	67.434	157.455	183.896	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	59.580	0	59.580	77.387	48.529	125.916	65.228	
<b>Schulden</b>	<b>422.710</b>	<b>5</b>	<b>422.715</b>	<b>795.957</b>	<b>527.779</b>	<b>1.323.736</b>	<b>1.341.125</b>	
<b>Eigenkapital</b>	<b>342.202</b>	<b>1</b>	<b>342.203</b>	<b>457.621</b>	<b>545.579</b>	<b>1.003.200</b>	<b>516.012</b>	
Investitionen <sup>2)</sup>	6.323	0	6.323	9.504	147.746	157.250	14.360	

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsoli- dierung	
4.910	121.067	16.851	0	16.851	246.836	0	– 101.641	145.195
0	0	0	0	0	745	0	– 745	0
1.091	41.664	5.120	0	5.120	69.369	0	– 35.898	33.471
– 1.319	– 47.151	– 6.002	0	– 6.002	– 80.258	0	40.997	– 39.261
– 625	– 9.797	– 1.311	0	– 1.311	– 20.016	0	9.456	– 10.560
<b>4.057</b>	<b>105.783</b>	<b>14.658</b>	<b>0</b>	<b>14.658</b>	<b>216.676</b>	<b>0</b>	<b>– 87.831</b>	<b>128.845</b>
0	1.798	0	0	0	1.798	0	– 42	1.756
– 103	– 103	0	– 32	– 32	– 5.261	0	2.086	– 3.175
0	0	0	0	0	8.844	0	– 119	8.725
669	551	– 107	0	– 107	39.283	0	– 9.456	29.827
0	826	0	0	0	12.417	3.663	– 90	15.990
– 1.460	– 18.111	– 1.475	– 299	– 1.774	– 42.580	– 14.689	12.883	– 44.386
615	4.877	4	5.332	5.336	12.411	322	– 1.264	11.469
<b>3.778</b>	<b>95.621</b>	<b>13.080</b>	<b>5.001</b>	<b>18.081</b>	<b>243.588</b>	<b>– 10.704</b>	<b>– 83.833</b>	<b>149.051</b>
– 14	– 6.241	– 2	– 11	– 13	– 10.028	– 556	503	– 10.081
9.677	– 61.866	– 10.580	– 3.130	– 13.710	– 10.387	0	6.177	– 4.210
0	0	0	0	0	0	0	8.157	8.157
<b>13.441</b>	<b>27.514</b>	<b>2.498</b>	<b>1.860</b>	<b>4.358</b>	<b>223.173</b>	<b>– 11.260</b>	<b>– 68.996</b>	<b>142.917</b>
101.154	1.675.518	223.739	5.802	229.541	4.422.348	0	– 1.715.720	2.706.628
11.108	290.725	5.556	3.319	8.875	870.666	691.122	– 601.776	960.012
0	3.156	0	0	0	6.655	51.498	– 53.852	4.301
<b>112.262</b>	<b>1.969.399</b>	<b>229.295</b>	<b>9.121</b>	<b>238.416</b>	<b>5.299.669</b>	<b>742.620</b>	<b>– 2.371.348</b>	<b>3.670.941</b>
96.570	1.188.571	207.708	28.461	236.169	2.794.056	311.812	– 1.876.717	1.229.151
6.867	190.763	8.098	36	8.134	390.536	48.486	– 106.301	332.721
2.683	67.911	9.690	2	9.692	263.099	1.375	– 107.111	157.363
<b>106.120</b>	<b>1.447.245</b>	<b>225.496</b>	<b>28.499</b>	<b>253.995</b>	<b>3.447.691</b>	<b>361.673</b>	<b>– 2.090.129</b>	<b>1.719.235</b>
<b>6.142</b>	<b>522.154</b>	<b>3.799</b>	<b>– 19.378</b>	<b>– 15.579</b>	<b>1.851.978</b>	<b>380.947</b>	<b>– 281.219</b>	<b>1.951.706</b>
14.490	28.850	2.924	32	2.956	195.379	528	– 11.904	184.003

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

Segment Osteuropa Kernregionen vor Konsolidierung	2015		2014	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
<b>Mieterlöse</b>				
Polen	32.156	33,0	37.784	26,0
Rumänien	19.890	20,4	32.960	22,7
Tschechien / Slowakei	21.974	22,5	24.363	16,8
Ungarn	23.475	24,1	25.960	17,9
<b>Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40</b>				
Polen	492.736	33,5	537.027	19,8
Rumänien	280.270	19,1	397.599	14,7
Tschechien / Slowakei	347.519	23,7	366.754	13,6
Ungarn	348.150	23,7	374.138	13,8

## 2. Mieterlöse

Tsd. €	2015	2014
Laufende Mieterlöse	148.824	143.011
Bedingte Mieterlöse	1.347	1.794
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	4.155	– 168
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	490	558
<b>Mieterlöse</b>	<b>154.817</b>	<b>145.195</b>

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2015	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	18.756	52,8%	33.365	68,2%	55.890	93,0%	9.378	91,2%	117.389	75,8%
Hotelobjekte	5.416	15,3%	4.372	8,9%	213	0,4%	903	8,8%	10.903	7,0%
Geschäftsobjekte	6.209	17,5%	310	0,6%	3.845	6,4%	0	0,0%	10.365	6,7%
Logistik	0	0,0%	7.074	14,5%	156	0,3%	0	0,0%	7.230	4,7%
Wohnobjekte	1.451	4,1%	247	0,5%	0	0,0%	0	0,0%	1.698	1,1%
Sonstige Objekte	3.674	10,3%	3.555	7,3%	2	0,0%	0	0,0%	7.232	4,7%
<b>Mieterlöse</b>	<b>35.507</b>	<b>100%</b>	<b>48.923</b>	<b>100%</b>	<b>60.106</b>	<b>100%</b>	<b>10.281</b>	<b>100%</b>	<b>154.817</b>	<b>100%</b>

2014	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	20.609	49,3%	28.036	64,2%	43.545	87,4%	8.688	88,1%	100.878	69,5%
Hotelobjekte	6.325	15,1%	3.967	9,1%	1.094	2,2%	1.165	11,8%	12.551	8,6%
Geschäftsobjekte	8.987	21,5%	310	0,7%	3.994	8,0%	0	0,0%	13.291	9,2%
Logistik	0	0,0%	7.599	17,4%	470	0,9%	10	0,1%	8.079	5,6%
Wohnobjekte	759	1,8%	278	0,6%	-	0,0%	0	0,0%	1.037	0,7%
Sonstige Objekte	5.153	12,3%	3.466	7,9%	740	1,5%	0	0,0%	9.359	6,4%
<b>Mieterlöse</b>	<b>41.833</b>	<b>100%</b>	<b>43.657</b>	<b>100%</b>	<b>49.842</b>	<b>100%</b>	<b>9.863</b>	<b>100%</b>	<b>145.195</b>	<b>100%</b>

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Kein Mietvertrag mit einem Bestandsnehmer umfasst mehr als 10 % der gesamten Mieterlöse.

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

Tsd. €	2015	2014
Weiterverrechnete Betriebskosten	38.290	33.471
Betriebskostenaufwand	- 44.567	- 39.261
<b>Eigene Betriebskosten</b>	<b>- 6.277</b>	<b>- 5.790</b>
Instandhaltungsaufwand	- 5.606	- 4.671
Vermittlungshonorare	- 3.589	- 1.167
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	- 353	- 1.091
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	- 3.401	- 3.631
<b>Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>- 12.948</b>	<b>- 10.560</b>
<b>Gesamt</b>	<b>- 19.225</b>	<b>- 16.350</b>

### 4. Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung

Die CA Immo Gruppe bewirtschaftete zwei Hotels in Tschechien selbst. 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. Diese selbst bewirtschafteten Hotels in Tschechien (2P s.r.o., Europort Airport Center a.s.) inkl. deren Verwaltungs- bzw. Betriebsgesellschaften (Hotel Operations Plzen Holding s.r.o., Hotel Operations Europort s.r.o.) wurden im Jahr 2015 veräußert.

In 2014 sind die Abschreibungen und Wertminderung der selbst genutzten Hotels in Tschechien im Posten Abschreibungen langfristiges Vermögen in Höhe von 5.663 Tsd. € enthalten.

**5. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen**

Tsd. €	2015	2014
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	– 728	– 1.362
Immobilienwerbung	– 56	– 80
Projektentwicklung und Projektdurchführung	– 866	– 1.110
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen</b>	<b>– 1.651</b>	<b>– 2.552</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen</b>	<b>– 508</b>	<b>– 622</b>
<b>Sonstige den Projektenwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>– 2.159</b>	<b>– 3.175</b>

**6. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen**

Tsd. €	2015	2014
Erlöse Immobilienhandel und Bauleistungen	9.535	14.870
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	– 6.446	– 6.145
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>3.089</b>	<b>8.725</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen in % der Erlöse</b>	<b>32,4%</b>	<b>58,7%</b>

Die bisher angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Bauleistungsprojekte betragen 947 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €), die dazugehörigen kumulierten Erlöse betragen 1.191 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €). Es gibt keine erhaltenen Anzahlungen.

## 7. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutsch- land	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2015	Österreich	Deutsch- land	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2014
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	48.862	2.095	0	50.957	0	0	2.709	4.857	7.566
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	- 36.352	- 1.497	0	- 37.849	0	0	- 2.833	- 4.455	- 7.288
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	- 76	- 76
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	26.160	- 1	0	26.158	0	0	- 50	- 405	- 455
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	- 2.666	- 429	- 9	- 3.104	0	0	- 89	- 28	- 117
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)</b>	<b>0</b>	<b>36.003</b>	<b>168</b>	<b>- 9</b>	<b>36.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 263</b>	<b>- 107</b>	<b>- 370</b>
Erlöse aus Immobilienverkauf	90.312	66.279	24.087	0	180.678	35.515	57.068	113.061	0	205.644
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	- 88.966	- 42.286	- 24.022	0	155.274	- 34.149	- 24.589	- 111.315	0	170.053
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	- 2.673	- 737	0	0	- 3.410	- 590	- 273	- 369	0	- 1.232
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	4.984	- 1	0	0	4.983	837	9.121	- 37	0	9.921
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	- 1.517	- 25.065	- 10	0	- 26.592	- 477	- 12.907	- 699	0	- 14.083
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)</b>	<b>2.140</b>	<b>- 1.810</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>385</b>	<b>1.136</b>	<b>28.420</b>	<b>641</b>	<b>0</b>	<b>30.197</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>2.140</b>	<b>34.194</b>	<b>223</b>	<b>- 9</b>	<b>36.547</b>	<b>1.136</b>	<b>28.420</b>	<b>378</b>	<b>- 107</b>	<b>29.827</b>

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet Immobilienvermögen in Höhe von 148.585 Tsd. € (2014: 19.500 Tsd. €), wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 153.200 Tsd. € (2014: 19.263 Tsd. €) vereinbart wurden.

**8. Erlöse aus Dienstleistungen**

Tsd. €	2015	2014
Umsatzerlöse aus Werkverträgen gemäß IAS 11	2.256	1.466
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	9.226	8.335
Managementenerlöse	4.459	5.740
Hausverwaltungserlöse und sonstige Honorare	279	449
<b>Erlöse aus Dienstleistungen</b>	<b>16.219</b>	<b>15.990</b>

Die bisher angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Dienstleistungen betragen 4.614 Tsd. € (2014: 3.020 Tsd. €), die dazugehörenden kumulierten Erlöse betragen 5.723 Tsd. € (2014: 3.606 Tsd. €). Die im Geschäftsjahr 2015 entstandenen Verluste belaufen sich auf 173 Tsd. € (2014: 15 Tsd. € Verlust). Erhaltene Anzahlungen bestehen in Höhe von 5.336 Tsd. € (2014: 3.068 Tsd. €).

**9. Indirekte Aufwendungen**

Tsd. €	2015	2014
Personalaufwand	– 31.271	– 28.357
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	– 6.019	– 9.047
Materialaufwand zu Dienstleistungen	– 4.578	– 5.043
Büromiete	– 1.467	– 1.828
Reisekosten und Transportkosten	– 1.208	– 1.266
Sonstige Aufwendungen internes Management	– 2.906	– 3.095
Sonstige indirekte Aufwendungen	– 4.231	– 2.747
<b>Zwischensumme</b>	<b>– 51.679</b>	<b>– 51.383</b>
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	7.829	6.374
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1.399	623
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>– 42.452</b>	<b>– 44.386</b>

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 99 Tsd. € (31.12.2014: 74 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 319 Tsd. € (31.12.2014: 551 Tsd. €) erfasst.

**10. Sonstige betriebliche Erträge**

Tsd. €	2015	2014
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	114	7.846
Erträge aus betrieblichen Steuern	0	476
Sonstige Erträge	1.357	3.147
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.470</b>	<b>11.469</b>

In diesem Posten wurden in 2014 5,2 Mio. € in Zusammenhang mit der Beendigung des Rechtsstreits Maslov sowie 3,5 Mio. € aus Garantien und Kaufpreisminderungen ausgewiesen.



**11. Abschreibungen und Wertänderungen**

Tsd. €	2015	2014
Planmäßige Abschreibungen	– 2.013	– 3.924
Wertminderungen Firmenwert	– 902	– 2.831
Wertminderung selbstgenutztes Immobilienvermögen	0	– 3.530
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	0	– 41
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	32	245
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>– 2.882</b>	<b>– 10.081</b>

**12. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	2015	2014
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	42.524	8.816
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	697	– 659
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>43.221</b>	<b>8.157</b>

Das Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen beinhaltet die Aufwertung auf den beizulegenden Zeitwert des E-Portfolios im Rahmen des Erwerbes der restlichen Anteile vom bisherigen Joint Venture Partner in Höhe von rund 15.592 Tsd. € zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

**13. Finanzierungsaufwand**

Tsd. €	2015	2014
Bankzinsen	– 40.074	– 58.334
Anleihezinsen	– 14.490	– 17.749
Zinsen Wandelschuldverschreibung	0	– 2.536
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	– 5.609	– 3.148
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>– 60.172</b>	<b>– 81.767</b>

**14. Sonstiges Finanzergebnis**

Die CA Immo Gruppe hat in 2015 drei Kredite zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaftendem Kreditbetrag für vollkonsolidierte Tochterunternehmen beträgt im Geschäftsjahr 2015 178 Tsd. € (2014: 2.408 Tsd. €).

**15. Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften**

Tsd. €	2015	2014
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	10.614	– 5.537
Ineffektivität von Cash-flow Hedges	19	14
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 25.931	– 7.729
<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>– 15.299</b>	<b>– 13.252</b>

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Die Reklassifizierungen sind auf vorzeitige Tilgungen der Kreditverbindlichkeit zurückzuführen.

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres“ beinhaltet folgendes:

Tsd. €	2015	2014
Bewertung Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung	10.780	– 3.493
Bewertung Swaption	– 110	– 2.054
Bewertung Zinscaps	– 57	10
<b>Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres</b>	<b>10.614</b>	<b>– 5.537</b>

**16. Ergebnis aus Finanzinvestitionen**

Tsd. €	2015	2014
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	8.159	44.645
Bankzinsenerträge	524	346
Erträge aus Beteiligungen	1.169	684
Sonstige Zinserträge	2.492	1.727
<b>Ergebnis aus Finanzinvestitionen</b>	<b>12.344</b>	<b>47.402</b>

**17. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen**

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich in 2015 auf – 13.264 Tsd. € (2014: – 9.351 Tsd. €). Dabei handelt es sich um Wertminderungen von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren, sowie Bewertungen von Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und sonstige Ausleihungen.

**18. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	2015	2014
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	0	– 2.091
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	– 6.297	– 1.055
	<b>– 6.297</b>	<b>– 3.146</b>

Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist im Jahr 2014 ein Verlust aus dem Verkauf des assoziierten Unternehmens UBM Realitätenentwicklung AG in Höhe von 5.606 Tsd. € ausgewiesen.

**19. Finanzergebnis**

Tsd. €		Kategorie <sup>1)</sup>	2015	2014
Zinsaufwendungen	Zinsen	FLAC	– 60.172	– 81.767
Sonstiges Finanzergebnis	Bewertung	L&R	178	2.408
Kursdifferenzen	Bewertung		– 8.914	– 5.912
	Realisierung		4.723	5.517
Devisentermingeschäfte	Realisierung	HFT	0	– 246
Zinsswaps	Bewertung	HFT	10.780	– 3.493
	Ineffektivität	CFH	19	14
	Reklassifizierung	CFH	– 25.931	– 7.729
Swaption	Bewertung	HFT	– 110	– 2.054
Zinscaps und Zinsfloors	Bewertung	HFT	– 57	10
Zinserträge	Zinsen	L&R	11.174	46.718
Finanzinvestitionen	Dividenden	AFS	1.169	684
Sonstiges Finanzvermögen	Bewertung	L&R	0	– 9.351
	Bewertung	AFS	– 13.264	0
<b>Nettoergebnis von Finanzinstrumenten</b>			<b>– 80.405</b>	<b>– 55.200</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Bewertung	AEA	– 6.296	– 1.055
	Realisierung	AEA	0	– 2.091
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>			<b>– 6.296</b>	<b>– 3.146</b>
<b>Finanzergebnis</b>			<b>– 86.702</b>	<b>– 58.346</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 – available for sale (zur Veräußerung verfügbar), AEA – at equity (nach der Equity-Methode einbezogen)

**20. Ertragsteuern**

Tsd. €	2015	2014
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 9.248	– 18.944
Ertragsteuer (Vorjahre)	– 27.392	11.492
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>– 36.639</b>	<b>– 7.452</b>
Veränderung der latenten Steuern	– 58.633	– 8.621
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften und zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte im Eigenkapital	99	2.300
<b>Ertragsteuern</b>	<b>– 95.174</b>	<b>– 13.773</b>
Steuerquote (gesamt)	30,1%	16,3%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren vor allem aus Deutschland und Österreich. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus einer Betriebsprüfungsfeststellung für die Jahre 2008 – 2010 und daraus resultierenden Folgeeffekten bis 2013 in Zusammenhang mit der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen in Deutschland in Höhe von 34,2 Mio. €. Die CA Immo Gruppe evaluiert derzeit diesbezügliche rechtliche Schritte. Diesen Ertragssteuern steht teilweise eine Verminderung von latenten Steuern aus der Nichtinanspruchnahme von steuerlichen Begünstigungen in Höhe von 27,2 Mio. € gegenüber.

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

Tsd. €	2015	2014
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>316.013</b>	<b>84.571</b>
<b>Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0 % / Vorjahr 25,0 %)</b>	<b>– 79.003</b>	<b>– 21.143</b>
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	995	15.222
Nicht verwertbare Verlustvorträge	– 6.503	– 10.223
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	– 1.153	– 6.937
Abweichende Steuersätze im Ausland	– 957	– 6.468
Wegfall temporären Differenzen	0	4.527
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	765	2.837
Steuerfreie Erträge	2.275	2.669
Anpassung Steuern Vorjahre	– 14.489	2.487
tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	264	1.634
Gewerbesteuerliche Effekte	– 706	1.633
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	– 4.943	– 421
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.143	359
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	– 135	– 332
Sonstige	274	383
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>– 95.174</b>	<b>– 13.773</b>

**21. Sonstiges Ergebnis**

<b>2015</b>					
Tsd. €	Bewertungsergebnis/ Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung zur Veräußerung verfügbar	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	27.687	597	2.164	870	31.317
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 5.315	0	- 759	- 284	- 6.359
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>22.372</b>	<b>597</b>	<b>1.405</b>	<b>585</b>	<b>24.958</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	22.372	597	1.405	585	24.958

<b>2014</b>					
Tsd. €	Bewertungsergebnis/ Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung zur Veräußerung verfügbar	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	8.132	2.236	398	- 1.941	8.825
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 728	0	0	620	- 108
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>7.404</b>	<b>2.236</b>	<b>398</b>	<b>- 1.321</b>	<b>8.717</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	7.404	2.236	398	- 1.321	8.717

Die Reklassifizierungen in Höhe von 25.931 Tsd. € (2014: 7.729 Tsd. €) betreffen die im Vorjahr 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 versicherungsmathematische Gewinne und Verluste von leistungsorientierten Plänen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste auf das Planvermögen.

## 22. Langfristiges Immobilienvermögen

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	Summe
<b>Buchwerte</b>				
<b>1.1.2014</b>	<b>2.139.564</b>	<b>400.095</b>	<b>32.813</b>	<b>2.572.472</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	63.240	0	63.240
laufende Investitionen/Herstellung	17.098	76.539	0	93.637
Abgänge	-61.220	-19.583	0	-80.803
Abschreibungen	0	0	-6.161	-6.161
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-29.705	-3.279	-18.547	-51.531
Sonstige Umgliederungen	39.241	-38.732	-572	-63
Neubewertung	-12.909	17.972	0	5.063
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	846	0	0	846
<b>Stand 31.12.2014 = 1.1.2015</b>	<b>2.092.917</b>	<b>496.252</b>	<b>7.533</b>	<b>2.596.702</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	455.651	20.981	0	476.632
laufende Investitionen/Herstellung	50.210	40.947	0	91.156
Abgänge	-191.988	-41.223	0	-233.210
Abschreibungen	0	0	-517	-517
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-995	-50.070	0	-51.065
Sonstige Umgliederungen	147.217	-147.217	0	0
Neubewertung	155.892	89.068	0	244.961
Währungsumrechnungsdifferenz	0	227	0	227
Veränderung Anreizvereinbarungen	5.401	14	0	5.416
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>2.714.305</b>	<b>408.979</b>	<b>7.016</b>	<b>3.130.301</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	Summe
<b>1.1.2014</b>				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert Immobilienvermögen	2.137.990	400.095	40.398	2.578.483
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-7.585	-7.585
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>2.137.990</b>	<b>400.095</b>	<b>32.813</b>	<b>2.570.898</b>
Anreizvereinbarungen	1.574	0	0	1.574
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.139.564</b>	<b>400.095</b>	<b>32.813</b>	<b>2.572.472</b>
<b>Stand 31.12.2014 = 1.1.2015</b>				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert Immobilienvermögen	2.090.524	496.252	11.880	2.598.656
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.347	-4.347
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>2.090.524</b>	<b>496.252</b>	<b>7.533</b>	<b>2.594.309</b>
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	2.393	0	0	2.393
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.092.917</b>	<b>496.252</b>	<b>7.533</b>	<b>2.596.701</b>
<b>Stand 31.12.2015</b>				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert Immobilienvermögen	2.706.511	408.965	11.880	3.127.356
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.864	-4.864
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>2.706.511</b>	<b>408.965</b>	<b>7.016</b>	<b>3.122.491</b>
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	7.793	13	0	7.806
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.714.305</b>	<b>408.979</b>	<b>7.016</b>	<b>3.130.300</b>

Die laufenden Investitionen in Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte John F. Kennedy Haus (5.086 Tsd. €), Europaplatz Berlin (20.389 Tsd. €) sowie weitere Projekte in Deutschland. Die Investitionen in Bestandsobjekte betreffen im Wesentlichen das John F. Kennedy Haus (10.102 Tsd. €) sowie das Kontorhaus Arnulfpark (15.567 Tsd. €) in Deutschland sowie Investitionen in den anderen Kernländern.

Die Erwerbe von Immobiliengesellschaften betreffen zur Gänze die Immobilien des E-Portfolios.

Die Abgänge des Geschäftsjahres betreffen den Verkauf des H&M Logistikzentrums in Hamburg, sowie diverse Verkäufe in Deutschland und Österreich. Die Abgänge im Vorjahr betreffen den Verkauf des Europolis Lipoway Office Park in Polen, der Englischen Schule in Prag, sowie des Mladost Office Center 2 in Sofia, sowie diverse Verkäufe in Deutschland und Wien.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 2.229.600 Tsd. € (31.12.2014: 1.966.678 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 236 Tsd. € (2014: 481 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,66% (2014: 1,72%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.



Zuwendungen der öffentlichen Hand beliefen sich im Geschäftsjahr 2015 auf 0 Tsd. € (2014: 2.579 Tsd. €).

### 23. Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- u. Geschäftsausstattung
<b>Buchwerte</b>				
<b>1.1.2014</b>	<b>18.850</b>	<b>1.205</b>	<b>20.055</b>	<b>1.700</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	1
Währungsdifferenz	0	- 3	- 3	29
Laufende Zugänge	0	750	750	344
Abgänge	- 1.308	- 11	- 1.319	- 3
Abschreibungen	0	- 771	- 771	- 526
Wertminderungen	- 2.831	0	- 2.831	0
Umgliederung	0	- 36	- 36	- 147
<b>Stand 31.12.2014 = 1.1.2015</b>	<b>14.711</b>	<b>1.135</b>	<b>15.846</b>	<b>1.399</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	11	11	4.640
Währungsdifferenz	0	3	3	- 44
Laufende Zugänge	0	854	854	489
Abgänge	- 3.410	- 13	- 3.423	- 98
Abschreibungen	0	- 821	- 821	- 675
Wertminderungen	- 902	0	- 902	0
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>10.399</b>	<b>1.168</b>	<b>11.567</b>	<b>5.710</b>

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

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- u. Geschäftsausstattung
<b>1.1.2014</b>				
Anschaffungskosten	37.173	2.823	2.823	4.726
Kumulierte				
Wertminderungen/Abschreibungen	-18.323	-1.618	-1.618	-3.026
<b>Buchwerte</b>	<b>18.850</b>	<b>1.205</b>	<b>20.054</b>	<b>1.700</b>
<b>Stand 31.12.2014 = 1.1.2015</b>				
Anschaffungskosten	34.736	3.456	38.192	4.686
Kumulierte				
Wertminderungen/Abschreibungen	-20.025	-2.323	-22.346	-3.287
<b>Buchwerte</b>	<b>14.711</b>	<b>1.135</b>	<b>15.845</b>	<b>1.399</b>
<b>Stand 31.12.2015</b>				
Anschaffungskosten	28.153	3.118	31.271	9.770
Kumulierte				
Wertminderungen/Abschreibungen	-17.754	-1.950	-19.704	-4.060
<b>Buchwerte</b>	<b>10.399</b>	<b>1.168</b>	<b>11.567</b>	<b>5.710</b>

## 24. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Anteil CA Immo Gruppe (Vorjahr)	Sitz	Region/Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
Tower 185	PPG Partnerpensions gesellschaft, WPI Fonds	33,33% (33,33%)	Frankfurt	Deutschland	Bestand	Summe Gesellschaften	3 –3
	European Bank for Reconstruction and Development	100% (65% –75%)				Bestand / Entwicklung Gesellschaften	
E-Fonds			Wien	Osteuropa			32 –39

Das Joint Venture „Tower 185“ hält den Tower 185 in Frankfurt.

Der Investitionsschwerpunkt des E-Portfolios, dessen Fremdanteile in Höhe von 25 % bzw. 35 % mit 1.7.2015 von der CA Immo Gruppe erworben wurden, liegt auf Büroimmobilien in Tschechien, Rumänien, Ungarn, Kroatien sowie der Slowakei.

Alle Gemeinschaftsunternehmen haben den Stichtag 31.12. und sind nicht börsennotiert. Bei allen, außer bei dem Joint Venture Baumkirchen, entspricht der gehaltene Eigentumsanteil dem Anteil an der Ergebnisverteilung. Die Abschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der CA Immo Gruppe erstellt und unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemeinschaftsunternehmen werden in der CA Immo Gruppe aus strategischen Gründen eingegangen und werden als eigenständige Beteiligungsunternehmen strukturiert. Teilweise betreffen diese gemeinsamen Vereinbarungen Teilkonzerne, Gruppen von eigenständigen Beteiligungsunternehmen (Summe) oder einzelne Beteiligungsunternehmen (Einzelgesellschaften). Die Struktur hängt von den strategischen Hintergründen wie z.B. Entwicklung, Finanzierung bzw. Investitionsvolumen ab.

Das Beherrschungskonzept des IFRS 10 führt dazu, dass es in der CA Immo Gruppe Gemeinschaftsunternehmen gibt, die trotz einer Beteiligungsquote von mehr als 50 %, aufgrund der vertraglichen Regelungen nach IFRS 11 im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss mit einbezogen werden.

Zum 31.12.2015 gibt es keine nicht angesetzte Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen (31.12.2014: 2.530 Tsd. €). Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2015		2014	
	E-Fonds	Tower 185	E-Fonds	Tower 185
Mieterlöse	18.217	25.425	47.731	23.461
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-139</b>	<b>-11</b>	<b>-1.027</b>	<b>-12</b>
Finanzierungsaufwand	-8.096	-15.748	-22.060	-14.711
Ertragsteuern	-29	-2.728	-1.136	-237
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>5.704</b>	<b>4.328</b>	<b>-22.588</b>	<b>43.949</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>-4.886</b>	<b>0</b>	<b>2.353</b>	<b>0</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>817</b>	<b>4.328</b>	<b>-20.235</b>	<b>43.949</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>0</b>	<b>556.103</b>	<b>522.205</b>	<b>538.728</b>
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	0	20.438	185.061	22.931
Liquide Mittel	0	22.817	17.081	26.435
<b>Summe Vermögen</b>	<b>0</b>	<b>599.358</b>	<b>724.346</b>	<b>588.094</b>
Sonstige langfristige Schulden	0	15.981	33.688	13.113
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	294.848	417.596	299.186
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>0</b>	<b>310.829</b>	<b>451.284</b>	<b>312.300</b>
Sonstige kurzfristige Schulden	0	3.417	107.324	11.115
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	4.390	127.306	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>0</b>	<b>8.322</b>	<b>234.629</b>	<b>11.115</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>0</b>	<b>280.208</b>	<b>38.433</b>	<b>264.680</b>
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>25.520</b>	<b>88.190</b>	<b>36.221</b>	<b>71.583</b>
Anteiliges Jahresergebnis	3.801	1.443	-14.056	14.644
Anteiliges sonstiges Ergebnis	-3.181	0	1.532	0
Kapitalerhöhungen /- herabsetzungen	273	5.644	1.822	1.964
Erhaltene Dividenden	0	-1.909	0	0
Übergangskonsolidierungen	-26.413	0	0	0
<b>Anteiliges Eigenkapital 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>93.366</b>	<b>25.520</b>	<b>88.191</b>
Werthaltiger Firmenwert	0	0	3.469	0
<b>Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>93.366</b>	<b>28.989</b>	<b>88.191</b>

Die dargestellten Informationen beinhalten keinerlei Konsolidierung innerhalb der CA Immo Gruppe.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an unwesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2015	2014
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>74.373</b>	<b>82.387</b>
Anteiliges Jahresergebnis	20.179	7.365
Anteiliges sonstiges Ergebnis	0	0
Kapitalerhöhungen /- herabsetzungen	-23.921	4.815
Erhaltene Dividenden	-1.349	-10.917
<b>Anteiliges Eigenkapital 31.12.</b>	<b>69.283</b>	<b>83.651</b>
Werthaltiger Firmenwert	2.034	2.034
Zwischengewinneliminierung	616	-612
Zu-/ Abgänge / Übergangskonsolidierungen / Umgliederung IFRS 5	-10.872	-16.200
Wertberichtigung Ausleihungen / Forderungen und Verbindlichkeiten	17.860	17.553
<b>Nicht angesetzte Verluste</b>	<b>-</b>	<b>2.530</b>
<b>Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.</b>	<b>78.920</b>	<b>88.956</b>

## 25. Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Jahr 2014 wurden die Anteile am assoziierten Unternehmen UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, veräußert.

Zum 31.12.2015 gibt es keine nicht angesetzte Verluste aus assoziierten Unternehmen (31.12.2014: 0 Tsd. €).

<b>UBM Realitätenentwicklung AG</b>	<b>2014</b>
Tsd. €	
Umsatzerlöse	87.225
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>6.768</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>6.838</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	234
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>6.604</b>
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>38.726</b>
Anteiliges Jahresergebnis	3.515
Anteiliges sonstiges Ergebnis	296
Abgänge	-41.606
Erhaltene Dividenden	-930
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an unwesentlichen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen:

Tsd. €	2015	2014
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>-11.455</b>	<b>-8.375</b>
Anteiliges Jahresergebnis	-9.515	-3.081
Entkonsolidierung	-18	0
Wertberichtigung Ausleihungen	20.989	11.474
<b>Nicht angesetzte Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

Die dargestellten Informationen beinhalten keinerlei Konsolidierung innerhalb der CA Immo Gruppe.

## 26. Finanzielle Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Sonstiges Finanzvermögen	114.526	382.694
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	20.299	2.716
	<b>134.824</b>	<b>385.410</b>

Tsd. €	Anschaffungs- kosten inkl. Zinsen 31.12.2015	erfolgswirksame Wertänderung 2015	Erfolgsneutrale Wertänderung 2015	kumulierte Wertänderung 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	18.277	-301	0	-12.114	6.162
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	22.402	-6.296	0	-9.575	12.827
Sonstige Ausleihungen	27.249	0	0	-27.249	0
<b>Darlehen und Forderungen</b>	<b>67.927</b>	<b>-6.598</b>		<b>-48.938</b>	<b>18.990</b>
Langfristige Forderungen	36.638	0	0	0	36.638
<b>Langfristige Forderungen</b>	<b>36.638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.638</b>
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	56.094	0	2.566	2.566	58.660
<b>Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen</b>	<b>56.094</b>	<b>0</b>	<b>2.566</b>	<b>2.566</b>	<b>58.660</b>
Zinscaps	107	-57	0	-58	49
Swaption	245	-167	0	-56	189
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>	<b>352</b>	<b>-224</b>	<b>0</b>	<b>-114</b>	<b>238</b>
<b>Summe sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>161.011</b>	<b>-6.822</b>	<b>0</b>	<b>-46.485</b>	<b>114.526</b>

Tsd. €	Anschaffungs- kosten inkl. Zinsen 31.12.2014	erfolgswirksame Wertänderung 2014	Erfolgsneutrale Wertänderung 2014	kumulierte Wertänderung 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	323.952	-9.301	0	-18.500	305.452
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	29.971	-1.055	0	-9.447	20.524
Sonstige Ausleihungen	27.760	-50	0	-27.760	0
<b>Darlehen und Forderungen</b>	<b>381.683</b>	<b>-10.405</b>	<b>0</b>	<b>-55.706</b>	<b>325.976</b>
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	56.655	0	0	0	56.655
<b>Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen</b>	<b>56.655</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56.655</b>
Zinscaps	245	10	0	-235	10
Swaption	1.311	-2.055	0	-1.257	54
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>	<b>1.556</b>	<b>-2.045</b>	<b>0</b>	<b>-1.492</b>	<b>64</b>
<b>Summe sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>439.894</b>	<b>-12.450</b>	<b>0</b>	<b>-57.198</b>	<b>382.694</b>

Der noch erfolgswirksam zu erfassende Betrag zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag für Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 31.12.2015 0 Tsd. € (31.12.2014: 2.933 Tsd. €).

#### Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	9.026	2.709
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	11.250	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	22	7
<b>Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>20.299</b>	<b>2.716</b>

#### 27. Latente Steuern

Tsd. €	2015	2014
<b>Latente Steuern am 1.1. (netto)</b>	<b>-141.690</b>	<b>-136.004</b>
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	0	-120
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	8.665	707
Veränderung aus Erstkonsolidierung	2.842	0
Veränderungen durch Währungsdifferenzen	1	30
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-6.263	2.318
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen (inkl. in Veräußerungsgruppen)	-58.633	-8.622
Veränderung in Veräußerungsgruppen	90	0
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>-194.989</b>	<b>-141.690</b>

Tsd. €	31.12.2014 angepasst				31.12.2015		
Art	netto	Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang / Abgang / IFRS 5 / Fremdwährungs- kursänderung	netto	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-215.896	-35.397	0	10.489	-240.804	1.042	-241.846
unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen	356	56	0	0	411	533	-122
unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	-2.474	1.356	0	0	-1.118	0	-1.118
unterschiedliche Nutzungsdauer von immateriellen Vermögenswerten	85	-20	0	0	65	65	0
unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung	180	37	0	0	217	218	-1
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-8.537	-1.676	0	0	-10.214	128	-10.342
Ausleihungen und zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	-18.853	5.278	-662	0	-14.238	0	-14.238
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.792	-10.163	0	0	-11.955	0	-11.955
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	-725	633	0	0	-92	759	-850
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	2	-4	0	0	-2	0	-2
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	98	-155	0	0	-57	1	-58
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	12.636	-5.170	-5.317	0	2.149	2.149	0
Verbindlichkeiten	6.162	450	0	257	6.868	8.570	-1.702
Rückstellungen	6.095	514	-285	0	6.323	6.333	-10
steuerliche Verlustvorträge	80.975	-14.280	0	760	67.455	67.455	0
<b>Steueransprüche/-schulden vor Verrechnung</b>	<b>-141.690</b>	<b>-58.543</b>	<b>-6.263</b>	<b>11.507</b>	<b>-194.989</b>	<b>87.255</b>	<b>-282.244</b>
Verrechnung der Steuern	0				0	-84.878	84.878
<b>Steueransprüche/-schulden netto</b>	<b>-141.690</b>				<b>-194.989</b>	<b>2.376</b>	<b>-197.365</b>



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

Tsd. €	2015	2014
Im Folgejahr	10.790	10.849
In den darauffolgenden 4 Jahren	77.459	39.241
Über 5 Jahre	22.608	16.252
Unbegrenzt vortragsfähig	324.518	342.264
<b>Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge</b>	<b>435.375</b>	<b>408.606</b>
darauf nicht angesetzte latente Steuern	86.908	91.333

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 271.060 Tsd. € (31.12.2014: 227.475 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 183.017 Tsd. € (31.12.2014: 150.601 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 30.692 Tsd. € (31.12.2014: 16.767 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 252.359 Tsd. € (31.12.2014: 258.006 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

## 28. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2015 wurde die Beteiligung an sieben Gemeinschaftsunternehmen und diverse Liegenschaften mit einem beizulegenden Zeitwert von 54.048 Tsd. € (31.12.2014: 86.000 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie längstens bis zur Erstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Österreich - Bestandsimmobilien	995	20.480
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	50.070	6.350
Osteuropa Kernregion - Bestandsimmobilien	0	31.213
Osteuropa Kernregion - Immobilien in Entwicklung	0	1.996
Osteuropa Kernregion - Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	0	18.547
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>	<b>51.065</b>	<b>78.586</b>
Osteuropa Kernregion - Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	2.983	7.414
<b>Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen</b>	<b>2.983</b>	<b>7.414</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen</b>	<b>54.048</b>	<b>86.000</b>

Das Ergebnis aus Neubewertung betrifft mit – 1 Tsd. € (2014: 192 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden</b>		
Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	54.048	86.000
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	4.424
Liquide Mittel	0	936
Aktive latente Steuern	0	120
<b>Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte</b>	<b>54.048</b>	<b>91.481</b>
Rückstellungen	0	877
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	24.833
Sonstige Verbindlichkeiten	0	833
<b>Schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>0</b>	<b>26.543</b>
<b>Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>54.048</b>	<b>64.938</b>

Von den als IFRS 5 klassifizieren Immobilien sind 0 Tsd. € (31.12.2014: 44.800 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

## 29. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2015	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2014
			Buchwerte			Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	21.759	0	21.759	14.665	0	14.665
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	2.989	-2.679	310	6.495	-2.715	3.780
<b>Summe zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>24.748</b>	<b>-2.679</b>	<b>22.069</b>	<b>21.160</b>	<b>-2.715</b>	<b>18.445</b>

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 37.605 Tsd. € (31.12.2014: 24.398 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 19.688 Tsd. € (31.12.2014: 15.428 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 15 Liegenschaften (31.12.2014: 17 Liegenschaften) in Deutschland.

In 2015 und 2014 wurden keine Fremdkapitalkosten bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert. Verzinsliche Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zum Handel bestimmten Immobilien belaufen sich auf 0 Tsd. € (31.12. 2014: 0 Tsd. €).

**30. Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Tsd. €	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	39.718	17.002
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	14.707	55.583
Forderungen aus Vermietung und Handel	9.464	20.363
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	9.322	1.512
Übrige Forderungen	15.208	13.648
<b>Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>88.419</b>	<b>108.109</b>
Forderungen aus Ertragsteuern	37.882	40.700
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	9.598	13.240
Forderungen aus PoC	1.572	545
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	969	426
<b>Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>50.022</b>	<b>54.910</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere</b>	<b>105.250</b>	<b>24.547</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>243.691</b>	<b>187.566</b>

In den Forderungen aus PoC (Percentage of Completion) gemäß IAS 11 sind Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen Höhe von 61 Tsd. € (31.12.2014: 0 Tsd. €) enthalten.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich auf Basis der Nominale und Wertberichtigungen wie folgt:

Tsd. €	Nominale 31.12.2015	Einzelwertbe- richtung 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Nominale 31.12.2014	Einzelwertbe- richtung 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte ohne Wertminderung	86.229	0	86.229	105.546	0	105.546
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte mit Wertminderung	7.210	– 5.020	2.190	8.292	– 5.729	2.563
<b>Zwischensumme Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>93.439</b>	<b>– 5.020</b>	<b>88.420</b>	<b>113.838</b>	<b>– 5.729</b>	<b>108.109</b>
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	52.768	– 2.747	50.022	58.072	– 3.162	54.910
	<b>146.208</b>	<b>– 7.767</b>	<b>138.441</b>	<b>171.910</b>	<b>– 8.891</b>	<b>163.019</b>

Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Tsd. €	2015	2014
<b>Stand 1.1.</b>	<b>8.891</b>	<b>10.483</b>
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	1.398	2.436
Verbrauch	– 2.081	– 654
Auflösung	– 468	– 2.736
Abgang Entkonsolidierung	0	– 1
Umgliederung	0	– 558
Währungsumrechnungsdifferenz	26	– 79
<b>Stand 31.12.</b>	<b>7.767</b>	<b>8.891</b>

Die Umgliederung betraf im Jahr 2014 Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen. Das zugehörige Nominale der Forderungen und sonstigen finanziellen und nicht-finanziellen Vermögenswerte betrug 2014 für die Veräußerungsgruppe 3.601 Tsd. €.

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

	Nicht fällig	< 30 Tage	31 – 180 Tage	181 – 360 Tage	Überfällig > 1 Jahr	Summe
<b>31.12.2015</b>	81.373	3.426	1.145	126	159	<b>86.229</b>
<b>31.12.2014</b>	101.626	1.958	1.232	323	407	<b>105.546</b>

### 31. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Guthaben bei Kreditinstituten	198.917	148.763
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	8.178	14.857
Kassenbestand	16	18
	<b>207.112</b>	<b>163.638</b>

### 32. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 718.336.602,72 € (31.12.2014: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2014: 98.808.332) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von O1 Group Limited, Zypern, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat ausschließlich aus von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8.5.2014 wurde der Vorstand 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. Auf Grundlage dieses Ermächtigungsbeschlusses erwarb die Gesellschaft im Zeitraum von 12.5.2015 bis 9.12.2015 insgesamt 2.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von rd. 32.306 Tsd. €. Der gewichtete Durchschnittspreis je Aktie

betrug rd. 16,14 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie lag bei 17,00 € bzw. 14,93 €. Per 31.12.2015 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft aus dem Aktienrückkaufprogramm 2015 insgesamt 2.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 2% der stimmberechtigten Aktien).

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 854.842 Tsd. € (31.12.2014: 854.842 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. In 2015 wurde eine Dividende von 0,45 € (2014: 0,40 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 44.464 Tsd. € (2014: 35.142 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2015 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 448.068 Tsd. € (31.12.2014: 235.953 Tsd. €) unterliegt mit einem Teilbetrag von 185.583 Tsd. € (31.12.2014: 3.580 Tsd. €) einer Ausschüttungssperre. Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2016 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2015 in Höhe von 448.068 Tsd. € eine Dividende von 0,50 € je Aktie, somit insgesamt 48.404 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 399.664 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2015 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 215.500.975 €, das bis längstens 31.8.2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

### 33. Rückstellungen

Tsd. €	Dienstnehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
<b>Stand am 1.1.2015</b>	<b>11.351</b>	<b>16.372</b>	<b>14.749</b>	<b>16.513</b>	<b>58.985</b>
Verbrauch	– 6.890	– 14.678	– 4.141	– 7.404	– 33.112
Auflösung	– 776	– 221	– 4.039	– 2.354	– 7.391
Neubildung	5.742	16.123	24.121	14.942	60.928
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	240	300	5.144	5.684
Abgang durch Entkonsolidierung	0	0	0	– 78	– 78
Aufzinsung	45	0	97	16	158
Währungsdifferenz	4	– 9	0	– 10	– 16
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>9.475</b>	<b>17.826</b>	<b>31.088</b>	<b>26.769</b>	<b>85.158</b>
davon kurzfristig	6.461	17.826	18.120	26.769	69.177
davon langfristig	3.013	0	12.968	0	15.980

#### Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an MitarbeiterInnen in Höhe von 639 Tsd. € (31.12.2014: 784 Tsd. €), Prämien in Höhe von 6.171 Tsd. € (31.12.2014: 6.441 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 803 Tsd. € (31.12.2014: 973 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für das LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 895 Tsd. € (31.12.2014: 1.262 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung in Höhe von 940 Tsd. € (31.12.2014: 964 Tsd. €).

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

Tsd. €	2015	2014
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	784	696
Verbrauch Rückstellung	– 228	– 19
Laufender Dienstzeitaufwand	95	105
Zinsaufwand	8	8
Neubewertung	– 21	– 6
<b>Barwert der Verpflichtungen am 31.12.</b>	<b>639</b>	<b>784</b>

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung, hinsichtlich der Änderungen von Schätzungen der Fluktuationsraten, Frühverrentungs- oder Sterblichkeitsquoten, sind unwesentlich.

#### Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen

Die CA Immo Gruppe hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum Bilanzstichtag übersteigt der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wird.

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Barwert der Verpflichtung	– 8.356	– 8.965
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.878	6.629
<b>In der Bilanz erfasste Nettoposition</b>	<b>– 1.479</b>	<b>– 2.336</b>
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	734	– 1.922
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	– 7	29

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

Tsd. €	2015	2014
Verpflichtungsumfang am 1.1.	– 8.965	– 6.878
Laufende Zahlung	21	0
Zinsaufwand	– 140	– 194
Neubewertung	727	– 1.893
<b>Verpflichtungsumfang am 31.12.</b>	<b>– 8.356</b>	<b>– 8.965</b>
Planvermögen am 1.1.	6.629	6.497
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	103	183
Neubewertung	166	– 51
Laufende Zahlung	– 21	0
<b>Planvermögen am 31.12.</b>	<b>6.878</b>	<b>6.629</b>

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

Tsd. €	2015	2014
Zinsaufwand	– 140	– 194
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	103	183
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>– 36</b>	<b>– 11</b>

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen erfasst:

Tsd. €	2015	2014
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	727	– 1.893
Neubewertung des Planvermögen	166	– 51
<b>IAS 19 Rücklage</b>	<b>893</b>	<b>– 1.944</b>

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

Tsd. €	– 0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkt	– 415	391
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkt	295	– 311

#### 34. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €	kurzfristig	langfristig	31.12.2015 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2014 Summe
Anleihen	192.238	174.268	366.506	2.616	184.759	187.376
<b>Anleihen</b>	<b>192.238</b>	<b>174.268</b>	<b>366.506</b>	<b>2.616</b>	<b>184.759</b>	<b>187.376</b>
Investitionskredite	313.612	684.508	998.120	186.063	788.288	974.350
Kredite von Joint Venture Partnern	39.300	0	39.300	13.851	39.000	52.851
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	63	0	63	0	14.573	14.573
<b>Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>352.975</b>	<b>684.508</b>	<b>1.037.483</b>	<b>199.913</b>	<b>841.861</b>	<b>1.041.774</b>
	<b>545.214</b>	<b>858.776</b>	<b>1.403.989</b>	<b>202.530</b>	<b>1.026.620</b>	<b>1.229.150</b>

Die Vertragswährung der verzinslichen Verbindlichkeiten ist zu 100 % der Euro (31.12.2014: 100 % in EUR ).

**Anleihen**

31.12.2015	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006– 2016	185.992	185.462	2.618	5,13%	5,53%	22.09.2006	22.09.2016
Anleihe 2015– 2022	175.000	174.268	4.159	2,75%	2,83%	17.02.2015	17.02.2022
<b>Gesamt</b>	<b>360.992</b>	<b>359.730</b>	<b>6.776</b>				

31.12.2014	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006– 2016	185.992	184.759	2.616	5,13%	5,53%	22.09.2006	22.09.2016
<b>Gesamt</b>	<b>185.992</b>	<b>184.759</b>	<b>2.616</b>				

**Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2015 bzw. 31.12.2014 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2015 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite	0,63 % – 4 %	variabel	06/2016 – 12/2029	616.323	610.268	610.268
Investitionskredite	0,54 % – 2,7 %	hedged	06/2016 – 09/2019	288.801	292.620	292.620
Investitionskredite	1,95 % – 3,95 %	fix	12/2018 – 12/2024	95.666	95.232	95.642
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>1.000.790</b>	<b>998.120</b>	<b>998.530</b>
<b>Kredite von Joint Venture Partnern</b>	<b>3,40 % – 3,5 %</b>	<b>fix</b>	<b>12/2016</b>	<b>39.300</b>	<b>39.300</b>	<b>39.065</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>5,00%</b>	<b>fix</b>	<b>12/2016</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>
				<b>1.040.153</b>	<b>1.037.483</b>	<b>1.037.658</b>



Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2014 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite	1,04 % – 5 %	variabel	02/2015 – 12/2029	448.327	447.128	447.128
Investitionskredite	2,83 % – 7,83 %	hedged	11/2015 – 12/2030	380.176	378.775	378.775
Investitionskredite	1,45 % – 3,95 %	fix	03/2015 – 12/2024	149.160	148.446	146.795
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>977.663</b>	<b>974.350</b>	<b>972.698</b>
<b>Kredite von Joint Venture Partnern</b>	<b>3,40 % – 3,5 %</b>	<b>fix</b>	<b>12/2015 – 12/2016</b>	<b>52.851</b>	<b>52.851</b>	<b>52.579</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>5,00%</b>	<b>fix</b>	<b>12/2020 – 12/2024</b>	<b>14.156</b>	<b>14.573</b>	<b>17.076</b>
				<b>1.044.670</b>	<b>1.041.774</b>	<b>1.042.353</b>

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

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum 31.12.2015 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 31.12.2015 betraf dies keine Kredite (31.12.2014: keine Kredite).

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten in EUR 2,9 % (31.12.2014: 4,1 %).

**35. Sonstige Verbindlichkeiten**

Tsd. €			31.12.2015			31.12.2014
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
<b>Beizulegender Zeitwert</b>						
<b>Derivatgeschäfte</b>	<b>602</b>	<b>12.142</b>	<b>12.743</b>	<b>1.648</b>	<b>75.963</b>	<b>77.611</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.568	1.564	12.131	13.176	2.035	15.211
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	14.646	0	14.646	17.785	7.789	25.574
Kautionen	1.442	8.929	10.371	3.442	4.408	7.850
Offene Kaufpreise	965	0	965	4.961	0	4.961
Betriebskostenabrechnung	2.400	0	2.400	2.021	0	2.021
Übrige	2.849	7.978	10.827	4.840	15.308	20.148
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>32.870</b>	<b>18.471</b>	<b>51.341</b>	<b>46.225</b>	<b>29.540</b>	<b>75.765</b>
Betriebliche Steuern	6.493	0	6.493	4.051	0	4.051
Erhaltene Anzahlungen	31.275	53.382	84.657	31.233	56.171	87.404
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	4.488	917	5.404	1.684	678	2.362
<b>Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>42.256</b>	<b>54.298</b>	<b>96.555</b>	<b>36.968</b>	<b>56.849</b>	<b>93.817</b>
	<b>75.728</b>	<b>84.911</b>	<b>160.639</b>	<b>84.841</b>	<b>162.352</b>	<b>247.193</b>

**36. Ertragsteuerverbindlichkeiten**

Der Posten betrifft mit 7.994 Tsd. € (31.12.2014: 9.337 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2012 bis 2015.

## 37. Finanzinstrumente

## Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2015	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015
Tsd. €	HFT	AFS	L&R			
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	9.026	0	9.026	9.026
Derivative Finanzinstrumente	238	0	0	0	238	238
Originäre Finanzinstrumente	0	0	66.900	0	66.900	
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	0	58.660	0	0	58.660	58.660
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>238</b>	<b>58.660</b>	<b>75.926</b>	<b>0</b>	<b>134.824</b>	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	9.322	0	9.322	9.322
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	79.097	50.022	129.118	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88.419</b>	<b>50.022</b>	<b>138.441</b>	
<b>Wertpapiere</b>	<b>0</b>	<b>105.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105.250</b>	<b>105.250</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>207.112</b>	<b>0</b>	<b>207.112</b>	
	<b>238</b>	<b>163.910</b>	<b>371.457</b>	<b>50.022</b>	<b>585.627</b>	

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2014	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014
Tsd. €	HFT	AFS	L&R			
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	2.709	0	2.709	2.709
Derivative Finanzinstrumente	64	0	0	0	64	64
Originäre Finanzinstrumente	0	0	325.983	0	325.983	
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	0	56.654	0	0	56.654	56.654
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>64</b>	<b>56.654</b>	<b>328.692</b>	<b>0</b>	<b>385.410</b>	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	1.512	0	1.512	1.512
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	106.597	54.910	161.507	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108.109</b>	<b>54.910</b>	<b>163.019</b>	
<b>Wertpapiere</b>	<b>0</b>	<b>24.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.547</b>	<b>24.547</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163.638</b>	<b>0</b>	<b>163.638</b>	
	<b>64</b>	<b>81.201</b>	<b>600.439</b>	<b>54.910</b>	<b>736.614</b>	

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

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, der liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkung sowie der originären Finanzinstrumente der Kategorie Kredite und Forderungen entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Wertpapiere der Kategorie AFS werden zu Marktwerten bewertet und entsprechen somit der Stufe 1. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie AFS entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

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		31.12.2015	31.12.2015
Übrigen Anleihen	0	0	366.506	0	366.506	369.876
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.037.483	0	1.037.483	1.037.658
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.403.989</b>	<b>0</b>	<b>1.403.989</b>	
Derivative Finanzinstrumente	5.801	6.942	0	0	12.743	12.743
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	51.341	96.555	147.895	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.801</b>	<b>6.942</b>	<b>51.341</b>	<b>96.555</b>	<b>160.639</b>	
	<b>5.801</b>	<b>6.942</b>	<b>1.455.330</b>	<b>96.555</b>	<b>1.564.628</b>	

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	HFT	CFH	FLAC		31.12.2014	31.12.2014
Übrigen Anleihen	0	0	187.376	0	187.376	195.291
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.041.774	0	1.041.774	1.042.353
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.229.150</b>	<b>0</b>	<b>1.229.150</b>	
Derivative Finanzinstrumente	43.922	33.689	0	0	77.611	77.611
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	75.766	93.816	169.582	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>43.922</b>	<b>33.689</b>	<b>75.766</b>	<b>93.816</b>	<b>247.193</b>	
	<b>43.922</b>	<b>33.689</b>	<b>1.304.916</b>	<b>93.816</b>	<b>1.476.343</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)

#### 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 Bewertungshierarchie.

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen originären Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert.

**38. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte**

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2015 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014 Buchwert
Zinsswaps	243.227	– 12.743	– 12.743	637.687	– 77.611	– 77.611
Swaption	139.600	189	189	100.000	54	54
Zinsscaps	45.277	48	48	21.585	10	10
<b>Summe</b>	<b>428.104</b>	<b>– 12.506</b>	<b>– 12.505</b>	<b>759.272</b>	<b>– 77.547</b>	<b>– 77.547</b>
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	95.555	– 6.942	– 6.942	251.723	– 33.689	– 33.689
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	332.549	– 5.563	– 5.563	507.549	– 43.858	– 43.858

Zum Bilanzstichtag waren 28,12 % (31.12.2014: 74,72 %) aller variabel verzinsten Investitionskredite durch Zinsswaps oder Zinsscaps 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	31.12.2015 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014 Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	94.484	– 6.846	– 6.846	247.568	– 33.180	– 33.180
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	1.071	– 96	– 96	4.155	– 510	– 510
- Fair Value Derivate (HFT)	147.672	– 5.801	– 5.801	385.964	– 43.922	– 43.922
<b>Zinsswaps</b>	<b>243.227</b>	<b>– 12.743</b>	<b>– 12.743</b>	<b>637.687</b>	<b>– 77.611</b>	<b>– 77.611</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - CFH	95.555	11/2007	9/2018	2,253%– 4,789%	3M-Euribor	– 6.942
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - freistehend	147.672	9/2013	12/2023	0,460%– 2,279%	3M-Euribor	– 5.801
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>243.227</b>					<b>– 12.743</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils über 100 Mio. €) - CFH	109.375	1/2008	12/2017	4,405%	3M-Euribor	– 13.809
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - CFH	309.844	6/2008	12/2022	1,295%– 4,789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	– 43.122
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - freistehend	218.468	7/2007	12/2023	2,279%– 4,820%	6M-Euribor	– 20.679
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>637.687</b>					<b>– 77.611</b>

**Swaption**

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Swaption	139.600	6/2013 – 11/2015	6/2016 – 11/2017	1,250%– 2,500%	3M-Euribor / 6M-Euribor	189
<b>Summe</b>	<b>139.600</b>					<b>189</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Swaption	100.000	6/2013	6/2016	2,500%	6M-Euribor	54
<b>Summe</b>	<b>100.000</b>					<b>54</b>

**Zinscaps**

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Caps	45.277	3/2014	6/2019	1,500%– 2,000%	3M-Euribor	48
<b>Summe</b>	<b>45.277</b>					<b>48</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Caps	21.585	3/2014	3/2019	2,000%	3M-Euribor	10
<b>Summe</b>	<b>21.585</b>					<b>10</b>

#### Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging – Rücklage)

Tsd. €	2015	2014
<b>Stand 1.1.</b>	<b>- 27.503</b>	<b>- 34.907</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	1.775	417
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	- 19	- 14
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	25.931	7.729
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	- 5.315	- 728
<b>Stand 31.12.</b>	<b>- 5.131</b>	<b>- 27.503</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	- 5.131	- 27.503

### 39. Risiken aus Finanzinstrumenten

#### Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten 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 2015 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 Zinsniveaus wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung
<b>31.12.2015</b>				
Variabel verzinst Instrumente	– 3.885	– 7.770	0	0
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	3.398	6.698	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	2.282	4.485	1.115	2.213
	<b>1.795</b>	<b>3.413</b>	<b>1.115</b>	<b>2.213</b>
<b>31.12.2014</b>				
Variabel verzinst Instrumente	– 4.125	– 8.250		
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	3.188	6.377		
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	11.565	23.663	1.679	3.359
	<b>10.628</b>	<b>21.790</b>	<b>1.679</b>	<b>3.359</b>

Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die variabel verzinsten Verbindlichkeiten, Ausleihungen und Forderungen aus Finanzierungen ohne Berücksichtigung von Derivaten. 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 Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in BGN, CZK, HRK, HUF, PLN, RON, CHF und RSD. Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR oder USD abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.

#### Kreditrisiko

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

Die Mieter haben Kauttionen in der Höhe von 10.371 Tsd. € (31.12.2014: 7.850 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 31.076 Tsd. € (31.12.2014: 18.724 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 45.497 Tsd. € (31.12.2014: 0 Tsd. €) hinterlegt.

Das Kreditrisiko für Bestände an liquiden Mitteln wird im Rahmen interner Veranlagungsrichtlinien überwacht.

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

31.12.2015 Tsd. €	Buchwert 2015	Vertragl. festgelegte Cash- flows	Cash-flow 2016	Cash-flow 2017– 2020	Cash-flow 2021 ff
Übrigen Anleihen	366.506	– 404.212	– 200.337	– 19.250	– 184.625
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.037.483	– 1.119.897	– 373.332	– 478.442	– 268.123
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.131	– 12.131	– 10.568	– 1.564	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	2.320	– 2.320	0	0	– 2.320
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	14.646	– 14.646	– 14.646	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	22.243	– 22.243	– 7.656	– 13.677	– 910
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.455.330</b>	<b>– 1.575.450</b>	<b>– 606.538</b>	<b>– 512.933</b>	<b>– 455.978</b>
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	6.942	– 6.997	– 2.983	– 4.015	0
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	5.801	– 5.842	– 1.289	– 2.778	– 1.774
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>12.743</b>	<b>– 12.839</b>	<b>– 4.272</b>	<b>– 6.793</b>	<b>– 1.774</b>
	<b>1.468.073</b>	<b>– 1.588.289</b>	<b>– 610.810</b>	<b>– 519.726</b>	<b>– 457.753</b>

31.12.2014 Tsd. €	Buchwert 2014	Vertragl. festgelegte Cash- flows	Cash-flow 2015	Cash-flow 2016– 2019	Cash-flow 2020 ff
Übrigen Anleihen	187.376	– 205.056	– 9.532	– 195.524	0
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.041.774	– 1.140.100	– 221.830	– 735.805	– 182.464
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.211	– 15.211	– 13.178	– 2.033	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	4.891	– 4.891	0	0	– 4.891
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	25.573	– 26.485	– 16.045	– 10.440	0
Sonstige Verbindlichkeiten	30.090	– 30.090	– 15.264	– 14.633	– 193
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.304.916</b>	<b>– 1.421.833</b>	<b>– 275.850</b>	<b>– 958.436</b>	<b>– 187.548</b>
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	33.689	– 34.494	– 9.728	– 19.685	– 5.080
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	43.922	– 44.259	– 14.716	– 25.033	– 4.510
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>77.611</b>	<b>– 78.753</b>	<b>– 24.445</b>	<b>– 44.718</b>	<b>– 9.591</b>
	<b>1.382.526</b>	<b>– 1.500.586</b>	<b>– 300.294</b>	<b>– 1.003.153</b>	<b>– 197.139</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.

### Preisrisiko

Die CA Immo Gruppe hält zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere in ihrem Bestand. Dieses Finanzinstrument notiert an einem aktiven Markt (Stufe 1 der Bemessungshierarchie), weswegen es laufend zu Änderungen des Kurses kommen kann (Kursänderungsrisiko). Eine angenommene Reduktion bzw. ein Anstieg des Wertpapierkurses um 10 % gegenüber dem Stichtagskurs wirkt sich mit einem Betrag von  $\pm 10.525$  Tsd. € vor Steuern auf die Gesamtergebnisrechnung der CA Immo Gruppe aus.

### Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, sicherzustellen, dass der Konzern seine Ziele und Strategien unter gleichzeitiger Optimierung der Kapitalkosten wirksam und im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und der übrigen Stakeholder erreichen kann. Insbesondere stehen das Erreichen der vom Kapitalmarkt geforderten Mindestverzinsung des investierten Vermögens und die Steigerung der Eigenkapitalrendite im Fokus. Weiters soll das externe Rating durch eine adäquate Eigenkapitalausstattung unterstützt und Eigenkapital für das geplante Wachstum der nächsten Geschäftsjahre beschafft werden.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind:

1. das generelle Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital und
2. innerhalb des Fremdkapitals das optimale Verhältnis zwischen mit Immobilienvermögen besichertem Fremdkapital, das auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften aufgenommen wird, und auf Ebene der Konzernmutter aufgenommenem unbesichertem Fremdkapital.

Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 45 % bis 50 % an. Zum 31.12.2015 lag diese zum Vorjahr unverändert bei 53,2%. In Bezug auf den zweiten Parameter liegt der Schwerpunkt der Fremdfinanzierung im Konzern bisher auf besicherten Immobilienkrediten, die in der Regel direkt von jener Objektgesellschaft aufgenommen werden, in der die Immobilie 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 bestehen von dritter Seite keine explizit vorgegebenen Anforderungen bezüglich des Erreichens von Kennziffern zum Kapitalmanagement.

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

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	858.776	1.026.620
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	545.214	202.530
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	– 207.112	– 163.638
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	– 5.432	– 4.221
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.191.446</b>	<b>1.061.291</b>
Eigenkapital	2.120.450	1.951.707
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>56,2%</b>	<b>54,4%</b>

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, weil sie im Wesentlichen zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

#### 40. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

##### Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2015 Haftungsverhältnisse in Höhe von 120 Tsd. € (31.12.2014: 120 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 491 Tsd. € (31.12.2014: 1.461 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen bzw. Bürgschaften für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2014 für drei Gemeinschaftsunternehmen: 9.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 12.150 Tsd. € abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen at equity Unternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 6.066 Tsd. € (31.12.2014: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekte „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 13.483 Tsd. € (31.12.2014: 15.461 Tsd. €) übernommen.

Das Schiedsverfahren aufgrund der Klage eines Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ aus 2011 wurde im Geschäftsjahr 2014 zugunsten der CA Immo Gruppe beendet. Die bilanzielle Vorsorge wurde 2014 ausgebucht und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

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

Im Rahmen des Verkaufes des Tower 185, Frankfurt, zum 31.12.2013 hat die CA Immo Gruppe eine Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie von Mietgarantien 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 verpfändet.

Die CA Immobilien Anlagen AG hat für Bankkredite von sechs at equity bilanzierte Unternehmen in Polen Garantien im Ausmaß von rund 44.269 Tsd. € übernommen.

Im Zusammenhang mit einer Betriebsprüfung in Osteuropa bestehen Unsicherheiten über die Möglichkeit der Verschreibung von Verzugszinsen. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung mit diesen Verzugszinsen als gering ein.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie z.B. Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

##### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 2.103 Tsd. € (31.12.2014: 1.223 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 32.922 Tsd. € (31.12.2014: 26.520 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 10.381 Tsd. € (31.12.2014: 1.237 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2015 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 52.943 Tsd. € (31.12.2014 : 34.974 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital bzw. Gesellschafterdarlehen in das E – Portfolio beträgt zum 31.12.2015 0 Tsd. € (31.12.2014: 106.935 Tsd. €). Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland beträgt zum 31.12.2015 5.021 Tsd. € (31.12.2014: 6.271 Tsd. €). Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsunternehmen in Bulgarien beträgt zum 31.12.2015 450 Tsd. € (31.12.2014:

500 Tsd. €). Die Verpflichtung der zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit Baukostenüberschreitungen eines Gemeinschaftsunternehmens in Polen beträgt zum 31.12.2015 0 Tsd. €. Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

#### 41. Leasingverhältnisse

##### CA Immo Gruppe als Vermieter / Leasinggeber

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

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

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

Tsd. €	2015	2014
Im Folgejahr	157.482	114.668
Für die darauffolgenden 4 Jahre	349.402	281.990
Über 5 Jahre	233.198	247.083
<b>Gesamt</b>	<b>740.081</b>	<b>643.741</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 2.052 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (31.12.2014: 2.406 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2015	2014
Im Folgejahr	1.830	1.916
Für die darauffolgenden 4 Jahre	4.257	5.339
Über 5 Jahre	101	641
<b>Gesamt</b>	<b>6.188</b>	<b>7.896</b>

## 42. 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 verbundenen UniCredit Gruppe, bis 28.10.2014
- die O1 Group Limited, Zypern, bzw. die mit dieser verbundenen O1 Gruppe ab 28.10.2014

### Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	172.286	206.136
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	2.982	7.414
Ausleihungen	6.162	305.452
Forderungen	39.779	17.004
Verbindlichkeiten	37.637	39.973
Rückstellungen	19.528	6.703
	2015	2014
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	42.524	8.816
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	697	– 659
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>43.221</b>	<b>8.157</b>
Sonstige Erlöse	5.382	6.979
Sonstige Aufwendungen	– 1.357	– 2.342
Zinserträge	5.363	11.788
Zinsaufwendungen	– 696	– 484
Aufzinsung von Ausleihungen	2.772	30.214
Wertminderung von Ausleihungen	0	– 9.301

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen teilweise Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 12.114 Tsd. € (31.12.2014: 18.500 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 34.580 Tsd. € (31.12.2014: 9.933 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten langfristige Darlehen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2014: 14.573 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. sonstige ergebniswirksame Wertkorrekturen erfasst.

**Beziehungen mit assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	18
Ausleihungen	12.827	20.524
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	– 6.297	– 3.146
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>– 6.297</b>	<b>– 3.146</b>

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 9.575 Tsd. € (31.12.2014: 9.447 Tsd. €).

**Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien****Vorstand**

Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender ab 1.1.2016)

Dr. Bruno Ettenauer (Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2015)

Mag. Florian Nowotny

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2015 aktiven Vorstandsmitglieder betrugen im Berichtsjahr 1.485 Tsd. € (2014: 1.326 Tsd. €). Hiervon entfielen 101 Tsd. € (2014: 93 Tsd. €) auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 545 Tsd. € (2014: 541 Tsd. €) an Short Term Incentives sowie 175 Tsd. € (2014: 74 Tsd. €) aus der LTI-Tranche 2012-2014. Die Vorstandsvergütung bestand zu 52% (2014: 54%) aus fixen und zu 48% (2014: 46%) aus variablen Gehaltsbestandteilen. Für in 2016 auf Basis der für das Geschäftsjahr 2015 vereinbarten Ziele anfallende variable Gehaltsbestandteile wurden auf Vorstandsebene 467 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert. Im Rahmen des LTI-Programms bestehen per 31.12.2015 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 1.835 Tsd. € (Stand per 31.12.2014: 2.226 Tsd. €). Hiervon entfallen 206 Tsd. € (Vorjahr: 483 Tsd. €) auf den Vorstand. Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 60 Tsd. € (2014: 56 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung des Vorstandsvertrages erhielt Dr. Bruno Ettenauer im Geschäftsjahr 2015 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.490 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € werden per 30. Juni 2016 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängige Abgaben betrugen 197 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €). Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 65 Tsd. € (2014: 97 Tsd. €). Per 31.12.2015 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung 189 Tsd. € (31.12.2014: 337 Tsd. €). An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

An frühere Mitglieder des Vorstands wurden folgende Zahlungen geleistet: Aus der Abreifung der LTI-Tranche 2012-2014 wurden 320 Tsd. € an frühere Mitglieder des Vorstands geleistet. Bernhard H. Hansen erhielt nach seiner Mandatsniederlegung als Vorstandsmitglied der CA Immo sowie als Vorsitzender der Geschäftsführung der CA Immo Deutschland GmbH bis zum Auslaufen seiner Verträge im September 2015 laufende Bezüge (inkl. variable Gehaltsbestandteile), die bereits im Konzernabschluss 2013 bilanziell berücksichtigt wurden. In Summe wurden somit 320 Tsd. € an ehemalige Vorstandsmitglieder ausbezahlt (2014: 393 Tsd. €).

## VORSTANDSBEZÜGE

in Tsd. €	Bruno Ettenauer		Florian Nowotny		Gesamt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Fixbezüge	343	320	246	225	589	545
gehaltsabh. Abgaben	63	58	37	35	101	93
Sachbezug PKW	9	9	4	4	13	13
Diäten	1	1	1	2	2	4
<b>Summe Fixbezüge</b>	<b>416</b>	<b>388</b>	<b>290</b>	<b>267</b>	<b>706</b>	<b>655</b>
<i>Summe Fixbezüge in % (inkl. Beiträge in Pensionskassen)</i>	<i>50%</i>	<i>53%</i>	<i>53%</i>	<i>55%</i>	<i>52%</i>	<i>54%</i>
Kurzfristige variable Bezüge ("ZVB Bonus")	320	318	225	223	545	541
Mehrfährige variable Bezüge (LTI-Programm)	126	62	49	12	175	74
<b>Summe variable Bezüge</b>	<b>446</b>	<b>380</b>	<b>274</b>	<b>235</b>	<b>720</b>	<b>615</b>
<i>Summe variable Bezüge in %</i>	<i>50%</i>	<i>47%</i>	<i>47%</i>	<i>45%</i>	<i>48%</i>	<i>46%</i>
Beiträge in Pensionskassen	35	33	25	23	60	56
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>896<sup>1)</sup></b>	<b>801</b>	<b>589</b>	<b>525</b>	<b>1.485</b>	<b>1.326</b>

1) Exklusive Abgangsentschädigung infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung des Vorstandsvertrages in Höhe von 2.490 Tsd. € sowie hierauf zu entrichtende gehaltsabhängige Abgaben in Höhe von 197 Tsd. €

**Aufsichtsrat**

Dr. Wolfgang Rutenstorfer, Vorsitzender

Dmitry Mints, Stv. des Vorsitzenden

MMag. Dr. Maria Doralt

Richard Gregson (ab 28.4.2015)

Barbara A. Knoflach

John Nacos (ab 28.4.2015)

Michael Stanton

Mag. Franz Zwickl (bis 17.2.2016)

Im Geschäftsjahr 2015 betrug der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat 215 Tsd. € (Vorjahr: 135 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 198 Tsd. € (Vorjahr: 122 Tsd. €) auf Fixvergütungen für das Geschäftsjahr 2014 (einschließlich Sitzungsgelder in Höhe von 19 Tsd. €; Vorjahr: 10 Tsd. €), 13 Tsd. € (2014: 12 Tsd. €) auf Barauslagen für Reisespesen und 4 Tsd. € (2014: 1 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (§ 228 Abs. 3 UGB) haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Im konkreten Fall betrifft dies insbesondere den Abschluss von Verträgen mit bzw. die Mandatierung der weltweit tätigen Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper und deren internationale Partnerkanzleien, da mit Maria Doralt ein Mitglied des Aufsichtsrates der CA Immo gleichzeitig Partnerin von DLA Piper ist. Mit DLA Piper UK LLP besteht seit Ende 2012 eine Mandatsvereinbarung hinsichtlich der Beratung bei der Vermietung des Kontorhauses in München. Im Zusammenhang mit zwei Refinanzierungen in Ungarn war DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH im Auftrag der refinanzierenden Banken beratend tätig. Die an DLA Piper zu leistenden Honorare entsprechen branchenüblichen Stundensätzen und betrugen für das Geschäftsjahr 2015 gesamt 164 Tsd. € (2014: 59 Tsd. €). Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

**O1 Group Limited /O1 Gruppe**

Im 4. Quartal 2014 veräußerte UniCredit Bank Austria AG – mit einem Anteil von rd. 16% des Grundkapitals bisher größter Aktionär der CA Immo – die von ihr gehaltenen 15.954.891 CA Immo-Aktien (darunter vier Namensaktien, von denen jede zur Entsendung je eines Aufsichtsratsmitglieds berechtigt) an O1 Group Limited („O1“).

Seit dem 20.02.2015 hält die O1 Group Limited, nach dem Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots direkt bzw. indirekt 25.690.163 Inhaberaktien und vier Namensaktien. Dies entspricht zum 31.12.2015 rund 26,54 % der Stimmrechte.

CA Immo und O1 gelten im Zusammenhang mit dem in 2015 gelegten freiwilligen öffentlichen Teilangebot an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG als gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des Übernahmegesetzes. Diesbezüglich besteht mit O1 eine gemeinsame Absichtserklärung.

Im 2. Quartal 2015 wurde als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses mit Vesper Real Estate (Cyprus) Limited, einer indirekt von Herrn Boris Mints kontrollierten Gesellschaft ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin (Kunstkubus, Europacity) abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 7 Mio. €. Die Fremdüblichkeit der Transaktion, welche zu einem deutlich positiven Ergebnisbeitrag für die CA Immo führte, wurde durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

**UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe**

Die UniCredit Bank Austria AG ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und war mit einer Beteiligung von rd. 16% sowie vier Namensaktien bis 28.10.2014 größter Aktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank.

Aufgrund des Verkaufes der Anteile an die O1 Group Limited werden im Folgenden nur noch Werte für die Konzern Gewinn und Verlustrechnung sowie Konzern Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014 dargestellt.

**– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:**

Tsd. €	2014
Finanzierungsaufwand	– 32.217
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften inkl. Reklassifizierung	– 11.916
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	217
Spesen des Geldverkehrs	– 327

**– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):**

Tsd. €	2014
Bewertungsergebnis der Periode (Hedging)	6.022



## –Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	2014
Neuaufnahmen von Bankkrediten	5.947
Tilgungen von Bankkrediten	– 71.195
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgeschäften	– 9.249
Gezahlte Zinsen	– 31.189
Erhaltene Zinsen	217

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.

**43. Kennzahlen je Aktie****Ergebnis je Aktie**

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hatte bis zum Tilgungstermin im November 2014 grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie.

		2015	2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	97.941.735	92.907.093
Konzernergebnis	Tsd. €	220.839	70.798
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>2,25</b>	<b>0,76</b>

		2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	92.907.093
<b>Verwässerungseffekt:</b>		
Wandelschuldverschreibung	Stück	5.992.363
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien</b>	<b>Stück</b>	<b>98.899.456</b>
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	70.798
<b>Verwässerungseffekt:</b>		
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen	Tsd. €	2.413
abzüglich Steuern	Tsd. €	– 603
<b>Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>72.608</b>
<b>verwässertes Ergebnis je Aktie angepasst</b>	<b>€</b>	<b>0,73</b>

Aufgrund einer korrigierten Berechnung des Verwässerungseffektes der Wandelschuldverschreibung wurde das verwässerte Ergebnis je Aktie für das Jahr 2014 angepasst.

#### 44. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2015 durchschnittlich 331 Angestellte (2014: 413) sowie keine Arbeiter (2014: 1), wovon durchschnittlich 66 Angestellte (31.12.2014: 64) in Österreich, 158 Angestellte (2014: 155) in Deutschland, 22 Angestellte (2014: 101) in Hotelbetrieben in Tschechien und 85 Angestellte (2014: 93) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren.

#### 45. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft.

Tsd. €	2015	2014
Abschlussprüfung	433	420
Sonstige Bestätigungsleistungen	155	150
Andere Beratungsleistungen	118	105
<b>Gesamt</b>	<b>706</b>	<b>675</b>

Im Rahmen der Emmission der Unternehmensanleihe 2016-2023 wurden 2015 weitere 90 Tsd. € an sonstigen Bestätigungsleistungen an den Abschlussprüfer bezahlt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Reviews in Höhe von 1.356 Tsd. € (2014: 1.319 Tsd. €) gezeigt. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.335 Tsd. € auf KPMG Gesellschaften.

**46. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im Februar 2016 emittierte die CA Immobilien Anlagen AG eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von sieben Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 2,75%.

Am 8.1.2016 beschloss der Vorstand, erneut ein Rückkaufprogramm für bis zu eine Million eigene Aktien (rd. 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durchzuführen. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden im Zeitraum vom 13.1.2016 bis 19.2.2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 15.392.916,72 € erworben, sodass die Gesellschaft aktuell insgesamt 3.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 3% der stimmberechtigten Aktien) hält.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 22.3.2016 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 17.3.2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## ANLAGE 1

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/ Erstkonsolidierung in 2015 <sup>2)</sup>
Europolis Holding B.V.	Amsterdam	2	EUR	100	VK	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.523.047	RSD	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	3.374.057.189	RSD	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	1.307.825.923	RSD	100	VK	
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.500.000	EUR	100	VK	
Europolis Harbour City s.r.o.	Bratislava	23.629.211	EUR	100	VK	E
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Hungary K.f.t.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	126.010.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.030.000	HUF	100	VK	E
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft	Budapest	21.410.000	HUF	51	AEJV	
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	E
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	4.140.000	HUF	51	AEJV	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	54.370.000	HUF	100	VK	E
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Europolis Tárnok Ingatlanberuházási Kft	Budapest	5.400.000	HUF	100	VK	E
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	654.110.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	985.000	RON	100	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L.	Bukarest	92.932.536	RON	100	VK	E
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	112.243.130	RON	100	VK	E
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	330	RON	100	VK	E
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	
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	100	VK	E

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2015 <sup>2)</sup>
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 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 Eins Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	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 Spreebogen Betriebs GmbH	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	
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>	AEJV	
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.020.000	HUF	100	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	
TzoV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	123.680.006	UAH	100	VK	
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	205.843.887	UAH	100	VK	E
TzoV "Corma Development"	Kiew	209.286.179	UAH	100	VK	E
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.100	EUR	100	VK	
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	12.346	EUR	100	VK	E
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	11.741	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	457.938	EUR	100	VK	E
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	13.685	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	56.772	EUR	100	VK	E

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<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/ Erstkonsolidierung in: 2015 <sup>2)</sup>
EPC PI LIMITED	Limassol	2.210	EUR	100	VK	E
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.556	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED	Limassol	2.190	EUR	100	VK	E
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.617	EUR	100	VK	E
EPC TWO LIMITED	Limassol	969.912	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	3.211	EUR	100	VK	
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	50	AEJV	
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.500	EUR	50	AEJV	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	E
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	51	AEJV	
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	E
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	100	VK	E
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	E
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	100	VK	E
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	E
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	VK	
RCP Zeta s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	G
TK Czech Development IX s.r.o.	Prag	100.000	CZK	100	VK	
K&K Investments S.R.L.	Sibiu	21.609.000	RON	90	AEJV	
Megapark o.o.d.	Sofia	5.000	BGN	43,5 <sup>3)</sup>	AEJV	
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
ZAO "Avielen A.G."	St. Petersburg	370.001.000	RUB	35	AEA	
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o.	Warschau	971.925	PLN	100	VK	E
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	64.245.367	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	80.948.015	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	45.542.870	PLN	100	VK	
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	78.522.297	PLN	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	76.897.474	PLN	100	VK	
CA Immo Wspólna Sp. z o.o.	Warschau	25.771	PLN	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründungs- Erstkonsolidierung in 2015 <sup>2)</sup>
Camari Investments Sp.z o.o.	Warschau	10.000	PLN	50	AEJV	
Camari Investments Sp.z.o.o. WFC S.K.A.	Warschau	56.068.106	PLN	50	AEJV	
CENTER PARK Sp.z o.o.	Warschau	84.000	PLN	100	VK	E
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.102.314	PLN	100	VK	E
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Amsterdam Office Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
POLECZKI Berlin Office Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	6.135.200	PLN	50	AEJV	
Poleczki Development Sp.z.o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Lisbon Office Sp.z.o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	G
POLECZKI Warsaw Office Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Vienna Office Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Warschau	11.801.000	PLN	100	VK	
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	AEJV	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.226.550	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 Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Investement Management GmbH in Liqu.	Wien	100.000	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	147.817.600	EUR	100	VK	
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	AEJV	G
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	G
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	G
Erdberger Lände 26 Projekt GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	G
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE Amber Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Istros Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Lambda Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE My Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	
Europolis Real Estate Asset Management GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	100	VK	E

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2015 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2015 <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 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 Str 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 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	AEJV	
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	AEJV	
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 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 Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Tower 185 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<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/ Erstkonsolidierung in 2015 <sup>2)</sup>
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	
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin DGSB Projekt GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin DGSB Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Mitte 01 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Mitte 02 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	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	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Stuttgart Heilbronner Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
Isargärten Bauträger GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	99,9	VK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesel. mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<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/ Erstkonsolidierung in: 2015 <sup>2)</sup>
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1	AEJV	
CA Immo Mainz Reihnallee III GmbH&Co KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Reihnallee III Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	München	3.161.616	EUR	99	VK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	AEJV	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<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, 17. März 2016



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Der Vorstand



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

---

**BESTÄTIGUNGSVERMERK**

**Bericht zum Konzernabschluss**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien,**

bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzerngeldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang geprüft.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB und für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

**Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing – ISA). Nach diesen Grundsätzen haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses durch den Konzern relevante interne Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

**Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr 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 gemäß § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 17. März 2016

KPMG Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Helmut Kerschbaumer

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.



# INHALT

## JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

### Beilage

- I Jahresabschluss zum 31.12.2015
  - Bilanz zum 31.12.2015
  - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015
  - Anhang für das Geschäftsjahr 2015
- II Lagebericht

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

## KONTAKT

## DISCLAIMER

## IMPRESSUM

**BILANZ ZUM 31.12.2015****Aktiva**

	31.12.2015	31.12.2014
	€	Tsd. €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
EDV-Software	679.711,32	633
	<b>679.711,32</b>	<b>633</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	217.167.877,07	244.286
davon Grundwert: 39.398.223,55 €; 31.12.2014: 44.395 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.947,73	694
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	934.481,26	1.011
	<b>218.620.306,06</b>	<b>245.991</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.922.568.499,69	1.571.946
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	336.107.979,74	206.625
3. Beteiligungen	280.686,19	253
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	380.000,00	67
5. Derivate	139.056,23	54
6. Sonstige Ausleihungen	12.593.605,44	136.905
	<b>2.272.069.827,29</b>	<b>1.915.850</b>
	<b>2.491.369.844,67</b>	<b>2.162.474</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen</b>		
1. Forderungen aus Leistungen	407.668,52	64
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	29.273.063,63	26.294
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	51.483,08	25
4. Sonstige Forderungen	12.190.840,29	8.725
	<b>41.923.055,52</b>	<b>35.108</b>
<b>II. Sonstige Wertpapiere und Anteile</b>		
1. eigene Anteile	32.306.228,60	0
2. sonstige Wertpapiere	13.657.800,00	13.658
	<b>45.964.028,60</b>	<b>13.658</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>19.870.766,02</b>	<b>27.693</b>
	<b>107.757.850,14</b>	<b>76.459</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>702.591,56</b>	<b>222</b>
	<b>2.599.830.286,37</b>	<b>2.239.155</b>



**Passiva**

	31.12.2015	31.12.2014
	€	Tsd. €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital	718.336.602,72	718.337
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.842
III. Gewinnrücklagen		
Rücklage für eigene Anteile	32.306.228,60	0
IV. Bilanzgewinn	448.067.745,46	235.953
davon Gewinnvortrag: 191.489.651,18 €; 31.12.2014: 186.833 Tsd. €		
	<b>2.053.552.171,46</b>	<b>1.809.132</b>
<b>B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	<b>303.973,41</b>	<b>371</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	273.824,00	410
2. Steuerrückstellungen	2.648.347,96	196
3. Sonstige Rückstellungen	7.774.717,38	28.976
	<b>10.696.889,34</b>	<b>29.582</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	375.000.000,00	200.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.440.533,25	137.785
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	900.160,85	831
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.309.323,59	55.148
5. Sonstige Verbindlichkeiten	10.310.589,07	3.798
davon aus Steuern: 1.347.087,92 €; 31.12.2014: 439 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 109.273,60 €; 31.12.2014: 101 Tsd. €		
	<b>532.960.606,76</b>	<b>397.562</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.316.645,40</b>	<b>2.508</b>
	<b>2.599.830.286,37</b>	<b>2.239.155</b>
Haftungsverhältnisse	315.807.528,45	324.442

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

	€	2015 €	Tsd. €	2014 Tsd. €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>22.978.848,27</b>		<b>26.509</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	35.628.848,92		3.097	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	92.972,63		5.432	
c) Übrige	4.166.377,90	39.888.199,45	5.257	13.786
<b>3. Personalaufwand</b>				
a) Löhne	-13.143,64		-14	
b) Gehälter	-6.468.203,65		-6.747	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-2.445.794,43		-180	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-189.710,99		-176	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.585.184,04		-1.232	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	-94.717,50	-10.796.754,25	-98	-8.447
<b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>-7.508.280,11</b>		<b>-8.355</b>
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) Steuern	-579.392,60		-1.463	
b) Übrige	-15.479.225,36	-16.058.617,96	-26.531	-27.994
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b>28.503.395,40</b>		<b>-4.501</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>57.312.136,01</b>		<b>322.808</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 57.165.136,01 €; 2014: 322.710 Tsd. €				
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>13.616.629,39</b>		<b>21.112</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 10.618.448,90 €; 2014: 10.580 Tsd. €				
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>23.860.963,70</b>		<b>8.684</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 23.118.918,03 €; 2014: 5.294 Tsd. €				
<b>10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen</b>		<b>219.997.219,06</b>		<b>10.466</b>
<b>11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon</b>		<b>-17.601.537,89</b>		<b>-263.022</b>
a) Abschreibungen: 15.310.269,13 €; 2014: 258.982 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 1.992.256,17 €, 2014: 3.844 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 15.474.139,60 €; 2014: 257.679 Tsd. €				
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>-41.808.257,12</b>		<b>-50.660</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen: 887.229,11 €; 2014: 5.909 Tsd. €				
<b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>		<b>255.377.153,15</b>		<b>49.388</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>283.880.548,55</b>		<b>44.887</b>
<b>15. Steuern vom Einkommen</b>		<b>5.003.774,33</b>		<b>4.234</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>288.884.322,88</b>		<b>49.121</b>
<b>17. Dotierung Gewinnrücklage für eigene Aktien</b>		<b>-32.306.228,60</b>		<b>0</b>
<b>18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>191.489.651,18</b>		<b>186.833</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>448.067.745,46</b>		<b>235.954</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

### 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 der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung des Grundsatzes der Unternehmensfortführung, des Grundsatzes der Vorsicht, des Grundsatzes der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerten und Schulden erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

#### 1. Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Wesentliche Zuschreibungen werden bei Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

##### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Derivaten (Swaption) 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.

#### 2. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen.

Wertpapiere des Umlaufvermögens und Anteile werden zu Anschaffungskosten, höchstens aber zum Börsenkurs, bilanziert. Die auf die Anleihen entfallenden abgegrenzten Zinsen werden unter dem Posten sonstige Forderungen ausgewiesen.

### 3. Rechnungsabgrenzungen

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

In den passiven Rechnungsabgrenzungen werden Mietervorauszahlungen und Investitionszuschüsse von Mietern dargestellt.

### 4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Der Zuschuss aus öffentlichen Mitteln beinhaltet einen Zuschuss vom Land Wien für innovatives Bauen. Dieser Zuschuss wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes aufgelöst.

### 5. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 188,06 % (31.12.2014: 165,68 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungspflichten. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,49% (31.12.2014: 1,56 %) und künftiger Bezugserhöhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 1,07 % 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) wurden, soweit im Einzelfall möglich, als Sicherungsinstrument für ein Grundgeschäft (eine Forderung aus der Weiterverrechnung an eine andere Konzerngesellschaft (back-to-back)) designiert. Positive Marktwerte wurden nicht bilanziert. Die zum 31.12.2014 vorhandenen Derivate wurden in 2015 vorzeitig abgelöst.

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

### 6. Angabe zur Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen werden zum Anschaffungskurs bzw. zum niedrigeren Geldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Anschaffungskurs bzw. zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

## ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 7. Erläuterungen zur Bilanz

#### a) Anlagevermögen

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

##### Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten sowie den Umbau Erdberger Lände und Storchengasse. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf von sechs Liegenschaften und einem Teilgrundstück. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 7 Objekte (31.12.2014: 13 Objekte).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden Zuschreibungen in Höhe von 955 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (2014: 879 Tsd. €) vorgenommen.

##### Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 15.310 Tsd. € (2014: 258.982 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 184.627 Tsd. € (2014: 2.701 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.922.568 Tsd. € (31.12.2014: 1.571.946 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus Liquidationen von Tochtergesellschaften und den Verkäufen von Beteiligungen an verbundenen Unternehmen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
CAINE B.V., Hoofddorp	58.266	56.949
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	49.204	20.350
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	45.904	17.200
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	37.000	0
BA Business Center s.r.o., Bratislava	29.700	28.000
RCP Amazon, s.r.o., Prag	19.352	0
TK Czech Development IX s.r.o., Prag	16.564	17.564
EUROPOLIS SEMA PARK SRL, Bukarest	12.100	0
R70 Invest Budapest Kft, Budapest	12.004	12.004
COM PARK Ingatlanberuházási Kft, Budapest	11.436	0
Kapas Center Kft., Budapest	10.430	10.430
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o., Warschau	0	18.703
Sonstige unter 10 Mio. €	34.148	25.425
	<b>336.108</b>	<b>206.625</b>

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 104.573 Tsd. € (31.12.2014: 71.311 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Zugänge bei Beteiligungen resultieren aus der Gründung von drei Gesellschaften.

Der Posten Derivate beinhaltet derivative Finanzinstrumente, im konkreten Fall Swaptions.

Die sonstigen Ausleihungen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L., Bukarest	0	44.491
RCP Amazon, s.r.o., Prag	0	19.552
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L., Bukarest	0	12.439
COM PARK Ingatlanberuházási Kft, Budapest	0	12.436
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L., Bukarest	0	11.151
EUROPOLIS PARK BUCHAREST S.R.L., Bukarest	0	6.540
Office Center Mladost 2 EOOD, Sofia	0	5.000
Sonstige unter 5 Mio. €	12.594	25.296
	<b>12.594</b>	<b>136.905</b>

Sonstige Ausleihungen in Höhe von 8.562 Tsd. € (31.12.2014: 103.112 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

#### b) Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 408 Tsd. € (31.12.2014: 64 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Zinsen	16.514	17.219
Forderungen aus Steuerumlagen	7.419	5.217
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	5.340	3.858
	<b>29.273</b>	<b>26.294</b>

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 12.191 Tsd. € (31.12.2014: 8.725 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus Zinsen, offenen Kaufpreisforderungen, Forderungen aus Weiterverrechnungen und Forderungen gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen. Die Veränderung der Einzelwertberichtigung beträgt in 2015 389 Tsd. € (2014: 2.306 Tsd. €).

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

Die sonstigen Wertpapiere und Anteile 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. € sowie 2.000.000 Stück eigene Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft. Der Börsenkurs der CA Immo Aktie beträgt zum Bilanzstichtag 16,83 € und liegt über dem Anschaffungswert. Da die eigenen Wertpapiere und Anteile nicht dauerhaft gehalten werden sollen, erfolgt der Ausweis im Umlaufvermögen.

#### c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 703 Tsd. € (31.12.2014: 222 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 612 Tsd. € (31.12.2014: 161 Tsd. €) für die Emission von Anleihen.

**d) Eigenkapital**

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital mit 718.336.602,72 € (31.12.2014: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von O1 Group Limited, Zypern, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat ausschließlich aus von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8.5.2014 wurde der Vorstand 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. Auf Grundlage dieses Ermächtigungsbeschlusses erwarb die Gesellschaft im Zeitraum von 12.5.2015 bis 9.12.2015 insgesamt 2.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von rd. 32.306 Tsd. €. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug rd. 16,14 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie lag bei 17,00 € bzw. 14,93 €. Per 31.12.2015 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft aus dem Aktienrückkaufprogramm 2015 insgesamt 2.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 2% der stimmberechtigten Aktien).

Zum Ausgleich des im Umlaufvermögen gezeigten Buchwertes wurde eine Rücklage für eigene Anteile in gleicher Höhe dotiert.

In 2015 wurde eine Dividende in Höhe von 0,45 € (2014: 0,40 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 44.464 Tsd. € (2014: 35.142 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Zum Stichtag 31.12.2015 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 215.500.975,00 €, das bis längstens 31.8.2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120,00 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

Im Bilanzgewinn 2015 sind Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 185.583 Tsd. € enthalten. In dieser Höhe besteht für den Bilanzgewinn gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

**e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln**

Für den Umbau Erdberg Bauteil A wurde ein Zuschuss beantragt. Dieser wurde aufgrund des innovativen Bauens in Höhe von 320 Tsd. € gewährt. Dieser Zuschuss wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes aufgelöst.

**f) Rückstellungen**

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 274 Tsd. € (31.12.2014: 410 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 2.648 Tsd. € (31.12.2014: 196 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer 2015.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Prämien	2.691	2.928
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.548	1.368
Bauleistungen	1.495	720
Rechts-, Prüfung- und Beratungsaufwand	724	470
Personal (Urlaube und Überstunden)	504	558
Geschäftsbericht und Gutachten	159	114
Derivatgeschäfte	0	15.195
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	0	7.131
Sonstige	654	492
	<b>7.775</b>	<b>28.976</b>

Als Teil der variablen Vergütungskomponente wird dem Vorstand und den Führungskräften der Gesellschaft seit dem Geschäftsjahr 2010 die Möglichkeit geboten, an einem Long Term Incentive - Programm (LTI-Programm) zu partizipieren. Das LTI-Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe für Vorstandsmitglieder mit 50% und für Führungskräfte mit 35% des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Schlusskurs zum 31.12. des Vorjahres bewertet; auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrunde liegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Das LTI-Programm berücksichtigt die mittel- und langfristige Wertschöpfung der CA Immo. Entscheidende Faktoren sind die Wertgenerierung im Konzern, gemessen an NAV-Wachstum, ICR (Interest Coverage Ratio) (bis 2013), TSR (Total Shareholder Return) und ab 2014 FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und die ICR (bzw. ab 2014 das FFO-Wachstum) liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Die Vergütung erfolgt in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch eine Bonuszahlung auf Basis von Phantomaktien abgelöst. Für Führungskräfte bleibt das LTI-Programm nach wie vor aufrecht.

Beginnend mit 2015 sind die leistungsbezogenen Zahlungen an den Vorstand mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Die Bonuszahlung orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. 50% der variablen Vergütung sind als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger jährlich festgelegter Ziele gekoppelt. Die zweite Hälfte der leistungsabhängigen Komponente orientiert sich an der Outperformance von jährlich definierten Kennzahlen wie beispielsweise Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) oder NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Aufsichtsrat abschließend festgelegt wird. Die Auszahlung der leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des Auszahlungsjahres.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.



**g) Verbindlichkeiten**

<b>31.12.2015</b>	<b>Restlaufzeit</b>	<b>Restlaufzeit</b>	<b>Restlaufzeit</b>	<b>Summe</b>
Tsd. €	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>1– 5 Jahre</b>	<b>mehr als 5 Jahre</b>	
Anleihen	200.000	0	175.000	375.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.099	46.078	44.264	113.441
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	591	309	0	900
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.309	0	0	33.309
Sonstige Verbindlichkeiten	10.311	0	0	10.311
<b>Summe</b>	<b>267.310</b>	<b>46.387</b>	<b>219.264</b>	<b>532.961</b>

<b>31.12.2014</b>	<b>Restlaufzeit</b>	<b>Restlaufzeit</b>	<b>Restlaufzeit</b>	<b>Summe</b>
Tsd. €	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>1– 5 Jahre</b>	<b>mehr als 5 Jahre</b>	
Anleihen	0	200.000	0	200.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.918	83.141	44.725	137.784
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	456	376	0	832
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	55.148	0	0	55.148
Sonstige Verbindlichkeiten	3.798	0	0	3.798
<b>Summe</b>	<b>69.320</b>	<b>283.517</b>	<b>44.725</b>	<b>397.562</b>

Der Posten Anleihen umfasst zum 31.12.2015 folgende Verbindlichkeiten:

	<b>Nominale</b>	<b>Nominalzinssatz</b>	<b>Begebung</b>	<b>Rückzahlung</b>
	<b>Tsd. €</b>			
Anleihe 2006–2016	200.000	5,125%	22.09.2006	22.09.2016
Anleihe 2015–2022	175.000	2,750%	17.02.2015	17.02.2022
	<b>375.000</b>			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 113.441 Tsd. € (31.12.2014: 137.784 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken, Verpfändungen von Bankguthaben sowie Forderungen von Vermietungen besichert sind.

In dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Bauleistungen und Hafrücklässe enthalten sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen.

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen konzerninterne Barvorlagen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen (6.972 Tsd. €), die im Februar und September 2016 zahlungswirksam werden, offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

**h) Passive Rechnungsabgrenzung**

In der passiven Rechnungsabgrenzung werden im Wesentlichen Mietervorauszahlungen und Investitionszuschüsse von Mietern dargestellt.

**i) Haftungsverhältnisse**

	Höchstbetrag zum 31.12.2015 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2015 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2014 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	274.676	€	143.966	113.535
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	132.154	€	81.369	174.122
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	54.318	€	52.738	23.893
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Bauaufträgen durch verbundene Unternehmen	32.720	€	32.720	0
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	5.014	€	5.014	6.992
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Erwerben durch verbundene Unternehmen	0	€	0	4.900
Sonstige Garantien für verbundene Unternehmen	0	€	0	1.000
			<b>315.807</b>	<b>324.442</b>

Im Zusammenhang mit Verkäufen werden marktübliche Garantien zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche zugunsten der Käufer abgegeben. Für einen im Geschäftsjahr 2015 erfolgten Verkauf eines Grundstücks mit einem Kaufpreis von 9.161 Tsd. € gibt es ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass eine Baugenehmigung bis zum 30.6.2016 nicht rechtskräftig vorliegt.

Weiters sind die Gesellschaftsanteile der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an folgenden Gesellschaften zugunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditgeber verpfändet:

Kilb Kft., Budapest  
Váci 76 Kft., Budapest  
BBP Leasing S.R.L., Bukarest

**j) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen**

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 641 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.203 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 609 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.043 Tsd. €.

**k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps**

Die zum 31.12.2014 bestandenen Zinsswaps wurden in 2015 zur Gänze aufgelöst, wofür ein Betrag von 34.005 Tsd. € bezahlt wurde. Hiervon wurde ein Anteil von 20.661 Tsd. € an verbundene Unternehmen weiterverrechnet.

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2014	31.12.2014		31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
12/2007	12/2017	109.375	4,41%	3M-EURIBOR	– 13.809	– 13.436	– 373	– 373
12/2007	12/2022	54.688	4,55%	3M-EURIBOR	– 16.315	– 1.759	– 14.556	– 14.556
12/2008	12/2017	70.400	4,41%	3M-EURIBOR	– 8.879	0	– 8.879	– 8.879
		<b>234.463</b>			<b>– 39.003</b>	<b>– 15.195</b>	<b>– 23.808</b>	<b>– 23.808</b>

#### l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Swaption

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2015	31.12.2015		31.12.2015	31.12.2015
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	0	0
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	0	0
11/2017	11/2022	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	70	70
11/2017	11/2022	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	69	69
		<b>120.000</b>			<b>139</b>	<b>139</b>

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2014	31.12.2014		31.12.2014	31.12.2014
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	20	20
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	34	34
		<b>100.000</b>			<b>54</b>	<b>54</b>

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten würde. Ermittelt wurden diese Werte von dem Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Der Buchwert entspricht den Anschaffungskosten oder dem geringeren beizulegenden Zeitwert.

#### 8. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### Umsatzerlöse

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

Tsd. €	2015	2014
Mieterträge Immobilien	17.304	20.426
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.675	6.083
	<b>22.979</b>	<b>26.509</b>

**Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen**

Die Auflösung von Rückstellungen betrifft im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungen.

**Sonstige betriebliche Erträge**

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 4.166 Tsd. € (2014: 5.257 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 3.383 Tsd. € (2014: 3.668 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

**Personalaufwand**

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 10.797 Tsd. € (2014: 8.447 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 56 Dienstnehmer (2014: 54) ausgewiesen.

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

Tsd. €	2015	2014
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	- 147	97
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	11	14
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	2.490	0
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	59	41
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	33	28
	<b>2.446</b>	<b>180</b>

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2015	2014
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	146	136
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	44	40
	<b>190</b>	<b>176</b>

**Abschreibungen**

Tsd. €	2015	2014
Abschreibung immaterielles Vermögen	483	430
planmäßige Abschreibung Gebäude	6.698	7.579
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	322	343
Geringwertige Wirtschaftsgüter	5	3
	<b>7.508</b>	<b>8.355</b>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 579 Tsd. € (2014: 1.463 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen die Anpassung der Grunderwerbssteuer für eine Verschmelzung in Vorjahren in Höhe von 177 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €), an Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 257 Tsd. € (2014: 296 Tsd. €) sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer (2014: Gesellschaftssteuer in Höhe von 1.134 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2015	2014
<b>Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen</b>		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	5.401	5.769
Instandhaltungsaufwendungen	2.205	3.772
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	449	267
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	13	115
Buchwertabgang aufgrund Gebäudeabriss	0	6.390
Sonstige	514	550
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.582</b>	<b>16.863</b>
<b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.472	4.426
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	951	777
Büromiete inklusive Betriebskosten	629	609
Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung	376	357
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	112	926
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	3	141
Sonstige	2.354	2.432
<b>Zwischensumme</b>	<b>6.897</b>	<b>9.668</b>
<b>Summe übrige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>15.479</b>	<b>26.531</b>

#### Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 56.762 Tsd. € (2014: 321.343 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 550 Tsd. € (2014: 1.465 Tsd. €).

#### Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen, realisierten Swaperträgen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen.

#### Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstige Ausleihungen in Höhe von 184.627 Tsd. € vorgenommen (2014: 2.701 Tsd. €). Der Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert in Höhe von 34.159 Tsd. €.

#### Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2015	2014
Abschreibung von Finanzanlagen	15.310	258.982
Wertberichtigung Zinsen	1.993	3.844
Verlust aus dem Abgang von Anteilen an verbundenen Unternehmen	299	196
	<b>17.602</b>	<b>263.022</b>

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Tsd. €	2015	2014
Zinsaufwendungen Anleihen	14.409	20.752
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	23.346	20.072
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.159	3.925
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	887	5.909
sonstiges	7	2
	<b>41.808</b>	<b>50.660</b>

**Steuern vom Einkommen**

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 7.762 Tsd. € (2014: 4.499 Tsd. €) und die Aufwendung der Körperschaftssteuer 2015 in Höhe von 2.675 Tsd. € enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2015 über Verlustvorträge in Höhe von rd. 311.089 Tsd. € (31.12.2014: 352.125 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 53.076 Tsd. € (31.12.2014: 62.107 Tsd. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

---

**SONSTIGE ANGABEN****9. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immo-Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

**10. Steuerliche Unternehmensgruppe**

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 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 2015 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 20 inländische Gruppenmitglieder (2014: 20).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2015 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 14.926 Tsd. € (31.12.2014: 13.279 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2015 sind jedoch keine Gruppenmitglieder aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung erfasst wurde.

**11. Organe und Arbeitnehmer****Aufsichtsrat**

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender  
Dmitry Mints, Stv. des Vorsitzenden  
MMag. Dr. Maria Doralt  
Richard Gregson (ab 28.4.2015)  
Barbara A. Knoflach  
John Nacos (ab 28.4.2015)  
Michael Stanton  
Mag. Franz Zwickl (bis 17.2.2016)

Aktuell besteht der Aufsichtsrat ausschließlich aus von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2015 (für das Geschäftsjahr 2014) insgesamt 196 Tsd. € ausbezahlt (2014 für das Geschäftsjahr 2013: 122 Tsd. €). Zusätzlich wurden in 2015 Barauslagen für Reisespesen in Höhe von 13 Tsd. € (2014: 12 Tsd. €) sowie 4 Tsd. € (2014: 1 Tsd. €) an sonstigen Aufwendungen bezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

**Vorstand**

Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender ab 1.1.2016)  
Dr. Bruno Ettenauer (Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2015)  
Mag. Florian Nowotny

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2015 aktiven Vorstandsmitglieder betrugen im Berichtsjahr 1.485 Tsd. € (2014: 1.326 Tsd. €). Hiervon entfielen 101 Tsd. € (2014: 93 Tsd. €) auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 545 Tsd. € (2014: 541 Tsd. €) an kurzfristigen variablen Gehaltsbestandteilen für die Erreichung der strategischen Ziele (Short Term Incentive) sowie 175 Tsd. € (2014: 74 Tsd. €) aus der LTI-Tranche 2012-2014. Die Vorstandsvergütung bestand zu 52% (2014: 54%) aus fixen und zu 48% (2014: 46%) aus variablen Gehaltsbestandteilen. Für in 2016 auf Basis der für das Geschäftsjahr 2015 vereinbarten Ziele anfallende variable Gehaltsbestandteile wurden auf Vorstandsebene 467 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert. Im Rahmen des LTI-Programms bestehen per 31.12.2015 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 1.835 Tsd. € (Stand per 31.12.2014: 2.226 Tsd. €). Hiervon entfallen 206 Tsd. € (Vorjahr: 483 Tsd. €) auf die in 2015 amtierenden Vorstandsmitglieder. Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 60 Tsd. € (2014: 56 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Infolge der einvernehmlichen vorzeitigen Beendigung des Vorstandsvertrags erhielt Dr. Bruno Ettenauer im Geschäftsjahr 2015 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.490 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € werden per 30. Juni 2016 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängigen Abgaben betrugen 197 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €). Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 65 Tsd. € (2014: 97 Tsd. €). Per 31.12.2015 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung 189 Tsd. € (31.12.2014: 337 Tsd. €). An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt. Aus der Abreifung der LTI-Tranche 2012-2014 wurden 137 Tsd. € an frühere Mitglieder des Vorstands geleistet.

#### Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 56 Angestellte (2014: 54).

#### 12. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft enthalten ist.

#### 13. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 448.067.745,46 € eine Dividende von 0,50 € je Aktie, somit insgesamt 48.404.168,00 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 399.663.577,46 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 17. März 2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)



## ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Um-buchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2015 €	Abschreibungen (kumuliert) €	Bilanzwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2015 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2015 €	Bilanzwert am 31.12.2014 Tsd. €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Rechte, EDV-Software	1.526.254,37	541.180,45	11.000,00	0,00	2.056.434,82	1.376.723,50	679.711,32	483.120,45	0,00	633
	<b>1.526.254,37</b>	<b>541.180,45</b>	<b>11.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.056.434,82</b>	<b>1.376.723,50</b>	<b>679.711,32</b>	<b>483.120,45</b>	<b>0,00</b>	<b>633</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und Bauten										
a) Grundanteil	59.374.260,86	0,00	4.996.816,90	0,00	54.377.443,96	14.979.220,41	39.398.223,55	0,00	0,00	44.395
b) Gebäudewert	304.552.475,19	894.527,66	35.278.097,03	692.678,87	270.861.584,69	93.091.931,17	177.769.653,52	6.697.513,85	955.300,16	199.891
	<b>363.926.736,05</b>	<b>894.527,66</b>	<b>40.274.913,93</b>	<b>692.678,87</b>	<b>325.239.028,65</b>	<b>108.071.151,58</b>	<b>217.167.877,07</b>	<b>6.697.513,85</b>	<b>955.300,16</b>	<b>244.286</b>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.334.060,47	162.774,03	640.992,62	0,00	2.855.841,88	2.337.894,15	517.947,73	327.645,81	0,00	694
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.010.834,44	1.393.799,53	777.473,84	-692.678,87	934.481,26	0,00	934.481,26	0,00	0,00	1.011
	<b>368.271.630,96</b>	<b>2.451.101,22</b>	<b>41.693.380,39</b>	<b>0,00</b>	<b>329.029.351,79</b>	<b>110.409.045,73</b>	<b>218.620.306,06</b>	<b>7.025.159,66</b>	<b>955.300,16</b>	<b>245.991</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.405.380.931,41	187.467.911,68	63.437.891,32	159.445,24	2.529.570.397,01	607.001.897,32	1.922.568.499,69	12.142.502,00	184.423.141,08	1.571.946
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	223.738.412,05	200.836.000,00	133.617.427,99	52.798.611,68	343.755.595,74	7.647.616,00	336.107.979,74	2.389.928,01	0,00	206.625
3. Beteiligungen	262.178,33	27.500,00	0,00	0,00	289.678,33	8.992,14	280.686,19	0,00	0,00	253
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.000,00	350.000,00	37.000,00	0,00	380.000,00	0,00	380.000,00	0,00	0,00	67
5. Derivate	1.311.250,00	176.300,00	0,00	0,00	1.487.550,00	1.348.493,77	139.056,23	91.451,56	0,00	54
6. Sonstige Ausleihungen	163.261.485,67	1.800.000,00	73.349.017,96	-52.958.056,92	38.754.410,79	26.160.805,35	12.593.605,44	686.387,56	204.352,00	136.905
	<b>2.794.021.257,46</b>	<b>390.657.711,68</b>	<b>270.441.337,27</b>	<b>0,00</b>	<b>2.914.237.631,87</b>	<b>642.167.804,58</b>	<b>2.272.069.827,29</b>	<b>15.310.269,13</b>	<b>184.627.493,08</b>	<b>1.915.850</b>
	<b>3.163.819.142,79</b>	<b>393.649.993,35</b>	<b>312.145.717,66</b>	<b>0,00</b>	<b>3.245.323.418,48</b>	<b>753.953.573,81</b>	<b>2.491.369.844,67</b>	<b>22.818.549,24</b>	<b>185.582.793,24</b>	<b>2.162.474</b>

## ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2015		Eigenkapital 31.12.2015		Jahresergebnis 2014		Eigenkapital 31.12.2014	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.523.047	RSD	100	– 3.375	RSD	2.278	RSD	2.780	RSD	5.653	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	9.353	HUF	650.159	HUF	99.333	HUF	640.806	HUF
Canada Square Kft., Budapest	Budapest	12.500.000	HUF	100	31.079	HUF	411.312	HUF	– 13.262	HUF	380.233	HUF
Kapas Center Kft., Budapest	Budapest	772.560.000	HUF	50	323.147	HUF	1.676.960	HUF	47.201	HUF	1.401.014	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	494.958	HUF	2.515.627	HUF	315.387	HUF	2.020.670	HUF
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	– 87.491	HUF	2.207.666	HUF	– 144.342	HUF	2.295.157	HUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.010.000	HUF	100	– 13.642	HUF	209.197	HUF	– 121.122	HUF	222.839	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	428.359	HUF	4.702.154	HUF	– 343.180	HUF	4.273.796	HUF
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	Frankfurt	50.000	EUR	50,5	– 28.194	EUR	8.863	EUR	21.677	EUR	39.557	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	243	EUR	829	EUR	337	EUR	886	EUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.020.000	HUF	50	47.585	HUF	74.052	HUF	– 204.795	HUF	– 73.553	HUF
CAINE B.V., Hoofddorp	Hoofddorp	18.151	EUR	100	10.725	EUR	– 33.970	EUR	– 9.984	EUR	– 47.293	EUR
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	13.693	EUR	113.748	EUR	4.521	EUR	103.352	EUR
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	– 10	EUR	– 11	EUR	Erwerb	2015	Erwerb	2015
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	– 658	EUR	3.848	EUR	– 2.621	EUR	– 13.994	EUR
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	654	BGN	659	BGN	539	BGN	652	BGN
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	174	PLN	382	PLN	108	PLN	199	PLN
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	– 1.375	EUR	– 6.906	EUR	– 428	EUR	– 5.531	EUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	– 1.422	EUR	4.791	EUR	– 83	EUR	6.213	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	147.817.600	EUR	100	4.268	EUR	156.022	EUR	4.557	EUR	151.754	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	38,9	– 1.743	EUR	4.879	EUR	2.911	EUR	8.582	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	237.372	EUR	1.570.058	EUR	92.185	EUR	1.219.964	EUR
CA Immo Investment Management GmbH in Liquidation	Wien	100.000	EUR	100	– 1	EUR	34	EUR	– 32	EUR	35	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	367	EUR	– 5.511	EUR	– 4.776	EUR	– 5.878	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	2	EUR	37	EUR	Gegründet	2015	Gegründet	2015
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	– 73	EUR	– 63	EUR	Gegründet	2015	Gegründet	2015
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	– 15	EUR	– 5	EUR	Gegründet	2015	Gegründet	2015
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	11	EUR	105	EUR	16	EUR	94	EUR

Die Angaben für 2015 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

## LAGEBERICHT

### KONZERNSTRUKTUR

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; darüber hinaus verfügt der Konzern über Büros in Zypern und der Ukraine. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) existieren in Bulgarien, Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Zum Stichtag 31.12.2015 umfasst der Konzern 211 Tochtergesellschaften (31.12.2014: 227) mit insgesamt rund 357 Mitarbeitern (Stand 31.12.2014: 355) in insgesamt 16 Ländern<sup>1)</sup>. Die Kernkompetenz der CA Immo Gruppe liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien, die Slowakei und Rumänien. In Deutschland konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auf München, Frankfurt und Berlin. In den übrigen Ländern liegt der strategische Fokus primär auf den jeweiligen Hauptstädten. Neben Büroimmobilien umfasst das Bestandsportfolio der Gruppe auch Hotels, Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie einen geringen Anteil an Wohn- und Logistikimmobilien. Die Wertgenerierung basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien.

#### Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Beteiligungen der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31.12.2015 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 217,2 Mio. € (31.12.2014: 245,3 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasste zum 31.12.2015 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 587,6 Mio. € (31.12.2014: 659,3 Mio. €) sowie zwei Projektentwicklungen.

<sup>1)</sup> Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden sowie einer weiteren Gesellschaft in der Schweiz.

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften <sup>1</sup>	31.12.2015	31.12.2014
Österreich	27	24
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	1	0
Deutschland	94	95
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	15	15
Osteuropa <sup>2</sup>	90	108
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	8	30
<b>Konzernweit</b>	<b>211</b>	<b>227</b>
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	24	45

1 Joint Ventures bezogen auf Immobilien-/Projekt-Ebene

2 Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaften

#### Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH**. 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 Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Die Bestandsimmobilien werden großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – vermietet und verwaltet. Das Baumanagement inklusive Construction Management, Projektsteuerung und Bauüberwachung wird durch die deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

#### Standort Osteuropa

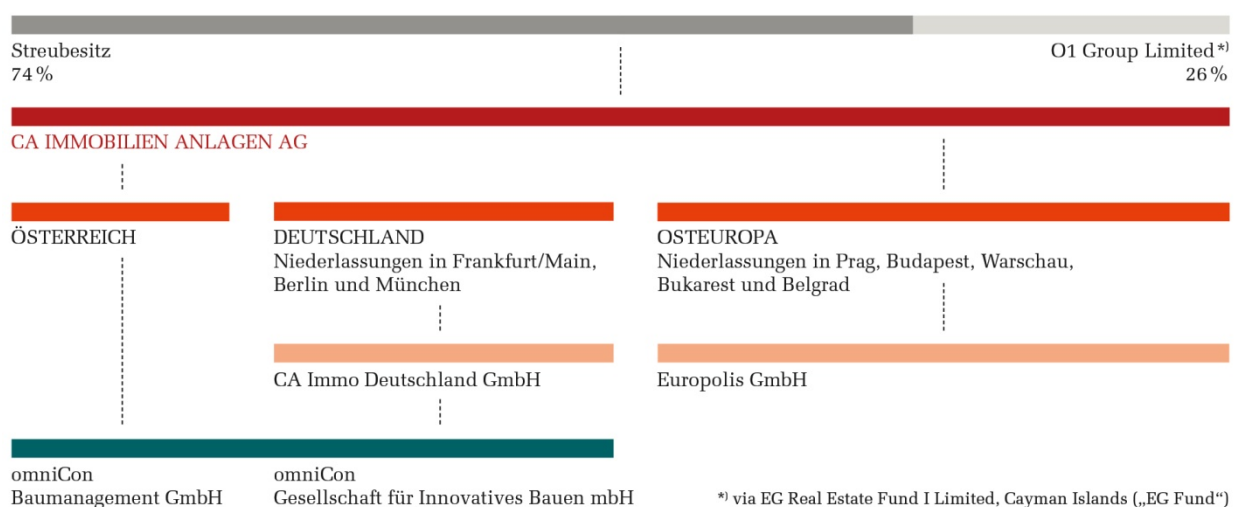
Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe sowie ein geringer Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken in Polen, der Slowakei, Ungarn und der Ukraine ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis GmbH** (vormals Europolis AG) – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. Der Fokus der seit 1990 bestehenden Europolis Gruppe liegt auf gewerblichen „Class A“ Gebäuden in Osteuropa. Das Gesamtportfolio der Europolis teilt sich auf insgesamt vier Teilportfolien auf.

Im Juli 2015 erwarb CA Immo den Minderheitsanteil (rd. 35%) der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) am „E-Portfolio“. Eine Partnerschaft besteht mit der Union Invest, die einen Anteil von 49% am „C1-Portfolio“ hält. Sämtliche osteuropäischen

Immobilien werden durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH (EREAM)**, Wien bzw. durch regionale Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

#### ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE

Stand: 31.12.2015



#### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

##### Konjunkturtrend<sup>1)</sup>

Die globale Konjunktur war 2015 von geopolitischer Instabilität und damit verbundener Volatilität geprägt. Das Wachstum in den Schwellen- und Entwicklungsländern ging zum fünften Mal in Folge zurück. Insbesondere die westeuropäische Wirtschaft bekam die Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland zu spüren. Die Konjunktursorgen wurden hier durch den rasanten Verfall des Ölpreises und des Rubels, die allmähliche Abschwächung der Konjunktur in China sowie die schrittweise Verschärfung der Geldmarktpolitik in den Vereinigten Staaten verstärkt. Laut Internationalem Währungsfonds (IWF) soll jedoch insbesondere die Konjunktur in Europa 2016 und 2017 einen leichten Aufschwung erfahren. Die Konjunkturaussichten in der Eurozone haben sich 2015 tatsächlich verbessert. Die Belastungen durch die Austeritätspolitik werden in Zukunft geringer eingeschätzt und

es sollte folglich mehr Spielraum für Wirtschaftswachstum gegeben sein.

##### Die CA Immo Kernmärkte 2015<sup>2)</sup>

Das Wachstum in der Eurozone lag 2015 bei 1,5%, in der gesamten EU bei 1,8%; beide Zahlen entsprechen den Erwartungen für 2015. Die Arbeitslosenquote in der gesamten EU betrug 9,0% - dies ist die niedrigste Quote seit 2009. 2016 sollte das Wachstum im Euroraum mit 1,7% marginal ansteigen sowie sich 2017 weiter auf 1,9% verbessern, wobei dies jedoch erheblich von einem Wiedererstarren der Investitionstätigkeit abhängen wird. Für die Eurozone wird ein Budgetdefizit von 2,7% erwartet (2014: 2,6%). Insgesamt lag die durchschnittliche Staatsverschuldung der Eurozone bei 91,6% (EU: 93,2%).

Die Wirtschaft in **Österreich** wächst weiterhin langsam, aber stetig. 2015 konnte ein Anstieg des realen BIP von 0,7% verbucht werden. Dieser Zuwachs war in erster Linie die Folge von staatlichen Investitionen und einer

<sup>1)</sup> Quellen: Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, Januar 2016

<sup>2)</sup> Quellen: Eurostat Eurostatistics 01/2015 edition, Prognose der EU-Kommission (04.02.2016)

positiven Außenhandelsbilanz. Angesichts des stärkeren Privatkonsums und Investitionsvolumens wird mit einer Verdoppelung des BIP-Wachstums in den Jahren 2016 und 2017 gerechnet. Die Inflationsrate ging in Österreich 2015 auf 0,8% zurück (2014: 1,5%) und sollte aufgrund des fallenden Ölpreises 2016 und 2017 auf diesem niedrigen Niveau bleiben. Im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung 2015 in der Eurozone (0,5%) und der EU (0,6%) liegt Österreich somit klar über dem Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote stieg 2015 auf 6% (2014: 5,6%), was vor allem auf den stärkeren Zustrom von Asylbewerbern zurückzuführen ist; dieser Trend soll auch 2016 anhalten.

Die deutsche Konjunktur wurde in erster Linie von Ausgaben der öffentlichen Hand sowie vom privaten und öffentlichen Konsum gestützt. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,7%. Im EU-Vergleich weist **Deutschland** zusammen mit Tschechien mit 4,5% die niedrigste Arbeitslosenquote auf. Die Inflationsrate in Deutschland bewegte sich im Jahresverlauf um die 0%-Grenze und kam seit Januar 2014 nicht über 1% hinaus. Die Verschuldung in % des BIP ging von 74,8% (2014) auf 70,8% (2015) zurück.

Das Wirtschaftswachstum Ungarns ging 2015 gegenüber dem robusten Wachstum von 3,7% im Vorjahr auf 3,0% zurück und lag damit erheblich über den Erwartungen von 2,7%. In **Rumänien** entwickelte sich die Wirtschaft 2015 mit einem BIP-Wachstum von 3,6% ebenfalls positiv. Das Bruttoinlandsprodukt Polens wuchs 2015 um 3,6% und befand sich damit weiterhin auf einem starken und stabilen Kurs. In Tschechien kam es zwischen dem dritten und vierten Quartal 2015 zwar zu einem Rückgang des BIP, es konnte aber trotzdem ein Jahreswachstum von 3,9% verzeichnet werden. Mit Ausnahme Tschechiens ist die Arbeitslosenquote in den **CEE**-Ländern höher als im Rest der EU und liegt in Polen bei 7,1%, in Ungarn bei 7,3% und in Rumänien bei 6,7%.

Die Inflationsrate drehte in den meisten CEE-Ländern ins Minus und blieb damit unter den jeweiligen Zielwerten. Der Hauptgrund für den Rückgang liegt in den ständig fallenden Ölpreisen. Tschechien vermeldete eine negative Inflationsrate von -0,1%, in Rumänien erreichte sie im August 2015 einen Rekordtiefstand und letztlich -0,7% für das Gesamtjahr. Der Zinssatz in Polen lag mit 1,50% auf einem Rekordtief, die Jahresinflationsrate bei -0,5%.

### Geldmarkt und Zinsumfeld<sup>1)</sup>

Die Geldmarktpolitik war 2015 stark expansiv und von einem anhaltend historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Im Jahresverlauf 2015 hielt die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins bis zu ihrer Entscheidung im Dezember, die Einlagezinsen in der Eurozone von -0,20% auf -0,30% zu senken, auf unverändert stabilem Niveau. Die Zinsen blieben während des gesamten Jahres im negativen Bereich, um die Kreditvergabe für die Banken attraktiver zu machen. Laut Eurostat lag die Teuerungsrate in der Eurozone Ende 2015 bei nur 0,4% und somit weit unter dem 2%-Zielwert der EZB. Um der Gefahr einer Deflation entgegenzuwirken und die Wirtschaft zu stützen, beschloss die EZB im Januar 2015, das Programm zum Ankauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren aus Ländern der Eurozone auf ein Volumen von bis zu 60 Mrd. € auszudehnen. Das Programm soll bis September 2016 weiterlaufen. Der 3-Monats-Euribor, der Referenzzinssatz für variabel verzinsliche Anleihen, bewegte sich 2015 auf einem Rekordtief und schwankte zwischen 0,6% und -0,15%. Im April 2015 bewegte er sich erstmals in negativem Terrain.

Die Talfahrt im zweiten Halbjahr setzte sich in den ersten Wochen 2016 fort und erreichte mit -0,2% einen neuen Tiefstand. Die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unternehmensanleihen guter Bonität erreichte 2015 ebenfalls historische Tiefstände.

### Währungen<sup>2)</sup>

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB führten 2015 zu einer Abschwächung der europäischen Gemeinschaftswährung, insbesondere gegenüber dem US-Dollar. Die polnische und die ungarische Währung zeigten um das zweite Quartal 2015 höhere Volatilität: EUR/PLN wurde zwischen 3,96 und 4,36 gehandelt, während sich EUR/HUF zwischen 296 und 323 bewegte. Nachdem die Schweizer Nationalbank am 15. Januar 2015 den Euro-Mindestkurs von 1,20 Franken abrupt aufgehoben hatte, verzeichneten die Währungen der CEE-Länder einen Wertverlust, der jedoch rasch wieder aufgeholt werden konnte.

<sup>1)</sup> Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

<sup>2)</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Statistisches Zentralamt, Bloomberg

**Ausblick<sup>1)</sup>**

Die aktuelle Konjunkturlage und die Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone lässt erwarten, dass der Leitzins auch 2016 auf historisch niedrigem Niveau bleiben wird. Die Entscheidung der EZB, das Ankaufsprogramm für Anleihen auszudehnen sowie das im November 2014 bekannt gegebene Investitionsprogramm der Europäischen Kommission, das Investitionen von mindestens 315 Mrd. € für strategische Infrastrukturprojekte mobilisieren soll, sollte sich weiter unterstützend auf die Konjunktur auswirken. Nachdem der starke Rückgang des Ölpreises die Teuerungsrate 2015 gedämpft hatte, geht die EU-Kommission von einer weiter sinkenden Inflationsrate aus, wobei Bedenken wegen möglicher Deflationsrisiken aufgrund der expansiven Programme der EZB abgeschwächt wurden.

Die CEE-Länder sollten laut Experten von einer belebten Inlandsnachfrage und verstärkter Investitionstätigkeit in den Folgejahren profitieren und dieses Jahr um durchschnittlich 3,3% wachsen (der schnellste Anstieg seit 2008). Mit einem prognostizierten BIP-Wachstum von 4,5% im Jahr 2015 wird Tschechien zum wachstumsstärksten Land der CEE-Region. Für Polen wird 2015 ein Wachstum von 3,6% erwartet, für Ungarn 3,0%. Da mit geringeren Staatsausgaben zu rechnen ist, wird die Wirtschaft in Ungarn unter Umständen langsamer wachsen.

**IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH<sup>2)</sup>****Investmentmarkt**

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien erreichte im 4. Quartal 2015 mit 1,8 Mrd. € den bislang höchsten Quartalsstand und machte fast die Hälfte des gesamten Jahresinvestitionsvolumens aus. Der Hauptgrund dafür ist der Abschluss mehrerer großvolumiger Transaktionen zu Jahresende. 2015 entfielen 40% der Transaktionen auf Büroimmobilien, gefolgt von 31% im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Insgesamt lag das Investitionsvolumen in Höhe von 2,7 Mrd. € ähnlich hoch wie im Vorjahr (2,8 Mrd. €). Die Spitzenrendite für Büroimmobilien lag mit 4,20% im 4. Quartal nur unwesentlich unter dem Vorquartal (4,30%). Die Renditen in guten Lagen waren minimal geringer (10 bps) als im 3. Quartal (4,95% gegenüber 5,05%). Der Anteil auslän-

dischen Kapitals betrug erstmals seit zehn Jahren mehr als 50% des Gesamtjahreswerts. Im 4. Quartal stieg der Anteil internationaler Investoren von 26% (3. Quartal) auf knapp 65%. Auf das Konto inländischer Investoren gingen 35% der Investitionen; rund 21% wurden von deutschen Anlegern getätigt.

**Büroimmobilienmarkt**

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Büroimmobilienmarkt ist mit rund 198,000 m<sup>2</sup> um 75% gegenüber dem Vorjahreswert (113,000 m<sup>2</sup>) gestiegen. Der Gesamtbestand erhöhte sich im 4. Quartal mit ca. 11,0 Mio. m<sup>2</sup> geringfügig gegenüber 2014 (10,9 Mio. m<sup>2</sup>). Der stabil gebliebene Gesamtbestand ist in erster Linie auf das signifikant geringere Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. Die Fertigstellungen lagen nur knapp über 7.000 m<sup>2</sup>; im letzten Quartal wurden keine wichtigen Büroprojekte fertiggestellt. Die Vermietungsleistung lag mit 61.000 m<sup>2</sup> im 4. Quartal 2015 um 50% über dem Ergebnis des 3. Quartals (32.000 m<sup>2</sup>). Die Gesamtvermietungsleistung (200,000 m<sup>2</sup>) lag allerdings geringfügig unter dem Vorjahresergebnis (210,000 m<sup>2</sup>). Im Jahr 2015 waren neue Büroflächen entweder bereits vollständig vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Diese Tendenz sollte sich bis 2017 oder 2018 fortsetzen. Die Leerstandsrate sank mit 6,3% auf ein Rekordtief und resultiert aus dem geringen Fertigstellungsvolumen in 2015 sowie aus der anhaltenden Nachfrage nach Büroflächen. Die monatliche Spitzenmiete in Wien erhöhte sich im letzten Quartal 2015 mit 25,85 €/m<sup>2</sup> geringfügig gegenüber dem Vorquartal (25,75 €/m<sup>2</sup>). Leichte Schwankungen zeigten sich bei den Mieten in guten und durchschnittlichen Lagen, die bis zum 4. Quartal auf rund 15,50 €/m<sup>2</sup>/Monat in guten bzw. 13,50 €/m<sup>2</sup>/Monat in durchschnittlichen Lagen stiegen.

**IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND<sup>3)</sup>****Investmentmarkt**

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland wuchs 2015 mit 55,1 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr um fast 40%. Mehr als 30% des Jahresergebnisses (17 Mrd. €) wurden allein im 4. Quartal 2015 erwirtschaftet, dem damit stärksten Quartal der letzten fünf Jahre. In Deutschland wurden 2015 rund 23 Mrd. € in Büroimmo-

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

<sup>2)</sup> Quellen: CBRE: Austria Investment MarketView Q4 2015, Vienna Office MarketView Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015

<sup>3)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: German Investment Market Q4 2015; CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2015, Investment Market Overview Berlin, Munich; MarketView European Investment Quarterly Q4 2015



bilien sowie 17 Mrd. € in Einzelhandelsflächen investiert. Zusammen machen diese beiden Kategorien rund 75% des gesamten deutschen Investmentmarkts für Gewerbeimmobilien aus. Im letzten Quartal 2015 wurde im Bereich Büroimmobilien das höchste Quartalsergebnis seit 2007 erzielt. Der Anteil ausländischer Investoren ist in Deutschland von 39% auf beinahe 50% gestiegen.

Der Anteil der Investitionen in Büroimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen hat sich zwischen 2010 und 2015 verdoppelt. In Berlin wurden 4,4 Mrd. € in Büroimmobilien investiert (57% des gesamten Berliner Investmentmarkts), in München 4,3 Mrd. € (73%). Der höchste Anteil an Büroinvestitionen ergab sich in Frankfurt (4,9 Mrd. € bzw. 81% des Gesamtvolumens). Angesichts der hohen Investmentnachfrage sank die Spitzenrendite in München im Vorjahresvergleich auf 3,65% (gegenüber 4,0% in Berlin und 4,4% in Frankfurt).

#### Büroimmobilienmarkt<sup>1)</sup>

Im Vergleich zu 2014 ist der Büroflächenumsatz in Deutschland im Jahr 2015 um 21% auf rund 3,6 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen. Die Entwicklung in den einzelnen Immobilienhochburgen ergibt jedoch ein unterschiedliches Bild. Bei einem Rekordflächenumsatz von 879.400 m<sup>2</sup> konnte Berlin einen Anstieg um 43% gegenüber 2014, Düsseldorf um 46% auf 342.500 m<sup>2</sup> verbuchen. Der Flächenumsatz für die fünf anderen Kernstädte lag dazwischen, wobei Frankfurt, Stuttgart, München und Köln im Vergleich zum Vorjahr Zuwächse verzeichneten. Das Neubauvolumen ging 2015 um 12% auf 870.000 m<sup>2</sup> zurück. 65% der fertiggestellten Flächen waren bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben.

Der Gesamtleerstand ging 2015 um 16% auf 5,69 Mio. m<sup>2</sup> zurück und fiel damit erstmals seit 2013 unter die 6 Mio. m<sup>2</sup>-Marke. 2015 erreichte die durchschnittliche Leerstandsrate in den Kernstädten mit 6,4% einen neuen Tiefststand seit 2002. Für 2016 wird aufgrund der hohen Nachfrage ein weiterer Rückgang erwartet. Bei den Spitzenmieten war 2015 in allen Städten außer Köln und Düsseldorf ein Anstieg zu verzeichnen. Die aggregierte Spitzenmiete stieg um 3%, die Durchschnittsmieten verzeichneten ein Plus von 4%. Ähnliche Ergebnisse werden für das Jahr 2016 erwartet.

Der Büroflächenumsatz in **München** summierte sich 2015 auf 761.000 m<sup>2</sup> und ist in erster Linie auf das starke 4. Quartal (248.000 m<sup>2</sup>) zurückzuführen; für 2016 wird ein Gesamtflächenumsatz von rund 700.000 m<sup>2</sup> erwartet. 2015 wurden 178.500 m<sup>2</sup> neu entwickelte oder sanierte Büroflächen fertiggestellt. Der Büro-Leerstand lag mit 5,3% auf dem niedrigsten Niveau seit 2003. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014 ist die Spitzenmiete im 4. Quartal 2015 aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Top-Büroflächen um 1 € auf 34,00 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Im Jahr 2015 wurden 180.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertiggestellt.

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2015 auf rund 391.200 m<sup>2</sup> und blieb damit zum vierten Mal seit 2004 unterhalb der 400.000 m<sup>2</sup>-Marke bzw. rund 12% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Gleichzeitig wurde 2015 die höchste Zahl an neuen Mietflächen seit mehr als einem Jahrzehnt fertiggestellt. Dies betraf jedoch hauptsächlich kleinere Transaktionen. Der Hauptschwerpunkt liegt nach wie vor auf Qualität: 63% des Gesamtflächenumsatzes wurden mit Immobilien im Topsegment erzielt; bei vier der zehn größten Transaktionen handelte es sich um Entwicklungsprojekte. Die Leerstandsrate sank im letzten Quartal 2015 noch weiter auf 9,1%, dem niedrigsten Stand seit mehr als zehn Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Spitzenmiete von 35 € auf 35,5 €/m<sup>2</sup>/Monat leicht an. Für 2016 wird ein weiterer Anstieg in stark nachgefragten Lagen erwartet.

**Berlin** verzeichnete 2015 mit einem Rekord-Büroflächenumsatz von 879.400 m<sup>2</sup> den Höchststand auf dem Markt. Mit diesem Volumen steht Berlin erstmals an führender Stelle der Big 7-Bürolagen in Deutschland. Der Flächenumsatz betrug im 4. Quartal 2015 rund 294.200 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate sank im letzten Quartal auf 6,3%, während das Fertigstellungsvolumen den höchsten Stand seit 2005 erreichte und 2016 weiter wachsen sollte. Die Spitzenmiete stieg mit 24 €/m<sup>2</sup>/Monat auf das höchste Niveau seit 2002. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich auf über 15 €/m<sup>2</sup>/Monat.

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

##### Investmentmarkt

Das Investitionsvolumen in den CEE-Ländern (exklusive Russland) betrug 2015 ca. 9,5 Mrd. €. Dies entspricht

<sup>1)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: Office Market Overview BIG 7 4Q 2015, Office Market Profile Berlin, Frankfurt, Munich 4Q 2015, CBRE: German Investment Quarterly MarketView Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015

<sup>2)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Market Pulse/2015; CBRE: CEE Property Investment MarketView Q4 2015

einem Zuwachs von rund 25% gegenüber dem Vorjahr. Polen blieb führender regionaler Markt mit einem Anteil von ca. 46% (4,1 Mrd. €), gefolgt von Tschechien (30%, 2,7 Mrd. €), Ungarn (9%, 0,7 Mrd. €), Rumänien (7,5%, 0,6 Mrd. €) und der Slowakei (4,5%, 0,3 Mrd. €). Getrieben von Transaktionen in Tschechien und Polen erzielte der Einzelhandelssektor ein Rekordergebnis von 4,5 Mrd. € (+160%) bzw. 45% des Gesamtinvestitionsvolumens. In den CEE-Ländern ging der Bürotransaktionsmarkt gegenüber dem Vorjahresergebnis von 4,7 Mrd. € um 17% auf 3,9 Mrd. € zurück. Die Renditen sanken in der CEE-Region aufgrund der Vielzahl der 2015 abgeschlossenen Transaktionen, die das gesteigerte Interesse der Anleger widerspiegeln. Die Spitzenrenditen sind auch auf den Kernmärkten von CA Immo zurückgegangen, blieben jedoch bis zum Jahresende auf relativ stabilem Niveau. Im 4. Quartal blieben die Spitzenrenditen in Polen und Tschechien stabil bei 5,75%, während in Ungarn 7,15% und Rumänien 7,50% erreicht werden konnten.

In der zweiten Jahreshälfte 2015 wuchs das Transaktionsvolumen in **Polen** auf ein Rekordniveau von 2,88 Mrd. €. Dies entspricht einem Jahresgesamtvolumen von 4,1 Mrd. €. Die Investitionstätigkeit übertraf die Erwartungen. Einige der in der zweiten Jahreshälfte 2015 unterzeichneten Transaktionen stehen 2016 vor dem Abschluss und somit sollten sich in den nächsten Quartalen signifikante Transaktionsvolumina ergeben. Dank der soliden Leistung im Jahr 2014 bleibt Polen auch weiterhin primärer Fokus für viele institutionelle Anleger. Dessen Anteil am gesamten CEE-Transaktionsmarkt reduzierte sich jedoch von 70% im Jahr 2012 auf rund 46% im Jahr 2015, zumal andere Länder der Region deutlich höhere Volumina verzeichnen konnten – ein erfolgversprechender Trend für die ganze Region. Zum ersten Mal übertraf das Transaktionsvolumen in Regionalstädten (61%) das in Warschau (39%) verbuchte Volumen.

In **Tschechien** erreichte das Transaktionsvolumen 2015 im 2. Halbjahr 1,45 Mrd. € und für das Gesamtjahr 2,65 Mrd. €, das sind +65% gegenüber dem Vorjahreswert. Im 2. Halbjahr 2015 wurden in **Ungarn** 500 Mio. € erwirtschaftet, wovon 58% auf Büroinvestitionen entfielen. Das Investitionsvolumen in **Rumänien** wurde von Industrietransaktionen (41%) vor Büroinvestitionen (38%) geprägt. Das Immobilieninvestitionsvolumen betrug insgesamt rund 650 Mio. €; Bukarest konnte mehr als 80% des Transaktionsvolumens für sich verbuchen.

### Büroimmobilienmärkte<sup>1)</sup>

In allen vier Kernstädten der CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) wurde 2015 ein Anstieg des Flächenumsatzes sowie ein Rückgang der Leerstandsrate verzeichnet.

Ende 2015 belief sich die Bürogesamtfläche in **Warschau** auf rund 4,7 Mio. m<sup>2</sup>. Das Fertigstellungsvolumen betrug 277.600 m<sup>2</sup>. Weitere 400.000 m<sup>2</sup> sollen bis 2016 folgen. 46% der neu errichteten Flächen befinden sich im Geschäftsbezirk des Stadtzentrums. Der Gesamtflächenumsatz betrug 2015 833.200 m<sup>2</sup>, wobei 221.140 m<sup>2</sup> im letzten Quartal vermietet wurden. Zu Jahresende 2015 belief sich die Leerstandsrate auf 12,3% (2014: 13,3%); im Jahresvergleich sank die Basisleerstandsrate um 1%. Infolge der umfangreichen Projektpipeline ging die Spitzenmiete auf 23,50 €/m<sup>2</sup> (2014: 25,00 €/m<sup>2</sup>) zurück.

Bis Jahresende 2015 waren in **Bukarest** 240.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Die Vermietungsaktivität sank im Jahresvergleich um 20%. Das Fertigstellungsvolumen betrug 72.500 m<sup>2</sup>. Der Bürobestand summierte sich auf 2,35 Mio. m<sup>2</sup> und soll 2016 um weitere 408.000 m<sup>2</sup> wachsen. Die Leerstandsrate reduzierte sich zum Jahresende vor allem wegen der geringen Neuflächen im Jahr 2015 auf 11,9%; in den nächsten Quartalen wird mit einem Anstieg gerechnet. Zwischen den einzelnen Teilmärkten bestehen jedoch große Unterschiede. Die Leerstandsrate bei Class A-Immobilien betrug lediglich 5,3%, da 58% der Transaktionen für Class A-Bürogebäude abgeschlossen wurden, während die Rate für Class B-Immobilien bei 15,9% lag. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit 18,5 €/m<sup>2</sup>/Monat im 4. Quartal 2015 auf stabilem Niveau.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** stieg 2015 im Jahresvergleich um 51% auf 364.800 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsleistung im Bürosektor übertraf erstmals die 500.000 m<sup>2</sup>-Schwelle und erhöhte sich ähnlich wie 2014 um 18%. Das Fertigstellungsvolumen sank 2015 mit 50.900 m<sup>2</sup> um 25% gegenüber dem Vorjahreswert; 2016 sollen 100.000 m<sup>2</sup> neue Flächen hinzukommen. 57% der neuen Flächen sind bereits vermietet. Die Leerstandsrate ging 2015 um 4,1% auf aktuell 12,1% zurück. Der geringere Leerstand wurde bei allen Gebäudekategorien verzeichnet. Bei den Class A-Immobilien gab es mit 8,8% die niedrigste durchschnittliche Leerstandsrate. Die

<sup>1)</sup> Quellen: Jones Lang La Salle: Prag Office Market Q4 2015; CBRE: Office MarketView Prague, Warsaw, Bucharest and Budapest Q4 2015, EMEA Rents and Yields Q4 2015



durchschnittliche Spitzenmiete beläuft sich in Budapest derzeit auf 19 bis 21 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Im letzten Quartal 2015 wuchs der Büromarkt in **Prag** um 32.200 m<sup>2</sup>. Der Büroflächenbestand in Prag betrug somit 3,22 Mio. m<sup>2</sup>. Im Jahr 2015 erreichte die Vermietungsleistung 449.800 m<sup>2</sup>, wovon 272.900 m<sup>2</sup> neu vermietet wurden. Damit konnte ein absoluter Höchststand für diesen Markt verbucht werden. Die Leerstandsrate in Prag war 2015 so hoch wie nie zuvor, ging aber im letzten Quartal in erster Linie wegen eines starken Netto-Flächenumsatzes auf 14,6% zurück. Für das nächste Jahr wird kein weiterer massiver Rückgang der Leerstandsrate erwartet. Die Spitzenmieten im Stadtzentrum belaufen sich auf 18,50 bis 19,50 €/m<sup>2</sup>/Monat, in der Innenstadt zwischen 14,50 bis 16 €/m<sup>2</sup>/Monat und in den Randbezirken um die 13,00 bis 14,50 €/m<sup>2</sup>/Monat.

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienvermögen in Entwicklung. 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 ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

### Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

Die CA Immo Gruppe hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von rund 3,7 Mrd. € (31.12.2014: 3,6 Mrd. €). Davon entfallen 3,2 Mrd. € (89% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien<sup>1)</sup> sowie 0,4 Mrd. € (11% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Deutschland ist mit einem Anteil von 41% größtes regionales Segment.

### Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 141.475 m<sup>2</sup> (2014: 160.935 m<sup>2</sup>) und umfasst zum Bilanzstichtag sieben Liegenschaften (2014: 13

Liegenschaften) sowie zwei Projektentwicklungen in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 218.102 Tsd. € (2014: 245.296 Tsd. €). 2015 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 17.304 Tsd. € (2014: 20.426 Tsd. €).

### Vermietungen

2015 wurden rd. 5.915 m<sup>2</sup> an Flächen neu vermietet bzw. verlängert. Hinzu kamen Vertragsabschlüsse für weitere rd. 1.490 m<sup>2</sup>, die in 2016 bezogen werden. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG liegt bei rund 95% (2014: 96%). Größte Mieter der CA Immobilien Anlagen AG sind die Österreichische Post AG sowie die Robert Bosch AG.

### Investitionen

2015 investierte die Gesellschaft 2.288 Tsd. € (2014: 4.438 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. 2.205 Tsd. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen (insbesondere in Mieterausbauten und den Umbau der Objekte Erdberger Lände, Wolfganggasse, Erlachgasse und Storchengasse sowie des Donau Business Centers am Handelskai) (2014: 3.772 Tsd. €), 364 Tsd. € (2014: 361 Tsd. €) wurden für die Vorbereitung von Projektentwicklungen aufgewendet.

### Verkäufe

Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden sechs Liegenschaften diverser Assetklassen in Wien, Niederösterreich, Salzburg und Tirol sowie ein Teilgrundstück in Wien mit einem Buchwert von insgesamt rund 23.751 Tsd. € verkauft (2014: 3 Bestandsobjekte im Wert von 14.492 Tsd. €). Der Gewinn aus diesen Transaktionen lag bei rd. 35.629 Tsd. € (2014: 3.097 Tsd. €).

### Projektentwicklungen

Per 31.12.2015 befanden sich zwei Projektentwicklungen an der Erdberger Lände in Wien in Umsetzung.

## GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

### Ergebnis

Infolge der Verkäufe des Vorjahres verringerten sich die **Mieterlöse** um – 15,3% von 20.426 Tsd. € auf 17.304 Tsd. €. Analog zu den Mieterlösen reduzierten sich die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** von 6.083 Tsd. € auf 5.675 Tsd. €. Im Ergebnis führte dies

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen

zu einer – 13%igen Verminderung der **Umsatzerlöse** von 26.509 Tsd. € auf 22.979 Tsd. €.

Aus Verkäufen wurden **sonstige betriebliche Erträge** in Höhe von 39.888 Tsd. € lukriert (2014: 13.786 Tsd. €). Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 4.166 Tsd. € (2014: 5.257 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 3.383 Tsd. € (2014: 3.668 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Infolge der einvernehmlichen vorzeitigen Beendigung des Vorstandsvertrags erhielt Dr. Bruno Ettenauer im Geschäftsjahr 2015 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.490 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € werden per 30. Juni 2016 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängigen Abgaben betrugen 197 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €). Dadurch erhöhte sich auch der **Personalaufwand** insgesamt um 28% von 8.447 Tsd. € in 2014 auf 10.797 Tsd. € per 31.12.2015. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich 56 Dienstnehmer (2014: 54).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** verringerten sich im Periodenvergleich um – 10% auf 7.508 Tsd. € (2014: 8.355 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sanken um – 43% auf – 16.059 Tsd. € (2014: – 27.994 Tsd. €). Dies ist im Wesentlichen auf eine deutliche Reduzierung der direkt den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen von 16.863 Tsd. € auf 8.582 Tsd. € (– 49%) sowie auf die Senkung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen – insbesondere der projektbezogenen Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare – von 9.668 Tsd. € auf 6.897 Tsd. € (– 29%) zurückzuführen. Die in dieser Position enthaltenen Steuern umfassen im Wesentlichen eine Anpassung der Grunderwerbssteuer für eine in vergangenen Jahren durchgeführte Verschmelzung, an Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben sowie die nicht abzugsfähige Vorsteuer. Im Vorjahr war hier die Gesellschaftsteuer für die Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung aufgrund der Wandlung der 4,125% Wandelschuldverschreibung 09-14 in Höhe von 1.134 Tsd. € enthalten.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem **Betriebsergebnis** von 28.503 Tsd. € (2014: – 4.501 Tsd. €).

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 57.312 Tsd. € (2014: 322.808 Tsd. €) zu. Diese entfallen mit einem Betrag von 56.762 Tsd. € auf Österreich (2014: 321.343 Tsd. €) sowie mit 550 Tsd. € auf Deutschland und Osteuropa (2014: 1.465 Tsd. €). Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von – 17.602 Tsd. € (2014: – 263.022 Tsd. €) gegenüber. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 13.617 Tsd. € (2014: 21.112 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ betrugen 23.861 Tsd. € (2014: 8.684 Tsd. €). Die Zinserträge resultieren aus Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen, realisierten Swaperträgen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen.

Die **Erträge aus Finanzbeteiligungen** beliefen sich auf 219.997 Tsd. € (2014: 10.466 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 184.423 Tsd. € (2014: 2.701 Tsd. €) sowie Erträge aus Rückzahlungen und dem Abgang von Ausleihungen über dem Buchwert in Höhe von 34.159 Tsd. €. Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von 12.143 Tsd. € (2014: 247.413 Tsd. €) gegenüber.

Als Folge der Reduktion des Verschuldungsgrads sowie einer Optimierung der Finanzierungsstruktur hat sich der Finanzierungsaufwand 2015 reduziert. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** lagen bei – 41.808 Tsd. € (2014: – 50.660 Tsd. €). Die Zinsen für Darlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** verringerten sich um 20% und betrugen – 3.159 Tsd. € (2014: – 3.925 Tsd. €). Demgegenüber stiegen die Aufwendungen für Derivatgeschäfte um 16% auf – 23.346 Tsd. € (2014: – 20.072 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen verringerten sich deutlich von – 5.909 Tsd. € per 31.12.2014 auf – 887 Tsd. € per 31.12.2015. Die im vierten Quartal 2014 erfolgte Rückführung der Unternehmensanleihe 2009-2014, mit einem Coupon von 6,125% das teuerste Finanzierungsinstrument der Gesellschaft, wirkte sich zusätzlich positiv auf die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Unternehmens aus. Die **Zinsaufwendungen für Anleihen** betrugen per 31.12.2015 – 14.409 Tsd. € und lagen damit um 31% unter dem Vorjahreswert von – 20.752 Tsd. €. Per 31.12.2015 notierten zwei Anleihen der CA Immo im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse. 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.

In Summe kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem signifikanten Anstieg des **Finanzergebnisses** von 49.388 Tsd. € im Jahr 2014 auf 255.377 Tsd. € im Jahr 2015. Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** belief sich auf 283.881 Tsd. € (2014: 44.887 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 5.004 Tsd. € (2014: 4.234 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2015 ein **Jahresüberschuss** von 288.884 Tsd. € nach 49.121 Tsd. € per 31.12.2014. Nach Berücksichtigung der Dotierung der Gewinnrücklage in Höhe von – 32.306 Tsd. € (Vorjahr: 0 Tsd. €) für die per 31.12.2015 von der Gesellschaft gehaltenen 2.000.000 Stück eigenen Aktien sowie eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 191.490 Tsd. € (Vorjahr: 186.833 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 448.068 Tsd. € (2014: 235.954 Tsd. €) aus.

#### Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2015 wird der Vorstand der Hauptversammlung am 3. Mai 2016 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 50 Cent je Aktie vorschlagen, die am 10. Mai 2016 ausgezahlt werden soll (Ex-Tag Dividende: 6. Mai 2016; Nachweisstichtag Dividende: 9. Mai 2016). Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 3% gemessen am Schlusskurs des Jahres 2015 (16,83 €).

#### Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 39.455 Tsd. € (2014: 266.883 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt – 131.790 Tsd. € (2014: – 226.430 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 84.513 Tsd. € (2014: – 191.945 Tsd. €).

#### Bilanz – Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 2.239.155 Tsd. € per 31.12.2014 auf 2.599.830 Tsd. € per 31.12.2015.

Das **Anlagevermögen** stieg um rund 15,2% von 2.162.474 Tsd. € per 31.12.2014 auf 2.491.370 Tsd. € per 31.12.2015. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2015 bei 96% (31.12.2014: 97%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten

einen Anstieg auf 680 Tsd. € (31.12.2014: 633 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Immobilienverkäufe verringerte sich das **Sachanlagevermögen** gegenüber dem Vorjahr um 11,1% auf 218.620 Tsd. € (31.12.2014: 245.991 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft insgesamt sieben Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 218.102 Tsd. € (2014: 13 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 245.991 Tsd. €). Die **Finanzanlagen** stiegen um 18,6% auf 2.272.070 Tsd. € (31.12.2014: 1.915.850 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.922.568 Tsd. € (31.12.2014: 1.571.946 Tsd. €). Der Anstieg des Buchwerts ist im Wesentlichen auf positive Bewertungsergebnisse zurück zu führen.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich von 76.459 Tsd. € per 31.12.2014 auf 107.758 Tsd. € per 31.12.2015. Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 408 Tsd. € (31.12.2014: 64 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen. Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene im Geschäftsjahr 2011 vom Markt zurückgekauft Anleihen mit einem Buchwert von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. € sowie 2.000.000 Stück eigene Aktien der Gesellschaft mit einem Buchwert von 32.306 Tsd. €. Die Gesellschaft verfügt per 31.12.2015 über liquide Mittel in Höhe von 19.871 Tsd. € (31.12.2014: 27.693 Tsd. €).

#### Bilanz – Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 2.053.552 Tsd. € (31.12.2014: 1.809.132 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 79% (31.12.2014: 81%). Das Anlagevermögen war zu 82% (31.12.2014: 84%) durch Eigenkapital gedeckt. Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 10.697 Tsd. € (31.12.2014: 29.582 Tsd. €). Durch die Begebung der 2,75% Anleihe 2015-2022 im Nominale von 175 Mio. € erhöhten sich die **Verbindlichkeiten** von 397.562 Tsd. € per Jahresende 2014 auf 532.961 Tsd. € per 31.12.2015. Demgegenüber konnten sowohl die Bankverbindlichkeiten als auch die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten deutlich verringert werden.

## ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2014	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Zuführung Rücklagen	31.12.2015
Grundkapital	718.337	0	0	0	0	718.337
Gebundene Kapitalrücklagen	854.842	0	0	0	0	854.842
Gewinnrücklagen	0	0	0	0	32.306	32.306
Bilanzgewinn	235.953	0	-44.464	288.884	-32.306	448.067
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.809.132</b>	<b>0</b>	<b>-44.464</b>	<b>288.884</b>	<b>0</b>	<b>2.053.552</b>

## AKTIONÄRSSTRUKTUR UND ANGABEN ZUM KAPITAL (INFORMATION GEMÄß § 243 A UGB)

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). Mit einer Beteiligung von 26%, die indirekt über den EG Real Estate Fund I Limited von O1 Group Limited ("O1 Group") gehalten wird, ist die O1 Group größter Aktionär der CA Immo. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zweitgrößter Aktionär ist die AXA S.A. mit einer Beteiligung von ca. 4%, die wiederum über diverse Publikumsfonds gehalten werden. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten.

Die Namensaktien werden von der O1 Group Limited, Zypern, gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat ausschließlich aus von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Bis auf O1 Group 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.

In der 28. ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das

Grundkapital bis zum 31. August 2018 (auch in mehreren Tranchen) um bis zu 215.500.975 € (rd. 30% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 29.642.500 auf Inhaber lautende Stückaktien unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechts (§ 153 Abs. 6 AktG) zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 wurde der Vorstand 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. Auf Grundlage dieses Ermächtigungsbeschlusses erwarb die Gesellschaft im Zeitraum von 12. Mai 2015 bis 9. Dezember 2015 insgesamt 2.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von rd. 32,3 Mio. €. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug rd. 16,14 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie lag bei 17,00 € bzw. 14,93 €. Per 31. Dezember 2015 hielt die CA Immobilien Anlagen AG aus dem Aktienrückkaufprogramm 2015 insgesamt 2.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 2% der stimmberechtigten Aktien).

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

tal 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 Wandschuldverschreibungen festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

Gemäß Satzung besteht der Vorstand der CA Immo aus einer, zwei oder drei Personen. 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. Mittels Namensaktien entsandte Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen finden auf sie 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.

Im September 2015 wurden die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder um eine Change-of-control-Klausel erweitert. Ansonsten bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

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 Kontrollsystem (IKS) laufend ausgebaut. Die Festlegung von konzern einheitlichen 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 rotierenden Zeitplan hinsichtlich ihrer Effektivität geprüft und an Best-Practice ausgerichtet (z.B. Derivate, Forcungsmanagement). Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Beurteilung durch den Abschlussprüfer. Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Zur Entwicklung des Eigenkapitals siehe Abschnitt „Geschäftsverlauf der CA Immobilien Anlagen AG“.

---

#### BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Die Geschäftsorganisation ist auf die Einhaltung aller relevanten Compliance-Standards im Unternehmensalltag ausgerichtet. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex<sup>13)</sup> und damit zu Transparenz und den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2015 geltenden Fassung (vom Jänner 2015) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 38 (Bestellung des Vorstandes) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft durchgeführte Evaluierung über die

---

<sup>13)</sup> Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) erhältlich.

Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2015 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffen.

#### RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind – wie allgemeinen konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Baurechtsschaffungen, Projektrealisierungen und Umbauten oder Finanzierungs- und Zinsrisiken. Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg der CA Immo und das Erreichen ihrer strategischen Ziele ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Um bestehende Marktchancen nutzen und die hierin liegenden Erfolgspotenziale ausschöpfen zu können, müssen in angemessenem Umfang auch Risiken getragen werden. Daher bilden Risikomanagement und Internes Kontrollsystem (IKS) einen wesentlichen Bestandteil der als Grundsatz verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung verstandenen Corporate Governance des Konzerns.

##### Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß der Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Stabstelle Risikomanagement unterstützt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. 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. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. 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. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2015) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren. Die Risikopolitik der CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsunabhängig. Mit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der Risikomanagementprozesse ist der Prüfungsausschuss betraut.

#### WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

Das interne Kontrollsystem der CA Immo umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Unternehmensrichtlinien. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils



zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der 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, an den Gesamtvorstand der CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird 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.

## STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage. Für CA Immo sind in diesem Zusammenhang insbesondere Kapitalmarkt- und geopolitische Risiken, Wachstums-, Markt- und Verwertungsrisiken sowie Konzentrationsrisiken (Klumpenrisiken) von Bedeutung.

Die globale **Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise** sowie die Staatsschuldenkrise insbesondere im Euroraum hatten bereits in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der CA Immo. Eine erneute Verschärfung der Krise könnte auch in Zukunft wesentliche negative Folgen für CA Immo mit sich bringen, denn eine nachhaltige Erholung zeichnet sich nur langsam ab. Die lockere **Währungspolitik** und eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätten gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die Finanzmärkte. Darüber hinaus wird das aktuelle wirtschaftliche Umfeld durch Niedrigzinsen bestimmt; ein **Zinsanstieg** kann sich negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf Deinvestitionsvorhaben der CA Immo auswirken. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung könnte sich erheblich erschweren, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar wären. Hinzu kommen **geopolitische Faktoren**, die potenziell negative Auswirkungen auf den Kapitalmarkt haben könnten und im Falle einer zu hohen

Konzentration von Immobilien in einer Region einen hohen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben können. Viele dieser Risiken sind nicht immer aktiv steuerbar. Für den Fall ihres Eintritts hat CA Immo eine Reihe an Vorkehrungen zur Risikominimierung getroffen.

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Die von der Gruppe erzielbaren Immobilienerlöse hängen stark von der Liquidität der Immobilieninvestmentmärkte ab. Unter bestimmten Voraussetzungen können **Immobilienwerte** erheblichen Schwankungen unterliegen: durch fallende Immobilienpreise, fehlende Finanzierungen, einen Rückgang der Nachfrage etc. Eine schlechte Marktlage, Rechtsvorschriften und vertragliche Regelungen können die Fähigkeit der CA Immo beeinträchtigen, einzelne Immobilien zu verkaufen, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Zur Risikominimierung setzt CA Immo auf Marktkennntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios bzw. die bewusste Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) sowie ein aktives Portfoliomanagement zur Vorbeugung von **Konzentrationsrisiken**. Nach den zahlreichen Verkäufen in den vergangenen Jahren (Teilverkauf des Tower 185, Verkauf des Hessen-Portfolios sowie von non-core Immobilien, insbesondere des Logistik-Portfolios) hat das Portfolio nahezu die gewünschte regionale Verteilung (Osteuropa und Deutschland jeweils 40%, Österreich 20%) erreicht. Deutschland bleibt nach wie vor größter Einzelmarkt der CA Immo. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 250 bis 300 Mio. € zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Aktuell beinhaltet das Portfolio keine diesen Grenzwert überschreitende Immobilie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** hält sich in Grenzen. Derzeit werden rund 36% der Mieteinnahmen durch 25 Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 7% der Gesamtmieterlöse ist PricewaterhouseCoopers aktuell der größte Einzelmieter im Portfolio. Das durch die hohe Kapitalbindung bei **Grundstücksreserven** und **Baurechtsschaffungsprojekten** allgemein bestehende

erhöhte Risiko konnte in 2015 durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven weiter reduziert werden. Zudem sollen Baurechtsschaffungen zügig voran getrieben bzw. frühzeitig Partner eingebunden werden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

Zum Portfolio der Gruppe gehören auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Fachmarktzentren oder auch Hotels, deren Betrieb mit besonderen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Center- oder Unternehmensmanagement der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Die Ertragslage der Gruppe ist auch von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig. Zur Risikominimierung strebt CA Immo einen kontinuierlichen Rückzug aus diesen Sonder-Asset-Klassen an.

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 die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor.

#### **Risiken der Immobilienbranche und der von CA Immo bearbeiteten Märkte**

Die Gruppe ist zahlreichen allgemeinen Risiken aus der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt. Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarktes besteht das Risiko, Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpoli-

tik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien, die wiederum Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben können. Erhebliche negative Auswirkungen auf die **Immobilienbewertung** sind daher nicht auszuschließen.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen; Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe auf einem moderaten Level eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Durchschnittlich sind rd. 40% der offenen Forderungen wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

Im Vermietungsmarkt ist der **Wettbewerb** um namhafte Mieter intensiv; in vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben, könnte CA Immo gezwungen sein niedrigere Mietpreise zu akzeptieren. Zudem können Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche **Nutzung** eine Vermietung erschweren oder die gewünschten Mietkonditionen stark beeinträchtigen.



### Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden grundsätzlich erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

### Risiken aus getätigten Verkäufen

Insbesondere aus den in 2013 und 2014 getätigten Verkäufen (z. B. Hessen-Portfolio, Tower 185, Skyline Plaza, Belsenpark sowie Lipowy) können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die zum Teil auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinbarten 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 entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

### Umweltrisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften normieren effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum der CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundla-

ge einer **Haftung** der CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können.

Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. 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. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen.

---

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

### Betriebs- und Organisationsrisiken

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand niederschlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem laufenden und potenziellen Geschäftsvolumen Rechnung tragen, bergen ein erhebliches Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die gegebenenfalls zu unbedachten Handlungen führen oder umgekehrt zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Weiters werden Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben zum Teil auf externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden. Das **Know-how** eines

Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt allerdings einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist somit ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb.

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen (z. B. ehem. Vivico, Europolis) achtet CA Immo auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch den regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. der Dokumentation des Know-hows (Handbücher, etc.) sowie einer vorausschauenden Personalplanung vor.

#### Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer bzw. andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorgen für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

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 der CA Immo Gruppe haben.

Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten. Viele Staaten unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von **Korruption**. Derartige illegale Aktivitäten können zu erheblichen finanziellen Nachteilen und Imageverlusten führen.

#### Steuerliche Risiken

CA Immo unterliegt insbesondere in den osteuropäischen Märkten Unsicherheiten der Steuersysteme, deren Regelungen häufigen Änderungen und Anpassungen unterliegen und zu einem erhöhten Aufwand für die Gruppe führen. Außerordentliche Steuerbelastungen sind 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.

#### Partnerrisiken

CA Immo realisiert zahlreiche Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern abhängig (Partnerrisiken). Ein Teil des osteuropäischen Bestandsimmobilienportfolios wird gemeinsam mit der Union Investment Real Estate GmbH gehalten. CA Immo ist hier Partei einer **Co-Investitionsvereinbarung**, welche den Investoren diverse Verpflichtungen und Einschränkungen auferlegt, die den Wert der Investitionen beeinflussen können. Die Gruppe ist überdies dem **Kreditrisiko** ihrer Gegenparteien ausgesetzt. Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung könnte CA Immo auch mit ihren Co-Investoren solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haften und bei einem **Ausfall** ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko oder deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstigen Haftungen tragen müssen.

---

#### FINANZRISIKEN

##### Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken abhängig, zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, Höhe der erforderlichen Finanzierung, steuerliche Aspekte, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in

geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da 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 unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

CA Immo verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Fallweise kann eine solche **Veranlagung** auch in börsennotierten Wertpapieren oder Fonds erfolgen, welche einem erhöhten Verlustrisiko unterliegen. Um das seit Dezember 2015 bestehende Investment Grade - Long Term Issuer **Rating** von Baa2 von Moody's beizubehalten, bedarf es zudem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert bzw. teilweise bereits erfolgreich umgesetzt. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb der nächsten zwei Jahre hatte eine stark positive Auswirkung auf das **Fälligkeitsprofil**, so dass dieses für die kommenden Jahre ein weitgehend stabiles Bild zeigt. 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 nicht auszuschließen. Zudem weist 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 Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere sind nicht zur Gänze durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Allerdings tätigt CA Immo laufend Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

### Währungsrisiken

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten. Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo, indem Fremdwährungs-

zuflüsse im Regelfall durch die Bindung der Mieten an den Euro abgesichert werden, sodass aktuell kein wesentliches direktes Risiko besteht. Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall, wobei auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt wird.

#### VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Zahlreiche Prognosen, unter anderem des Internationalen Währungsfonds (IWF), erwarten eine positive konjunkturelle Entwicklung in Europa für die Jahre 2016 und 2017. Wir gehen davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkten weiterhin förderlich für den Geschäftsverlauf entwickeln werden. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte deutliche Wachstumstendenzen. Das Finanzierungs- und Zinsumfeld wird auch 2015 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

##### Strategie

Dem vorzeitig erfolgreich implementierten Strategieprogramm 2012-2015 folgte im letzten Jahr eine neue strategische Agenda 2015-2017. Neben dem abschließenden Verkauf nicht-strategischer Immobilien und der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur rückt insbesondere das wertschaffende Wachstum der CA Immo innerhalb der definierten Kernmärkte wieder in den Fokus mit dem Kernziel, die nachhaltige Profitabilität der CA Immo Gruppe weiter zu steigern.

##### Development

Die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber, mit Schwerpunkt Deutschland, wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein. Im Jahr 2015 wer-

den die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte KPMG (Berlin), Mannheimer Straße (Frankfurt) und Orhideea Towers (Bukarest) zielstrebig vorangetrieben werden. Zusätzlich sollen jene Developments, die sich in der Vorbereitungsphase befinden, zügig einem Baustart zugeführt werden. Dabei handelt es sich aktuell um die Projekte MY.O (München), ZigZag (Mainz), ViE sowie Laendyard Living (Wien). Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen sollten sich durchschnittlich zwischen rund 150 - 200 Mio. € jährlich bewegen.

##### Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet. Mietabgänge aus abschließenden Verkäufen nicht-strategischer Immobilien im Rahmen der Portfoliooptimierung sollen durch einen Mietzuwachs von den im Jahr 2015 fertig gestellten Entwicklungsprojekten Kon torhaus (München), John F. Kennedy – Haus (Berlin) und Monnet 4 (Berlin) sowie durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils am „E-Portfolio“ überkompensiert werden. Die Portfolioauslastung, die in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert werden konnte, wird stabil eingeschätzt.

##### Finanzierung

Das Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Projektfinanzierungen der CA Immo Gruppe wird weiterhin positiv eingeschätzt. Auch im Immobilienentwicklungsbereich erwarten wir auf unserem Kernmarkt Deutschland eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen zu kompetitiven Bedingungen. Hinsichtlich der Fälligkeit einer Unternehmensanleihe im September 2016 wurde bereits mit der Neuemission einer Anleihe im Februar 2016 Vorsorge getroffen. Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Parameter, die den für 2016 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Die konjunkturellen Entwicklungen in den Regionen, in denen wir tätig sind, und deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveau.
- 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 Verfüg-

barkeit 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 ist ab April 2016 Partner des Verbundprojekts OFFICE 21® des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO. Die Forschungsphase 2016-2018 beschäftigt sich mit den Erfolgsfaktoren für die Gestaltung einer innovationsförderlichen Arbeitswelt und verbindet Best Practice-Analysen mit exklusiven Forschungsergebnissen.

### Wesentliche Eckpfeiler der Forschungstätigkeit sind:

- Die Konzeption modellhafter Arbeitsumgebungen und Prozesse zur Optimierung bzw. Stimulation von Agilität und Kreativität von Organisationen
- Die Erforschung von unterschiedlichen Arbeitskulturen und daraus Ableitung von optimierten Arbeitsmodellen
- Die Erarbeitung von Antworten auf veränderte Ansprüche an Bürowelten durch die zunehmend hyperflexible, multilokale und digitale Arbeitswelt

Ziel dieser Partnerschaft ist die Ableitung konkreter Forschungsergebnisse für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien zur langfristigen Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

---

## NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2016 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Im Februar 2016 emittierte die CA Immobilien Anlagen AG eine **Unternehmensanleihe** mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von sieben Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 2,75%.

Am 8. Jänner 2016 beschloss der Vorstand, erneut ein Rückkaufprogramm für bis zu eine Million eigene Aktien (rd. 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durchzuführen. Im Rahmen dieses **Aktienrückkaufprogramms** wurden im Zeitraum vom 13. Jänner 2016 bis 19. Februar 2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 15,4 Mio. € erworben, sodass die Gesellschaft aktuell insgesamt 3.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 3% der stimmberechtigten Aktien) hält.

### Verkäufe

Der im September 2015 fixierte Verkauf des 50%-Anteils am Warschauer **Poleczki Business Park** an den langjährigen Joint Venture Partner UBM Development AG wurde im Jänner 2016 geclosed. Das Transaktionsvolumen für den Verkauf des 50%-Anteils lag bei mehr als 80 Mio. €.

### Projektentwicklungen

Im Februar konnte CA Immo einen Mietvertrag im Ausmaß von 8.000 m² im **Bukarester Büroprojekt Orhideea Towers** fixieren. Ab März 2018 wird der weltweit tätige Financial Software Provider Misys die Flächen im insgesamt 37.000 m² vermietbare Bruttofläche fassenden Orhideea Towers beziehen; der Mietvertrag läuft 10 Jahre.

Im Jänner 2016 fiel der Startschuss für die Entwicklung eines rd. 9.500 m² Bruttogrundfläche (BGF) großen Bürogebäudes in der **Europacity** in Berlin. Ein Mietvertrag über rd. 70% der Büroflächen mit der ABDA (Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände) wurde bereits geschlossen. Das Investitionsvolumen von CA Immo für diese Immobilie liegt bei rd. 35 Mio. €; die Fertigstellung ist für Anfang 2019 vorgesehen. ABDA wird den speziell für ihre Bedürfnisse entwickelten Gebäudeteil zunächst für zwei Jahre zur Miete beziehen und anschließend ins Eigentum übernehmen. Die restlichen Flächen des Gebäudes verbleiben im Bestand der CA Immo.

Wien, 17. März 2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien,**

bestehend aus der **Bilanz zum 31. Dezember 2015**, der **Gewinn- und Verlustrechnung** für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang geprüft.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Jahresabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing – ISA). Nach diesen Grundsätzen haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Jahresabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschaft relevante interne Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

**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 gemäß § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 17. März 2016

**KPMG Austria GmbH**

**Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft**

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.



## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgesetzt ist.

Wien, 17. März 2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)



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 Höbart  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-550  
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation  
Susanne Steinböck  
Marion Naderer  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-550  
presse@caimmo.com

---

## DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.

---

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,  
1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Claudia Höbart  
Gestaltung: Marion Naderer, WIEN NORD Werbeagentur  
Fotos: CA Immo  
Produktion: 08/16  
Inhouse produziert mit FIRE.sys



Hergestellt nach der Richtlinie des Österreichischen Umweltzeichens  
„Schadstoffarme Druckerzeugnisse“ · Druckerei Janetschek GmbH · UWNr. 637

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

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

