

---

JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31. DEZEMBER 2013

13



---

# INHALT

## JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

### Beilage

- I Jahresabschluss zum 31.12.2013
  - Bilanz zum 31.12.2013
  - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013
  - Anhang für das Geschäftsjahr 2013
- II Lagebericht

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

Kontakt

DISCLAIMER

IMPRESSUM

**BILANZ ZUM 31.12.2013**

Aktiva	31.12.2013	31.12.2012
	€	Tsd. €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
EDV-Software	604.766,01	334
	<b>604.766,01</b>	<b>334</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	265.687.095,86	252.539
davon Grundwert: 48.584.830,97 €; 31.12.2012: 50.719 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	892.995,75	1.264
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.812.715,91	25.633
	<b>269.392.807,52</b>	<b>279.436</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.754.754.052,37	1.668.168
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	154.788.910,25	252.993
3. Beteiligungen	7.334,69	44
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.000,00	0
5. Derivate	1.311.250,00	0
6. Sonstige Ausleihungen	7.963.245,56	9.477
	<b>1.918.891.792,87</b>	<b>1.930.682</b>
	<b>2.188.889.366,40</b>	<b>2.210.452</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen</b>		
1. Forderungen aus Leistungen	214.580,69	299
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	37.611.741,21	19.755
3. Sonstige Forderungen	2.728.643,24	8.906
	<b>40.554.965,14</b>	<b>28.960</b>
<b>II. Sonstige Wertpapiere</b>	<b>33.055.300,00</b>	<b>33.055</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>179.183.877,68</b>	<b>49.449</b>
	<b>252.794.142,82</b>	<b>111.464</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>525.410,41</b>	<b>811</b>
	<b>2.442.208.919,63</b>	<b>2.322.727</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	€	2013 €	Tsd. €	2012 Tsd. €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>24.939.290,09</b>		<b>23.987</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	11.357.673,60		7.454	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	102.991,02		111	
c) Übrige	4.863.325,25	<b>16.323.989,87</b>	4.495	<b>12.060</b>
<b>3. Personalaufwand</b>				
a) Löhne	-13.700,00		-14	
b) Gehälter	-6.007.125,79		-6.527	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-126.529,88		-259	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-163.163,98		-312	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.150.644,02		-1.199	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	-90.376,65	<b>-7.551.540,32</b>	-496	<b>-8.806</b>
<b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>-7.767.849,44</b>		<b>-7.621</b>
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) Steuern	-381.741,94		-331	
b) Übrige	-14.396.298,74	<b>-14.778.040,68</b>	-16.516	<b>-16.847</b>
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b>11.165.849,52</b>		<b>2.773</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>95.808.985,35</b>		<b>154.595</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 95.808.985,35 €; 2012: 154.595 Tsd. €				
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>10.567.054,91</b>		<b>11.931</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 9.893.282,36 €; 2012: 10.784 Tsd. €				
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>16.450.958,82</b>		<b>9.027</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 5.514.242,41 €; 2012: 4.949 Tsd. €				
<b>10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen</b>		<b>71.053.094,78</b>		<b>21.694</b>
<b>11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon</b>		<b>-8.915.754,97</b>		<b>-101.583</b>
a) Abschreibungen: 9.416.716,94 €; 2012: 100.969 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 8.915.754,97 €; 2012: 100.094 Tsd. €				
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>-54.391.290,68</b>		<b>-59.306</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen: 1.150.730,86 €; 2012: 2.928 Tsd. €				
<b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>		<b>130.573.048,21</b>		<b>36.358</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>141.738.897,73</b>		<b>39.131</b>
<b>15. Steuern vom Einkommen</b>		<b>4.874.861,40</b>		<b>4.253</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>146.613.759,13</b>		<b>43.384</b>
<b>17. Auflösung unverteuerter Rücklagen</b>				
Sonderposten für Investitionszuschüsse		266,89		0
<b>18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>75.361.647,06</b>		<b>65.363</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>221.975.673,08</b>		<b>108.747</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögenswerte und Schulden wird auf den Grundsatz der Einzelbewertung geachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

#### I. Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Zugängen in der ersten Hälfte des 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 Swaption, die als Posten „Derivate“ gezeigt werden, sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen, Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und sonstige Ausleihungen sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßigen Abschreibungen angesetzt.

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

#### II. Umlaufvermögen

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

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

#### III. Rechnungsabgrenzungen

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

In den passiven Rechnungsabgrenzungen werden Mietervorauszahlungen und Investitionszuschüsse dargestellt.

#### **IV. Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 139,63 % (31.12.2012: 132,6 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,82 % (31.12.2012: 2,96 %) und künftiger Bezugserhöhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 0,14 % gesenkt, ansonsten wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Derivative Finanzinstrumente (im konkreten Fall Zinsswaps) werden, soweit im Einzelfall möglich, als Sicherungsinstrument für ein Grundgeschäft (eine Forderung aus der Weiterverrechnung an eine andere Konzerngesellschaft (back-to-back) oder eine variabel verzinsten finanzielle Verbindlichkeit) designiert. Gemäß der AFRAC-Stellungnahme „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ stellen diese Derivate eine Bewertungseinheit dar, wenn die Sicherungsbeziehung ausreichend effektiv ist. Für die Ermittlung der prospektiven Effektivität der Sicherungsbeziehung wird der „Critical Term Match“, für die Ermittlung der retrospektiven Effektivität wird die „hypothetische Derivate Methode“ herangezogen. Bei Vorliegen einer Bewertungseinheit erfolgt sowohl bei einem positiven als auch bei einem negativen beizulegenden Zeitwert des Derivats kein Ansatz einer Forderung bzw. einer Drohverlustrückstellung in der Bilanz. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die der Absicherung von künftigen variablen Zinszahlungen im Zusammenhang mit finanziellen Verbindlichkeiten der Gesellschaft dienen, erfolgt bei Erfüllung der Effektivitätsvoraussetzung kein Ansatz einer Drohverlustrückstellung, sofern mit gegenläufigen Cash-flows aus dem Grundgeschäft (zB geringeren Zinszahlungen) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gerechnet werden kann. Die ineffektiven Teile der als Sicherungsinstrument designierten Derivate werden immer als Drohverlustrückstellung berücksichtigt. Soweit keine Bewertungseinheiten gebildet werden oder aufgrund der Voraussetzungen nicht mehr gebildet werden können, erfolgt im Falle von negativen Marktwerten der derivativen Finanzinstrumente die Bildung einer Drohverlustrückstellung in Höhe des negativen Marktwertes. Positive Marktwerte werden nicht bilanziert.

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

#### **V. Angabe zur Währungsumrechnung**

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

---

### **ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

#### **VI. Erläuterungen zur Bilanz**

##### **a) Anlagevermögen**

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

##### **Sachanlagen**

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten sowie den Umbau der Erdberger Lände und der Wolfganggasse. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf von 5 Liegenschaften. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 16 Objekte (31.12.2012: 21 Objekte).



Im Geschäftsjahr 2013 wurden – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen (2012: 4.595 Tsd. €) vorgenommen und keine (2012: 0 Tsd. €) unterlassen.

### Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 9.417 Tsd. € (2012: 100.969 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 47.281 Tsd. € (2012: 19.943 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.754.754 Tsd. € (31.12.2012: 1.668.168 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 156.297 Tsd. €. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus einer Kapitalrückzahlung einer deutschen Tochtergesellschaft in Höhe von 134.591 Tsd. €. Im Jahr 2013 wurden Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 9.417 Tsd. € (31.12.2012: 100.611 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 47.281 Tsd. € (31.12.2012: 19.721 Tsd. €) durchgeführt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Poland Central Unit Sp.z.o.o, Warschau	30.000	30.000
BA Business Center a.s., Bratislava	28.000	24.922
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	16.900	16.900
R70 Invest Budapest Kft, Budapest	12.004	12.404
Kapas Center Kft, Budapest	11.730	12.180
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	0	78.282
Sonstige unter 10.000 Tsd. €	56.155	78.305
	<b>154.789</b>	<b>252.993</b>

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 127.412 Tsd. € (31.12.2012: 177.039 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Beteiligungen liquidiert.

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

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

### b) Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 215 Tsd. € (31.12.2012: 299 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	14.420	2.825
Forderungen aus Zinsen	11.124	10.305
Forderungen aus Steuerumlagen	4.816	2.389
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	7.252	4.236
	<b>37.612</b>	<b>19.755</b>

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 2.729 Tsd. € (31.12.2012: 8.906 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus kurzfristigen Barvorlagen, Forderungen aus Weiterverrechnungen und Forderungen gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2013 beträgt 0 Tsd. € (2012: 1.358 Tsd. €).

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

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene in 2011 vom Markt zurückgekaufte Anleihen 2006-2016 mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. € und Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert in Höhe von 19.397 Tsd. € und einem Nominale von 20.500 Tsd. €.

#### **c) Aktive Rechnungsabgrenzung**

Beim Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 525 Tsd. € (31.12.2012: 811 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 446 Tsd. € (31.12.2012: 760 Tsd. €) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000 Tsd. € im Jahr 2006 sowie einer im Geschäftsjahr 2009 begebenen Anleihe in Höhe von 150.000 Tsd. €.

#### **d) Eigenkapital**

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

In 2013 wurde eine Dividende in Höhe von 0,38 € (2012: 0,38 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 33.385 Tsd. € (2012: 33.385 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Zum Stichtag 31.12.2013 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 319.356.778,10 €, das bis längstens 11.9.2015 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 235.006.123,28 €; letzteres verteilt sich auf ein bedingtes Kapital I in Höhe von 135.000.003,28 € zur Bedienung der in 2009 begebenen Wandelschuldverschreibung sowie auf ein bedingtes Kapital II in Höhe von 100.006.120,00 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

Im Bilanzgewinn 2013 sind Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 47.281 Tsd. € enthalten. In dieser Höhe besteht für den Bilanzgewinn gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

In der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13.5.2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185 Tsd. € einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück Inhaberaktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135.000 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % und der Wandlungspreis bei 11,5802 € (dies entsprach einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis zum Zeitpunkt der Emission) festgesetzt. Als Folge der Auszahlung einer Bardividende in 2013 in Höhe von 0,38 € je Aktie wurde der Wandlungspreis gemäß § 10 (e) der Emissionsbedingungen auf 10,6620 € angepasst. Die Anpassung trat mit 10.5.2013 in Kraft. Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung haben die Gläubiger das Recht, jederzeit (also auch vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe im November 2014) ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umzuwandeln. Zum Bilanzstichtag 31.12.2013 lag der Börsenkurs der CA Immo Aktie mit 12,88 € über dem Wandlungspreis. Bis zum Bilanzstichtag wurden keine Anleihen zur Wandlung eingereicht. Bedingt durch die Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der Wandelschuldverschreibung nach dem Stichtag, mit einer Nominalen von 650 Tsd. €, beträgt das Grundkapital der Gesellschaft per Ende Februar 2014 639.190.853,51 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 87.921.709 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €.

#### **e) Rückstellungen**

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 299 Tsd. € (31.12.2012: 263 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 184 Tsd. € (31.12.2012: 183 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für deutsche Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2013	31.12.2012
Derivatgeschäfte	43.960	45.646
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	15.450	14.439
Bauleistungen	2.704	1.377
Prämien	2.268	1.995
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.377	1.427
Sonstige	1.888	2.074
	<b>67.647</b>	<b>66.958</b>

Im Geschäftsjahr 2010 wurde dem Vorstand erstmals die Möglichkeit geboten, an einem LTI-(Long Term Incentive) - Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren zu partizipieren. Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe mit 50 % des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Dieses Eigeninvestment wurde mit dem Schlusskurs zum 31.12.2009 bewertet und damit die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Coverage Ratio) und TSR (Total Shareholder Return). Die Teilnahme am LTI-Programm wurde auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert. In den Folgejahren wurde das LTI-Programm fortgesetzt und dem Vorstand und den Mitarbeitern der ersten Managementebene wieder die Möglichkeit zur Teilnahme geboten. Als Parameter wurden analog zum LTI-Programm 2010 die Kennzahlen NAV-Wachstum, ISCR und TSR herangezogen, wobei aber einerseits die Gewichtung geändert und andererseits die Zielwerte erhöht wurden.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

#### f) Verbindlichkeiten

31.12.2013 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	285.000	200.000	0	485.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.941	43.974	0	118.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.223	438	0	1.661
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.346	0	0	79.346
Sonstige Verbindlichkeiten	6.578	0	0	6.578
<b>Summe</b>	<b>447.088</b>	<b>244.412</b>	<b>0</b>	<b>691.500</b>

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

Der Posten Anleihen umfasst folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006–2016	200.000	5,125%	22.09.2006	22.09.2016
Anleihe 2009–2014	150.000	6,125%	16.10.2009	16.10.2014
Wandelschuldverschreibung 2009–2014	135.000	4,125%	09.11.2009	09.11.2014
	<b>485.000</b>			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 118.915 Tsd. € (31.12.2012: 128.913 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken, Verpfändungen von Bankguthaben sowie Forderungen von Vermietungen besichert sind.

In dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Bauleistungen und Hafrücklässe enthalten sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen.

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen konzerninterne Barvorlagen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen und Wandelschuldverschreibungen (5.503 Tsd. €), die erst im Frühjahr bzw. Herbst 2014 zahlungswirksam werden, offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

#### g) Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung umfasst einen Investitionszuschuss sowie erhaltene Mietzinsvorauszahlung für diverse Objekte.

## h) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2013 Tsd.		Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2013 Tsd. €	Zum Stichtag ausgenutzt 31.12.2012 Tsd. €
Garantie für an die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OG und CA Immo Deutschland GmbH gewährte Kredite	192.479	€	142.090	179.122
Garantie für den Erwerb der Europolis AG gegenüber den Verkäufern für die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	136.426	€	136.426	136.424
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Váci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600	€	33.837	34.365
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150	€	12.837	14.484
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft, Budapest, gewährten Kredit	21.000	€	11.904	13.150
Garantie für einen an die CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad, gewährten Kredit	18.612	€	17.520	18.612
Patronatserklärung für einen an die 2P s.r.o., Pilsen gewährten Kredit	9.237	€	9.237	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien, gewährten Kredit	8.900	€	2.300	4.610
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Doratus Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500	€	6.297	6.734
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft., Budapest, gewährten Kredit	8.200	€	6.000	6.097
Garantie für einen an die Europort Airport Center a.s., Prag, gewährten Kredit	1.118	€	382	1.235
Garantie für einen mit der Europort Airport Center a.s., Prag, abgeschlossenen Hotelmanagementvertrag	1.000	€	0	0
Vertragserfüllungsbürgschaft gegenüber einem Geschäftspartner aus einem mit der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, abgeschlossenen Kaufvertrag	1.000	€	0	0
Zahlungsbürgschaft für Zinsen gegenüber einem Geschäftspartner aus einem mit der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, abgeschlossenen Kaufvertrag	750	€	0	0
Garantie für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	0	€	0	34.000
Bürgschaft für einen an die CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co KG, Frankfurt, gewährten Kredit	0	€	0	25.000
Garantie für einen an die Europolis Sienna Center Sp.z.o.o., Warschau gewährten Kredit	0	€	0	3.500
Garantie für einen an die FCL Property a.s., Prag, gewährten Kredit	16.000	CZK	583	0
			<b>379.413</b>	<b>477.333</b>

Weiters sind die Gesellschaftsanteile der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an folgenden Gesellschaften zugunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditgeber verpfändet:

Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien  
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien  
CA Immo International Holding GmbH, Wien  
Canada Square Kft., Budapest  
Kilb Kft., Budapest  
Váci 76 Kft., Budapest  
BBP Leasing S.R.L. , Bukarest  
2P s.r.o., Pilsen  
FCL Property a.s., Prag  
Office Center Mladost II EOOD, Sofia

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen für Tochtergesellschaften gegenüber diesen finanzierende Kreditinstitute abgegeben:

BIL S Superädifikationsverwaltungs GmbH, Wien  
 Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien  
 CA Immobilien Anlagen d.o.o., Laibach  
 2P s.r.o., Pilsen

Der Partner aus einem russischen Projekt hat in 2011 eine schiedgerichtliche Klage von rd. 48 Mio. € eingereicht, die in 2012 auf rd. 110 Mio. € zuzüglich Zinsen erhöht wurde. Deren Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss zur Durchsetzung der von CA Immo vertretenen Rechtsposition wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

#### i) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 632 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.105 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 605 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.023 Tsd. €.

#### j) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2013	31.12.2013		31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013
12/2007	12/2017	111.875	4,41%	3M-EURIBOR	-15.321	-14.907	-414	-414
12/2007	12/2017	65.000	4,82%	3M-EURIBOR	-10.185	-10.185	0	0
12/2007	12/2022	55.938	4,55%	3M-EURIBOR	-11.996	-1.293	-10.703	-10.703
01/2008	12/2017	40.500	4,41%	3M-EURIBOR	-5.546	-5.546	0	0
01/2008	12/2022	56.250	4,55%	3M-EURIBOR	-12.029	-12.029	0	0
12/2008	12/2017	72.000	4,41%	3M-EURIBOR	-9.848	0	-9.848	-9.848
		<b>401.563</b>			<b>-64.925</b>	<b>-43.960</b>	<b>-20.965</b>	<b>-20.965</b>

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

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurden diese Werte von dem Kreditinstitut,

mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Die angeführten Werte sind Barwerte. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

#### k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten Swaption

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	beizulegender	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2013	per 31.12.2013		Zeitwert 31.12.2013	31.12.2013
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	1.130	685
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	979	626
		<b>100.000</b>			<b>2.109</b>	<b>1.311</b>

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurden diese Werte von dem Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Der Buchwert entspricht den Anschaffungskosten oder dem geringeren beizulegenden Zeitwert.

Durch die Swaption stellt CA Immo Gruppe die größtmögliche Flexibilität zur Transformation des heutigen attraktiven Zinsniveaus bis in das Jahr 2021 sicher. Mit Hilfe dieses Instrumentes kann bis Mitte 2016 auch auf mögliche Anpassungen des Immobilienvermögens kurzfristig reagiert werden, ohne negativ cashwirksame Positionen auszulösen.

#### l) Sicherungsbeziehung

Die in der Bilanz nicht erfassten Rückstellungen aus Derivaten, welche in einer Sicherungsbeziehung stehen (Hedge-Accounting), belaufen sich zum 31.12.2013 auf 20.965 Tsd. € (31.12.2012: 41.334 Tsd. €). Diese betreffen zur Gänze (31.12.2012: 28.085 Tsd. €) Bewertungseinheiten mit an verbundene Unternehmen in Höhe weitergegebene (back-to-back) Derivate sowie im Vorjahr zusätzlich 13.249 Tsd. € nicht erfasste Drohverlustrückstellungen auf Grund des Vorliegens einer Bewertungseinheit mit einer variabel verzinsten Verbindlichkeit. Die Laufzeiten der als Grundgeschäft gewidmeten Kredite entsprechen entweder zumindest der Laufzeit der abgeschlossenen Derivate oder - sofern die der Sicherungsbeziehung zugrundeliegenden variabel verzinsten Kredite eine kürzere Laufzeit aufweisen - wird mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer entsprechenden Anschlussfinanzierung gerechnet.

Aufgrund der Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2012 ein ineffektiver Teil in Höhe von 558 Tsd. € als Rückstellung erfasst. Zum 31.12.2013 sind die Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit zwischen variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivat nicht erfüllt, wodurch aufgrund des prospektiven Effektivitätstests 9.201 Tsd. € als zusätzlicher Aufwand im Zinsaufwand 2013 berücksichtigt wurde.

### VII. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

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

Tsd. €	2013	2012
Mieterträge Immobilien	18.990	18.360
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.949	5.627
	<b>24.939</b>	<b>23.987</b>

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 4.863 Tsd. € (2012: 4.495 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 3.420 Tsd. € (2012: 3.553 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

**Personalaufwand**

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 7.552 Tsd. € (2012: 8.806 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 51 Dienstnehmer (2012: 62) ausgewiesen.

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

Tsd. €	2013	2012
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	32	-448
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	3	15
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	0	602
Beiträge Mitarbeiterversorgungskasse Vorstände und leitende Angestellte	52	39
Beiträge Mitarbeiterversorgungskasse übrige Mitarbeiter	40	51
	<b>127</b>	<b>259</b>

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2013	2012
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	121	260
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	42	52
	<b>163</b>	<b>312</b>

**Abschreibungen**

Tsd. €	2013	2012
Abschreibung immaterielles Vermögen	191	85
planmäßige Abschreibung Gebäude	7.192	7.033
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	382	500
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3	3
	<b>7.768</b>	<b>7.621</b>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 382 Tsd. € (2012: 331 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen die nicht abzugsfähige Vorsteuer des laufenden Jahres sowie an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 303 Tsd. € (2012: 325 Tsd. €).



Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2013	2012
<b>Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen</b>		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	5.628	5.284
Instandhaltungsaufwendungen	1.532	1.915
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	551	956
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	168	922
Sonstige	264	507
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.143</b>	<b>9.584</b>
<b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.996	2.578
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	611	900
Büromiete inklusive Betriebskosten	595	850
Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung	328	313
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	119	114
Sonstige	2.604	2.177
<b>Zwischensumme</b>	<b>6.253</b>	<b>6.932</b>
<b>Summe übrige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>14.396</b>	<b>16.516</b>

#### Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen aus Österreich in Höhe von 75.599 Tsd. € (2012: 135.378 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa bzw. aus Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa in Höhe von 20.210 Tsd. € (2012: 19.500 Tsd. €).

#### Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

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

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Festgeldveranlagungen, Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen, Bewertung aus Derivaten und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen.

#### Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 47.231 Tsd. € vorgenommen (2012: 19.721 Tsd. € sowie Rückstellungen für Vorsorge für Konzernunternehmen in Höhe von 1.417 Tsd. € aufgelöst). Weiters erfolgte in 2013 eine Kapitalrückzahlung einer deutschen Tochtergesellschaft, wobei die Differenz zwischen Buchwert und Kapitalrückzahlung in Höhe von 23.381 Tsd. € als Ertrag aus dem Abgang gezeigt wird.

#### Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2013	2012
Abschreibung von Finanzanlagen	9.417	100.969
Verbrauch Rückstellung Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	-2.168	-1.258
Wertberichtigung Zinsen	1.667	1.865
Verlust aus dem Abgang von Anteile an verbundenen Unternehmen	0	7
	<b>8.916</b>	<b>101.583</b>

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
Tsd. €	2013	2012
Zinsaufwendungen Anleihen	25.006	25.006
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	17.716	27.533
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.955	3.638
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	1.151	2.928
sonstiges	7	201
	<b>46.835</b>	<b>59.306</b>

### Steuern vom Einkommen

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 4.904 Tsd. € (2012: 4.252 Tsd. €) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2013 über Verlustvorräte in Höhe von rd. 332.659 Tsd. € (31.12.2012: 312.636 Tsd. €), für die gemäß den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches keine latenten Steuern im Jahresabschluss angesetzt wurden. Darüber hinaus wurden für steuerlich noch nicht geltend gemachte Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 17.812 Tsd. € (31.12.2012: 25.325 Tsd. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

## SONSTIGE ANGABEN

### VIII. Angabe der Beteiligungsunternehmen

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immobilien Anlagen AG – Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

### IX. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Im Jahr 2013 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 24 inländische Gruppenmitglieder (2012: 32). Die Reduzierung in 2013 resultiert aus Verschmelzungen und Liquidationen.

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2013 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 18 Tsd. € (31.12.2012: 257 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2013 sind jedoch keine Gruppenmitglieder aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung erfasst wurde.

**X. Organe und Arbeitnehmer****Aufsichtsrat**

Dr. Wolfgang Ruttendorfer, Vorsitzender  
Mag. Helmut Bernkopf, Stellvertreter des Vorsitzenden  
O.Univ.-Prof.DDr. Waldemar Jud  
Barbara A. Knoflach  
Mag. Reinhard Madlencnik  
Mag. Franz Zwickl

Zum 31.12.2013 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates von der Hauptversammlung gewählt.

An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2013 (für das Geschäftsjahr 2012) insgesamt 125 Tsd. € ausbezahlt (2012 für das Geschäftsjahr 2011: 116 Tsd. €). Zusätzlich wurden in 2013 Aufsichtsratsvergütungen für Vorjahre in Höhe von 28 Tsd. € und Reisespesen in Höhe von 9 Tsd. € ausbezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

**Vorstand**

Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Florian Nowotny  
Bernhard H. Hansen (bis 31.12.2013)

Die Gesamtbezüge des Vorstands (inkl. Personalnebenkosten und Aufwandsentschädigung) betragen im Geschäftsjahr 2013 950 Tsd. € (2012: 1.775 Tsd. €). Hiervon entfielen 91 Tsd. € auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 2013 311 Tsd. € (2012: 990 Tsd. €) an variablen Gehaltsbestandteilen. Im Vorjahr waren neben den Bonuszahlungen für 2012 sämtliche Zahlungen anlässlich des Ausscheidens von Vorstandsmitglied Wolfhard Fromwald nach 23 Dienstjahren enthalten. Die Vergütung von Vorstandsmitglied Bernhard H. Hansen wird zur Gänze von der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, ausbezahlt. Es erfolgt keine Weiterverrechnung an die Gesellschaft. Für variable Gehaltsbestandteile inklusive Gehaltsnebenkosten wurden Rückstellungen in Höhe von 537 Tsd. € (2012: 393 Tsd. €) als Aufwand erfasst. Die Rückstellungen im Rahmen des LTI-Programms betragen per 31.12.2013 gesamt 608 Tsd. € (Stand per 31.12.2012: 525 Tsd. €). Hiervon betreffen 242 Tsd. € (2012: 155 Tsd. €) den aktuellen Vorstand. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

**Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 51 Angestellte (2012: 62).

**XI. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

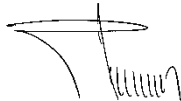
Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft enthalten ist.

**XII. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 221.975.673,08 € eine Dividende von 0,40 € je Aktie, somit insgesamt 35.142.424,00 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 186.833.249,08 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Vienna, 18. März 2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2013	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert am 31.12.2013	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2013	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2013	Bilanzwert am 31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	Tsd. €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Rechte, EDV-Software	611.203,01	467.314,96	8.620,00	0,00	1.069.897,97	465.131,96	604.766,01	190.705,26	0,00	334
	<b>611.203,01</b>	<b>467.314,96</b>	<b>8.620,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.069.897,97</b>	<b>465.131,96</b>	<b>604.766,01</b>	<b>190.705,26</b>	<b>0,00</b>	<b>334</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und Bauten										
a) Grundanteil	66.279.419,90	0,00	2.144.789,39	0,00	64.134.630,51	15.549.799,54	48.584.830,97	0,00	0,00	50.719
b) Gebäudewert	312.593.394,99	8.218.016,72	20.981.594,69	25.733.503,90	325.563.320,92	108.461.056,03	217.102.264,89	7.191.817,19	0,00	201.820
	<b>378.872.814,89</b>	<b>8.218.016,72</b>	<b>23.126.384,08</b>	<b>25.733.503,90</b>	<b>389.697.951,43</b>	<b>124.010.855,57</b>	<b>265.687.095,86</b>	<b>7.191.817,19</b>	<b>0,00</b>	<b>252.539</b>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.080.214,17	36.541,66	854.866,74	0,00	3.261.889,09	2.368.893,34	892.995,75	381.992,35	0,00	1.264
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	3.334,64	3.334,64	0,00	0,00	0,00	0,00	3.334,64	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	25.733.503,90	2.812.715,91	0,00	-25.733.503,90	2.812.715,91	0,00	2.812.715,91	0,00	0,00	25.633
	<b>408.686.532,96</b>	<b>11.070.608,93</b>	<b>23.984.585,46</b>	<b>0,00</b>	<b>395.772.556,43</b>	<b>126.379.748,91</b>	<b>269.392.807,52</b>	<b>7.577.144,18</b>	<b>0,00</b>	<b>279.436</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.384.093.620,01	160.207.887,40	134.902.729,66	177.572,36	2.409.576.350,11	654.822.297,74	1.754.754.052,37	9.416.716,94	47.231.000,00	1.668.168
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	257.741.366,60	6.131.000,00	104.314.500,00	-177.572,36	159.380.294,24	4.591.383,99	154.788.910,25	0,00	50.385,58	252.993
3. Beteiligungen	2.733.232,69	0,00	2.716.905,86	0,00	16.326,83	8.992,14	7.334,69	0,00	0,00	44
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	67.000,00	0,00	0,00	67.000,00	0,00	67.000,00	0,00	0,00	0
5. Derivate	0,00	1.311.250,00	0,00	0,00	1.311.250,00	0,00	1.311.250,00	0,00	0,00	0
6. Sonstige Ausleihungen	34.053.778,35	0,00	1.514.000,00	0,00	32.539.778,35	24.576.532,79	7.963.245,56	0,00	0,00	9.477
	<b>2.678.621.997,65</b>	<b>167.717.137,40</b>	<b>243.448.135,52</b>	<b>0,00</b>	<b>2.602.890.999,53</b>	<b>683.999.206,66</b>	<b>1.918.891.792,87</b>	<b>9.416.716,94</b>	<b>47.281.385,58</b>	<b>1.930.682</b>
	<b>3.087.919.733,62</b>	<b>179.255.061,29</b>	<b>267.441.340,98</b>	<b>0,00</b>	<b>2.999.733.453,93</b>	<b>810.844.087,53</b>	<b>2.188.889.366,40</b>	<b>17.184.566,38</b>	<b>47.281.385,58</b>	<b>2.210.452</b>

## ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

## Direkte Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2013		Eigenkapital 31.12.2013		Jahresergebnis 2012		Eigenkapital 31.12.2012	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	1.917	RSD	2.873	RSD	728	RSD	957	RSD
CA Holding Szolgálató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	20.735	HUF	541.473	HUF	-22.296	HUF	520.738	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	39.076	HUF	394.746	HUF	277.663	HUF	355.670	HUF
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	103.558	HUF	1.470.804	HUF	300.384	HUF	1.483.762	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	413.741	HUF	1.710.473	HUF	600.964	HUF	1.500.635	HUF
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	48.778	HUF	2.445.669	HUF	431.225	HUF	2.542.536	HUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.000.000	HUF	100	-337.370	HUF	-123.752	HUF	-210.016	HUF	213.618	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	255.776	HUF	4.693.566	HUF	1.210.140	HUF	4.729.080	HUF
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	0,24	5.677	RON	77.990	RON	4.139	RON	61.195	RON
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	0,14	164	RON	15.478	RON	1.312	RON	11.793	RON
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	0,02	12.901	RON	74.657	RON	11.676	RON	73.128	RON
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	50,5	33.465	EUR	43.338	EUR	83	EUR	282.220	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	205	EUR	730	EUR	85	EUR	525	EUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	520.000	HUF	50	-64.104	HUF	-60.758	HUF	-235.116	HUF	-100.686	HUF
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	47.093	EUR	103.007	EUR	5.445	EUR	55.915	EUR
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	-761	EUR	-11.373	EUR	-2.364	EUR	-11.713	EUR
CA IMMO NEW EUROPE PROPERTY FUND S.C.A. SICAR	Luxemburg	153.569.000	EUR	100	-18.293	EUR	44.226	EUR	1.791	EUR	62.519	EUR
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	-17	EUR	-3	EUR	-18	EUR	14	EUR
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	19.632	CZK	61.211	CZK	18.024	CZK	37.185	CZK
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o.	Pilsen	200.000	CZK	10	-12.216	CZK	2.948	CZK	-5.776	CZK	4.664	CZK
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	-62.877	CZK	-4.725	CZK	26.361	CZK	40.168	CZK
FCL Property a.s.	Prag	2.000.000	CZK	100	3.100	CZK	29.878	CZK	5.832	CZK	24.250	CZK
Hotel Operations Europort s.r.o.	Prag	200.000	CZK	10	-6.653	CZK	2.444	CZK	-2.881	CZK	9.097	CZK
Office Center Mladost 2 EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	694	BGN	1.354	BGN	646	BGN	658	BGN
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	466	BGN	895	BGN	408	BGN	429	BGN
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	56	PLN	92	PLN	56	PLN	35	PLN
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-2	EUR	-5.102	EUR	-342	EUR	-5.100	EUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	-261	EUR	6.296	EUR	2.421	EUR	6.557	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	38,9	13.670	EUR	31.231	EUR	-1.989	EUR	28.561	EUR

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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2013		Eigenkapital 31.12.2013		Jahresergebnis 2012		Eigenkapital 31.12.2012	
					in 1.000	EUR	in 1.000	EUR	in 1.000	EUR	in 1.000	EUR
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	817	EUR	20.490	EUR	824	EUR	20.498	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	109.361	EUR	1.377.871	EUR	64.666	EUR	1.271.584	EUR
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	-72	EUR	67	EUR	2.031	EUR	2.139	EUR
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH	Wien	72.500	EUR	100	-4.080	EUR	-3.912	EUR	-1.175	EUR	168	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-2.235	EUR	-1.103	EUR	-684	EUR	1.132	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	77.837.600	EUR	100	-176	EUR	77.217	EUR	-108	EUR	2.093	EUR
CAII Projektmanagement GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-13	EUR	53	EUR	-213	EUR	16	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	-5	EUR	78	EUR	-6	EUR	82	EUR

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

## LAGEBERICHT

### LAGEBERICHT DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DEN ZEITRAUM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2013

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo“) ist die Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Tochtergesellschaften bestehen in Bulgarien, Deutschland, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, der Slowakei, Slowenien, Tschechien, der Ukraine, Ungarn und Zypern. Zum 31.12.2013 besitzt die CA Immo Gruppe Liegenschaften bzw. Immobilien in allen zuvor genannten Ländern (ausgenommen Luxemburg, den Niederlanden und Zypern). Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft besitzt zudem 16 Immobilien in Österreich (Stand: 31.12.2013).

#### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

##### Konjunkturtrend <sup>1</sup>

Die Entwicklung des operativen Geschäfts der CA Immo Gruppe wird in erster Linie vom Wirtschaftswachstum, das die Nachfrage nach Büroflächen treibt, sowie von Liquidität und Zinsniveau beeinflusst. Die globale Konjunktur und der Welthandel erholten sich in der zweiten Jahreshälfte 2013 hauptsächlich aufgrund einer stärkeren Endnachfrage in den Industrieländern und wieder anziehender Exporte in den Schwellenländern. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht für 2014 von einer anhaltenden Überwindung der Rezession in der Eurozone aus,

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

verweist dabei allerdings auf die hohe Verschuldung im öffentlichen und privaten Sektor sowie auf die finanzielle Fragmentierung als Hauptrisiken für die finanzielle Stabilität.

##### Geldmarkt und Zinsumfeld <sup>2</sup>

Die Geldmarktpolitik der EZB blieb 2013 expansiv. Der Leitzins der Zentralbank wurde im Lauf des Jahres zweimal auf den Rekordtiefstand von 25 Basispunkten gesenkt, um den Peripherieländern die Reduktion ihres Budgetdefizits zu ermöglichen und nach 6 Quartalen konjunktureller Abkühlung das Wachstum durch Investitionen im Euroraum anzukurbeln. Der 3-Monats-Euribor, der Referenzsatz für variabel verzinsliche Anleihen, verharrte nach den Zinssenkungen der EZB und deren Ankündigung, die Zinsen längerfristig auf niedrigem Niveau zu halten, den Großteil des Jahres auf dem historischen Tiefstand von 0,20% bis 0,23%. Der 3-Monats-Euribor stieg im Dezember 2013 auf 0,30%, nachdem die Banken bekannt gegeben hatten, langfristige Darlehen in höherem Umfang als angenommen an die EZB zurückzahlen zu wollen, was zur Verringerung des Liquiditätsüberschusses im System führen wird.

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

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



## WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

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

Quelle: Eurostat

<sup>1</sup> Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)<sup>2</sup> per Januar 2014<sup>3</sup> per Dezember 2013 (saisonbereinigt)<sup>4</sup> per drittem Quartal 2013<sup>5</sup> Januar bis November 2013 (nicht saisonbereinigt)**Währungen <sup>1</sup>**

Der Euro legte im Jahresverlauf 2013 gegenüber dem US-Dollar um 4,5% auf EUR/USD 1,3789 zu und profitierte von der im zweiten Quartal 2013 einsetzenden schrittweisen wirtschaftlichen Erholung der Eurozone. Dies obwohl die EZB den Leitzins zweimal während des Jahres gesenkt hatte und die US-Notenbank im Dezember 2013 bekannt gab, ihre Anleihenkäufe nun allmählich auslaufen zu lassen. Die meisten Währungsstrategen prognostizieren eine Abschwächung des Euro im Laufe des Jahres 2014, zumal EZB und Federal Reserve eine unterschiedliche Geldmarktpolitik betreiben werden. Die Inflationsrate der Eurozone von +0,7% im Jahr 2013 (erheblich unter dem 2%-Ziel der EZB) ermöglicht die Weiterführung der expansiven Geldmarktpolitik in der Eurozone, wohingegen die stärkere US-Wirtschaft die Drosselung der Anleihenkäufe ('Tapering') der Fed unterstützt.

Der Euro hat gegenüber allen wichtigen CEE-Währungen, die im Mai 2013 – dem Beginn der Diskussionen über die Drosselung in den USA – stark gefallen waren, angezogen. Nachdem die CEE-Währungen gestützt durch Makrodaten im dritten und vierten Quartal gegenüber dem Euro aufgewertet hatten, folgte im Januar und Februar 2014 eine weitere Verkaufswelle, da der Verkauf

der wichtigsten Währung der aufstrebenden Märkte auch auf die CEE-Währungen mit solider Leistungsbilanz Auswirkungen hatte. Der Wechselkurs EUR/PLN stieg 2013 um 2,1% auf 4,1554. Die Währung wurde zwar durch polnische Makrodaten im Laufe des Jahres gestärkt, allerdings wurde sie durch die Diskussionen um das Tapering in den USA belastet.

Der Kurs des Euro stieg gegenüber der tschechischen Krone um 9% auf 27,35 an, dies hauptsächlich infolge der Intervention der tschechischen Nationalbank auf den Devisenmärkten ab November 2013, mit der die tschechische Währung zwecks Erhöhung der Export-Wettbewerbsfähigkeit geschwächt wurde. Der Wechselkurs EUR/HUF legte 2013 um 2% auf 297,22 zu. Mehrere aggressive Zinssenkungen um insgesamt 250 Basispunkte setzten den ungarischen Forint während des Jahres unter Druck, wohingegen die gute wirtschaftliche Dynamik die Währung unterstützte. Die Turbulenzen der EM-Währungen im Januar und Februar 2014 betrafen von den CEE-Währungen insbesondere den ungarischen Forint. Der Wechselkurs EUR/RON blieb mit einem Anstieg von 0,6% auf 4,4725 im Jahr 2013 größtenteils stabil und erwies sich damit als belastbarste CEE-Währung. Da beinahe alle Mietverträge der CA Immo in Euro abgeschlossen werden, haben Abwertungen der CEE-Währungen keine direkten Auswirkungen auf die Mieteinnahmen der CA Immo Gruppe.

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

**Ausblick <sup>1</sup>**

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

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

**IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH <sup>2)</sup>****Investmentmarkt**

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

<sup>1</sup> Quelle: Herbstprognosen der Europäischen Kommission

<sup>2)</sup> Quellen: CBRE Marktbericht Österreich Investment Q4 2013, Wiener Büromarkt Q4 2013

**Büroimmobilienmarkt**

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

**BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN**

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

Quelle: BNP Paribas Real Estate 2012; CBRE, Vienna Office Market View, Q4 2012, EMEA Rents and Yields Q4 2012

**IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND <sup>3)</sup>****Investmentmarkt**

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

<sup>3)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: Der deutsche Investmentmarkt Q4 2013; CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2013; MarketView European Investment Quarterly Q4 2013

nach wie vor auf Topobjekte und stoßen dabei zunehmend auf eine Angebotsknappheit, die zu einer Kompression der Renditen für Core-Immobilien führt.

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

#### **Büroimmobilienmarkt <sup>1)</sup>**

Die stabilen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft zeigten sich auch in einer robusten Nachfrage auf den bedeutendsten deutschen Büroimmobilienmärkten. Die Kernstandorte Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart verzeichneten zwar einen leichten Umsatzrückgang (Neuvermietungen sowie Belegungen durch Eigennutzer) zum Vorjahr um 3,5% auf 2,93 Mio. m<sup>2</sup>, die Vermietungsaktivitäten blieben aber dennoch auf einem hohen Niveau. In den genannten Metropolen wurde ein Leerstand von insgesamt 7,3 Mio. m<sup>2</sup> registriert. Die gemittelte Leerstandsquote ist somit im Jahresverlauf von 8,8% auf 8,3% gefallen – gemäß JLL Research der niedrigste Stand seit 2002. Das Fertigstellungsvolumen in den Top-7 Standorten erhöhte sich um 8% gegenüber 2012 auf rund 890.000 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmieten stiegen in Düsseldorf, Frankfurt und München leicht an, aggregiert stand ein Plus von 1,9% zu Buche (2012: 3%). Auch bei den Durchschnittsmieten gab es eine positive Entwicklung über alle Städte hinweg. Die ungebrochen hohe Nachfrage von deutschen und

internationalen Investoren nach dem zunehmend engen Core-Segment führt zu weiter sinkenden Spitzenrenditen, die sich aktuell im Bürosegment zwischen 4,55% in München und 4,80% in Düsseldorf bewegen.

**München** verzeichnete ein geringfügiges Flächenwachstum von 0,5% im Jahr 2013 auf ca. 21 Mio. m<sup>2</sup>. Die bayrische Landeshauptstadt erzielte 16% weniger Büroflächenumsatz als im Vorjahr – einer um 24% geringeren Vermietungsleistung stand ein höherer Eigennutzerumsatz gegenüber. Die Leerstandsrate blieb konstant gegenüber Ende 2012 bei ca. 7,2%. Die Fertigstellungszahl von rund 186.000 m<sup>2</sup> lag 2013 deutlich unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre und wird für die kommenden Jahre nur leicht steigend erwartet. Der Anteil unvermieteter Flächen zum Fertigstellungszeitpunkt betrug lediglich 19%. Die starke Nachfrage nach Core-Büroimmobilien führte zu einer um 0,2%-Punkte sinkenden Rendite auf 4,55%. Im Topsegment wurde im Jahresverlauf ein Anstieg der Spitzenmiete von ca. 3% registriert.

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

In **Berlin** wurde im Jahr 2013 ein Büroflächenumsatz von rund 470.000 m<sup>2</sup> erfasst. Dies entspricht im Jahresvergleich einem Minus von ca. 15%, primär bedingt durch eine geringere Anzahl großvolumiger Abschlüsse. Der Wert liegt jedoch nur knapp unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Büroflächenleerstand wuchs gegenüber dem Vorjahresende um 0,3% an und steht aktuell bei ca. 8,8%. Der Büroflächenbestand wuchs im Jahresvergleich leicht auf rd. 17,86 Mio. m<sup>2</sup> per Jahresende. Das Fertigstellungsvolumen lag mit ca. 127.000 m<sup>2</sup> (inkl. sanierter Flächen) im Wesentlichen auf Vorjahres-

<sup>1)</sup> Jones Lang LaSalle Büromarktüberblick 4Q 2013, CBRE Deutschland Investment Quarterly MarketView Q4 2013, CBRE Büromarkt München MarketView Q4 2013, CBRE Büromarkt Frankfurt MarketView Q4 2013, CBRE Büromarkt Berlin MarketView Q4 2013

niveau. Im Jahr 2014 wird mit einer deutlichen Ausdehnung von Fertigstellungen gerechnet, der Anteil spekulativer Projekte ist jedoch gering. Die Vorvermietungsquote der im Jahr 2013 fertig gestellten Flächen lag bei über 80% und wird auch 2014 auf einem ähnlichen Niveau erwartet. Das weiterhin hohe Investoreninteresse mit Büroimmobilien als am stärksten nachgefragte Assetklasse zeigte sich auch in Berlin in einem Rückgang der Rendite im Topsegment um 0,25%-Punkte auf 4,75%.

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

### Investmentmarkt

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

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

Der Gesamtbestand an modernen Büroflächen summiert sich in **Warschau** auf über 4,1 Mio. m<sup>2</sup>, ca. 30% davon sind im Stadtzentrum gelegen. Der Büroimmobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2013 mit ca. 300.000 m<sup>2</sup> das höchste Fertigstellungsvolumen seit dem Jahr 2000. 2014 wird ein ähnlich hoher Angebotszuwachs von ca. 320.000 m<sup>2</sup> bei einem Vorvermietungsgrad von rund 35% erwartet. Die hohe, zu einem nicht unerheblichen Teil spekulative Bautätigkeit in der polnischen Hauptstadt führt zu einem leichten Anstieg der Leerstandsrate, die mit Ende 2013

bei 11,7% lag. Demgegenüber steht jedoch eine fundamental starke Nachfrage, die 2013 mit mehr als 630.000 m<sup>2</sup> das Rekordniveau von 2012 um ca. 4% übertraf. Der intensiviertere Wettbewerb am Markt führte zu einem leichten Rückgang (ca. 5%) der Mieten im obersten Marktsegment. Die Spitzenrenditen für Core-Büroimmobilien bewegen sich im Bereich um 6,25%.

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

Die Vermietungsleistung am Büroimmobilienmarkt **Budapest** konnte um 21% zum Vorjahr gesteigert werden. Berücksichtigt man Mietvertragsverlängerungen, summierte sich die gesamte Vermietungsaktivität auf ca. 396.000 m<sup>2</sup> (+15% gegenüber 2012). Der Markt ist weiterhin stark von Optimierungsbestrebungen auf Mieterseite gekennzeichnet, die Vermietung erfolgt äußerst kleinteilig. Die Fertigstellungsvolumina bewegen sich – verglichen mit den anderen CEE-Hauptstädten – auf sehr geringem Niveau: 2013 wurden ca. 30.000 m<sup>2</sup> an neuer Fläche angeboten. Der Gesamtbestand an moderner Bürofläche bleibt folglich mit 3,17 Mio. m<sup>2</sup> im Wesentlichen konstant. Die Entwicklungsaktivität wird auch für die kommenden Jahre auf niedrigem Niveau erwartet und sollte stabilisierend auf den existierenden Bürobestand wirken. Die Leerstandsrate fiel im Jahresvergleich signifikant um 2,6%-Punkte, bleibt aber mit ca. 18,4% weiterhin auf relativ hohem Niveau. Die Spitzenrendite im Core-Segment blieb unverändert im Bereich 7,50 – 7,75%.

Zum Ende des vierten Quartals 2013 wurde in **Prag** ein Büroflächenbestand von ca. 2,96 Mio. m<sup>2</sup> registriert. Die Flächenerweiterung durch Fertigstellungen belief sich auf ca. 78.000 m<sup>2</sup>, um rd. 20% niedriger als im Jahr zuvor. Demgegenüber konnte die Vermietungsleistung im Jahresvergleich um ca. 10% auf rund 298.000 m<sup>2</sup> gesteigert

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

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

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

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

Das Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe liegt zum Stichtag 31.12.2013 bei rund 3,8 Mrd. € (5,3 Mrd. € zum 31.12.2012). Davon entfallen 3,3 Mrd. € (87% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien<sup>1)</sup> sowie 0,5 Mrd. € (13% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Aufgrund der im zweiten Halbjahr 2013 abgewickelten großvolumigen Verkäufe deutscher Bestandsimmobilien reduzierte sich der Anteil des Segments Deutschland am Gesamtimmobilienvermögen von rd. 48% (31.12.2012) auf 29% zum 31.12.2013; Osteuropa ist nun mit einem Anteil von 52% am Gesamtimmobilienvermögen größtes regionales Segment.

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 206.498 m<sup>2</sup> und umfasst zum Bilanzstichtag 16 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 268,500 Tsd. € (Stand: 31.12.2012: 21 Liegenschaften, Bilanzwert: 278,172 Tsd. €). 2013 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 18,990 Tsd. € (2012: 18,360 Tsd. €). Die Gesellschaft investierte 2013

11.301 Tsd. € (2012: 25.283 Tsd. €) in das Bestandsportfolio, darüber hinaus wendete sie 1.532 Tsd. € (2012: 1.915 Tsd. €) für die Instandhaltung ihrer Bestandsimmobilien auf.

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

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

### Vermietungen

2013 wurden insgesamt rd. 13.000 m<sup>2</sup> an Flächen (hier von rd. 10.190 m<sup>2</sup> Bürofläche) neu vermietet bzw. verlängert. Hinzu kamen Vertragsabschlüsse für weitere rd. 6.000 m<sup>2</sup>, die in 2014 bezogen werden. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio erhöhte sich im Jahresvergleich auf 91% (2012: 89%). Größte Mieter der CA Immobilien Anlagen AG sind die Österreichische Post AG sowie die Robert Bosch AG.

### Verkäufe

2013 wurden fünf Bestandsobjekte mit einem Liegenschaftsvermögen im Wert von 13.516 Tsd. € (2012: zwei Bestandsobjekte 5.541 Tsd. €) verkauft. In Summe wurde aus diesen Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 11.327 Tsd. € (2012: 2.827 Tsd. €) lukriert.

### Projektentwicklungen

Per 31.12.2013 befindet sich keine Projektentwicklung in Umsetzung. Ende September 2013 erfolgte die Übergabe des von CA Immo generalsanierten **Bürogebäudes Silbermöwe** im Quartier Lände 3 an den Mieter Robert Bosch AG. Das aus einem siebengeschossigen Flachbau und einem 10-geschossigen Hochhaus bestehende Bürogebäude hat rd. 21.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ist ab sofort Teil des CA Immo Bestandsportfolios. Der Mietvertrag läuft mindestens 10 Jahre, das Investitionsvolumen belief sich auf insgesamt rd. 37 Mio. €. Das großflächige innerstädtische Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt

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

**Lände 3** fasst rund 80.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche und gliedert sich in mehrere Bauteile. Nach einer ersten Revitalisierungsphase konnte 2011 u.a. die Post AG als Ankermieter für rund 31.000 m<sup>2</sup> Bürofläche gewonnen werden.

## GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

### Ergebnis

Die Mieterlöse verbesserten sich um 3,4% von 18.360 Tsd. € auf 18.990 Tsd. €, was auf die Übergabe des Bürogebäudes Silbermöwe Anfang September 2013 an den Mieter zurückzuführen ist. Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten erhöhten sich von 5.627 Tsd. € auf 5.949 Tsd. €. Im Ergebnis führte dies zu einer 4%igen Erhöhung der Umsatzerlöse von 23.987 Tsd. € auf 24.939 Tsd. €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Jahresvergleich von 12.060 Tsd. € auf 16.324 Tsd. €. Grund hierfür sind Erträge aus dem Verkauf von fünf Liegenschaften in Höhe von 11.358 Tsd. € (+52%). Weiters enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge die an Tochtergesellschaften verrechneten Managementhonorare sowie Kostenverrechnungen und Versicherungserlöse.

Der Personalaufwand reduzierte sich im Vorjahresvergleich um 14% von 8.806 Tsd. € in 2012 auf 7.552 Tsd. € per 31.12.2013. CA Immo beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 51 Dienstnehmer (2012: 62).

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich aufgrund der Fertigstellung des Büroobjektes Silbermöwe im Periodenvergleich um 2% auf 7.768 Tsd. € (2012: 7.621 Tsd. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten um 12% auf 14.778 Tsd. € (2012: 16.847 Tsd. €) gesenkt werden, was auf Einsparungen im Bereich der immobilienbezogenen Kosten (- 1.441 Tsd. €) sowie der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (-679 Tsd. €) – insbesondere der Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten (- 582 Tsd. €) – zurückzuführen ist.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem beachtlichen Anstieg des Betriebsergebnisses von 2.773 Tsd. € per 31.12.2012 auf 11.166 Tsd. € per 31.12.2013.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen in Gesamthöhe von 95.809 Tsd. € (2012: 154.595 Tsd. €) zu. Diese entfallen mit einem Betrag von 75.599 Tsd. € (2012: 135.378 Tsd. €) auf Österreich; auf Deutschland und Osteuropa bzw. auf die diversen Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa entfielen 20.210 Tsd. € (2012: 19.500 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2013 standen dieser Position Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von - 8.916 Tsd. € (2012: - 101.583 Tsd. €) gegenüber; der Vorjahreswert resultierte überwiegend aus der Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 10.567 Tsd. € (2012: 11.931 Tsd. €) lukriert.

Eine Werterholung der Zinsderivate führte zu einer Erhöhung der Position „Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge“ um 82% von 9.027 Tsd. € in 2012 auf 16.451 Tsd. € per 31.12.2013.

Die Erträge aus Finanzbeteiligungen erhöhten sich auf 71.053 Tsd. € (2012: 21.694 Tsd. €). Die Veränderung resultiert aus Beteiligungszuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen in Höhe von 47.281 Tsd. € (2012: 19.943 Tsd. €) sowie aus der Auflösung von in 2012 vorsorglich für Konzernunternehmen gebuchten Rückstellungen in Höhe von 1.417 Tsd. €. Weiters erfolgte in 2013 im Zusammenhang mit dem Verkauf des über eine Beteiligung gehaltenen Hessen-Portfolios eine Kapitalrückzahlung in Höhe von 23.381 Tsd. € einer deutschen Tochtergesellschaft, wobei die Differenz zwischen Buchwert und Kapitalrückzahlung als Ertrag aus dem Abgang gezeigt wird.

Ebenfalls infolge der Werterholung der Zinsderivate verbesserte sich die Position „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ auf - 54.391 Tsd. € per 31.12.2013 (31.12.2012: - 59.306 Tsd. €). Weiters sind in dieser Position Zinsaufwendungen für Anleihen in Höhe von - 25.006 Tsd. € enthalten.

Aufgrund der Sicherungsbeziehung wurde zum 31.12.2012 ein ineffektiver Teil in Höhe von 558 Tsd. € als Rückstellung erfasst. Zum 31.12.2013 sind die Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit zwischen variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivaten nicht erfüllt, wodurch aufgrund prospektiven Effektivitätstests 9.201 Tsd. € als zusätzlicher Aufwand im Zinsaufwand 2013 berücksichtigt wurde.

In Summe kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Finanzergebnisses von 36.358 Tsd. € im Jahr 2012 auf 130.573 Tsd. € im Jahr 2013. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 141.739 Tsd. € (2012: 39.131 Tsd. €). Nach Berücksichtigung des Steuerertrags (im Wesentlichen aus der Verrechnung von Gruppenumlagen) in Höhe von 4.875 Tsd. € (2012: 4.253 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2013 ein Jahresüberschuss von 146.614 Tsd. € nach 43.384 Tsd. € per 31.12.2012. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 75.362 Tsd. € (Vorjahr: 65 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen Bilanzgewinn in Höhe von 221.976 Tsd. € (2012: 108.747 Tsd. €) aus.

#### **Dividendenvorschlag**

Für das Geschäftsjahr 2013 wird der Vorstand der Hauptversammlung am 8. Mai 2014 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 40 Cent je Aktie vorschlagen, die am 14. Mai 2014 ausgezahlt werden soll. Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 3,1% gemessen am Schlusskurs des Jahres 2013 (12,88 €).

#### **Cash-flow**

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 89.945 Tsd. € (2012: 128.630 Tsd. €). Der Rückgang ist v. a. auf Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen sowie Zuschreibungen zu Finanzanlagen zurückzuführen. Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt 69.620 Tsd. € (2012: – 11.245 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit – 29.831 Tsd. € (2012: – 112.870 Tsd. €). Ursache für diese Veränderung ist im Wesentlichen die Ausschüttung der Dividende an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG.

#### **Bilanz – Aktivseite**

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 2.322.727 Tsd. € per 31.12.2012 auf 2.442.210 Tsd. € per 31.12.2013.

Das Anlagevermögen verzeichnete einen Rückgang um rund 1% von 2.210.452 Tsd. € per 31.12.2012 auf 2.188.890 Tsd. € per 31.12.2013. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2013 bei 90% (31.12.2012: 95%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg auf 605 Tsd. € (31.12.2012: 334 Tsd. €) und umfassen ausschließlich die

EDV-Software. Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,6% auf 269.393 Tsd. € (31.12.2012: 279.436 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 16 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 268.500 Tsd. € (31.12.2012: 21 Liegenschaften, Bilanzwert: 278.172 Tsd. €). Der Rückgang des Immobilienvermögens ist auf Immobilienverkäufe (Fleschgasse, Heiligenstätter Straße, Zimmermannplatz, Schöffergasse sowie Rüdengasse) zurückzuführen. Die Finanzanlagen sanken auf 1.918.893 Tsd. € (31.12.2012: 1.930.682 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.754.754 Tsd. € (31.12.2012: 1.668.168 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 156.297 Tsd. €. Die Abgänge resultierten überwiegend aus einer Kapitalrückzahlung einer deutschen Tochtergesellschaft in Höhe von 134.591 Tsd. €.

Das Umlaufvermögen stieg von 111.464 Tsd. € per 31.12.2012 auf 252.794 Tsd. € per 31.12.2013. Der Anstieg resultiert überwiegend aus Gewinnausschüttungen der Beteiligungen (insbesondere Hessen-Beteiligung). Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 215 Tsd. € (31.12.2012: 299 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen. Die Position „Sonstige Wertpapiere“ umfasst eigene in 2011 vom Markt zurückgekauft Anleihen (2006-2016) mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. € sowie eigene Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert von 19.397 Tsd. € und einem Nominale von 20.500 Tsd. €. Aktuell besitzt die Gesellschaft drei ausstehende Anleihen, welche im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse notieren. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Die Anleihebedingungen sehen keine relevanten Financial-Covenants vor. Aufgrund der Veräußerung der Hessen-Beteiligung kam es auch zu einem massiven Anstieg der liquiden Mittel auf 179.184 Tsd. € (2012: 49.449 Tsd. €).

#### **Bilanz – Passivseite**

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 1.680.874 Tsd. € (Stand 31.12.2012: 1.567.645 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 69% (31.12.2012: 67%). Das Anlagevermögen war zu 77% (31.12.2012: 71%) durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 1,1% auf 68.130 Tsd. € und berücksichtigen mit einem Betrag



von 43.960 Tsd. € (31.12.2012: 45.646 Tsd. €) Verpflichtungen aus Derivatgeschäften. Die Verbindlichkeiten

erhöhten sich marginal von 686.877 Tsd. € per Jahresende 2012 auf 691.500 Tsd. € per 31.12.2013.

### ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2012	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Auflösung Rücklagen	31.12.2013
Grundkapital	638.714	0	0	0	0	638.714
Gebundene Kapitalrücklagen	820.184	0	0	0	0	820.184
Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	108.747	0	-33.385	146.614	0	221.976
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.567.645</b>	<b>0</b>	<b>-33.385</b>	<b>146.614</b>	<b>0</b>	<b>1.680.874</b>

### INFORMATION GEMÄß § 243 A UNTERNEHMENSGESETZBUCH (UGB)

Gemäß § 243 a UGB sind folgende Informationen anzugeben:

Das Grundkapital der CA Immo beträgt zum Bilanzstichtag 638.713.556,20 € und verteilt sich unverändert auf vier Namensaktien sowie 87.856.056 Stück Inhaberk Aktien, die im Prime Market der Wiener Börse notieren (ISIN: AT0000641352). Rund 18% des Grundkapitals sowie die Namensaktien werden von UniCredit Bank Austria AG als größtem Aktionär der Gesellschaft gehalten. Die Namensaktien berechtigen zur Entsendung von je einem Aufsichtsrat, wobei dieses Recht bisher nicht ausgenützt wurde. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt. In den vergangenen Jahren stellte UniCredit Bank Austria auch die Mehrheit des in der Hauptversammlung der CA Immo vertretenen Kapitals dar. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 5% halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 82% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zum Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2013 keine eigenen Aktien. Hinsichtlich der Stimmrechte bestehen keine Beschränkungen. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Bis auf UniCredit Bank Austria AG gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus.

Zur Entwicklung des Eigenkapitals siehe Abschnitt „Geschäftsverlauf der CA Immobilien Anlagen AG“.

Der Vorstand der Gesellschaft muss gemäß Satzung aus einer, zwei oder drei Personen bestehen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Die Inhaber der vier Namensaktien sind berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden. Die entsandten Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Für die entsandten Mitglieder finden die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

In der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 11. September 2015 (auch in mehreren Tranchen) um bis zu 319.356.778,10 € durch Bareinlage gegen Ausgabe von bis zu 43.928.030 auf Inhaber lautende Stückaktien unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechtes (§ 153 Abs. 6 AktG) zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Darüber hinaus wurde der Vorstand in derselben Hauptversammlung für die 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 Akti-



en – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot ermächtigt. Bis zum 31.12.2013 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Bereits in der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Mai 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 12. Mai 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 317.185.011,00 € einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135 Mio. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125% und der ursprüngliche Wandlungspreis mit 11,5802 € (dies entspricht einer Prämie von 27,5% über dem Referenzpreis) festgesetzt. Aufgrund der in 2012 und 2013 erfolgten Auszahlung einer Bardividende in Höhe von jeweils 0,38 € je Aktie an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, wurde dieser Wandlungspreis gemäß § 10 e der Bedingungen der Wandelschuldverschreibung 2009-2014 auf 10,6620 € angepasst. Die letzte Anpassung trat mit 10. Mai 2013 in Kraft. Damit können bei einem derzeit ausstehenden Volumen von rund 114,5 Mio. € bei einer allfälligen Ausübung des Wandlungsrechts maximal 10.739.073 Stückaktien ausgegeben werden.

Das in diesem Zusammenhang in der 26. ordentlichen Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 beschlossene bedingte Kapital I (§ 159 AktG) beträgt 135.000.003,28 €.

Ebenfalls in der 26. ordentlichen Hauptversammlung wurde der Vorstand erneut ermächtigt, bis 6. Mai 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen Umtausch- oder Bezugsrechte auf bis zu 13.756.000 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 100.006.120 € verbunden sind, auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtbetrag von rund 100 Mio. € auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe sowie das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen. Die bereits ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen bleiben von dieser neuen

Ermächtigung unberührt, sodass der hierdurch neu geschaffene Ermächtigungsbetrag vom Vorstand voll ausgeschöpft werden kann. Zur Sicherung von Wandlungsrechten wurde auch ein bedingtes Kapital II (§ 159 AktG) in selber Höhe (100.006.120 €) beschlossen.

Ansonsten bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden. Auch bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder mit Arbeitnehmern im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots. Die wichtigsten Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind: Mindeststandards für interne Kontrollsysteme werden in einer internen Konzernrichtlinie festgelegt. Zur Überwachung der Einhaltung dieser Standards wurde neben der Stabstelle Risikomanagement eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands installiert, die auf Grundlage eines Revisionsplans und in Abstimmung mit dem Bereich Compliance die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings, etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und Effizienzverbesserungsmöglichkeiten evaluiert (regelmäßige Prüfungen einzelner Konzerngesellschaften). Über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung wird sowohl dem Prüfungsausschuss als auch dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wird auch das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend ausgebaut. Die Festlegung von konzerneinheitlichen Regelungen für die Erstellung von Jahresabschlüssen und Zwischenabschlüssen wird ebenfalls in einer internen Konzernrichtlinie geregelt. Der Konzern verfügt über ein umfassendes Risikomanagement-System. Der Rechnungslegungsprozess wurde hinsichtlich wesentlicher Teilprozesse analysiert. Die identifizierten Teilprozesse werden basierend auf einem rotulierenden Zeitplan hinsichtlich ihrer Effektivität geprüft und an Best-Practice ausgerichtet (z.B. Derivate, Forderungsmanagement). Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Beurteilung durch den Abschlussprüfer. Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

## BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat von CA Immo legen größten Wert auf die Einhaltung der in Österreich geltenden relevanten gesetzlichen Bestimmungen. Auch für unsere Tochtergesellschaften in Deutschland bzw. in Osteuropa ist die Befolgung der lokal geltenden Gesetze eine Selbstverständlichkeit. CA Immo bekennt sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex<sup>1</sup> und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Kodex in der für das Geschäftsjahr 2013 geltenden Fassung (vom Juli 2012) wurden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regel Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich (zuletzt durch KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG) evaluiert<sup>2</sup>.

## RISIKOMANAGEMENT AUF ALLEN UNTERNEHMENSEBENEN

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

Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Hierbei setzt man auf Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten bzw. auf die laufende Überwachung der Baukosten bei der Realisierung von Projekten. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehrjahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen und in entsprechenden Managementvorlagen dokumentiert werden. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Einzelrisiken durch. Hier werden alle potenziellen Risiken aber auch Chancen nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Für die in der Vergangenheit festgestellten Risiken wurden konkrete Maßnahmen zur Eliminierung bzw. Abschwächung erarbeitet und größtenteils bereits umgesetzt. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird zudem jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis wird dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss berichtet.

### Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

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

<sup>1</sup> Der Österreichische Corporate Governance Kodex findet sich unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at).

<sup>2</sup> Evaluierungsergebnisse unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com).

---

## INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Grundlage des Internen Kontrollsystems (IKS) der CA Immo ist eine laufende Risikoanalyse samt Risikobewertung. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Es umfasst alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und Unternehmensrichtlinien sowie zur Fehlerprävention. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. aufzudecken (detektive Kontrolle) und so eine rechtzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht hierbei die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die einzelnen Maßnahmen bzw. Kontrollen erfolgen arbeitsbegleitend oder sind den Arbeitsprozessen unmittelbar vor- oder nachgelagert. Entsprechend der Organisationsstruktur der CA Immo Gruppe liegt die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der einzelnen Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft, die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse laufend evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung sowie an den Gesamtvorstand der CA Immo berichtet. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich über Revisionsplan und Prüfungsergebnisse informiert.

---

## STRATEGISCHE RISIKEN

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

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region oder hinsichtlich der Nutzungsart oder der Mieterstruktur weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Deutschland ist (auch nach den erfolgreichen Verkäufen des Tower 185 sowie des Hessen-Portfolios) größter Einzelmarkt der CA Immo; der regionale Schwerpunkt hat sich von Deutschland nach Osteuropa verlagert. Dem Marktrisiko beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dennoch liegt das Hauptaugenmerk auf der Fokussierung auf die Kernregionen von CA Immo. Eine Ausbalancierung des Deutschland- und Osteuropa-Portfolios wird bis Ende 2015 angestrebt. Für Einzelinvestments definiert

CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Seit dem anteiligen Verkauf des Tower 185 beinhaltet das Portfolio keine diesen Grenzwert überschreitende Immobilie. Das Bestandsportfolio weist lediglich drei Einzelimmobilien mit einem IFRS-Bilanzwert von mehr als 100 Mio. € aus (Anteil am Tower 185 in Frankfurt, Skygarden in München bzw. Riverplace in Bukarest). Durch den Verkauf des Hessen-Portfolios konnte zudem das Exposure in Sekundärstädten sowie das Konzentrationsrisiko aufgrund eines Einzelmieters (Land Hessen) verringert werden. In Bezug auf Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekte besteht allgemein ein Risiko durch die hohe Kapitalbindung. Für 2014 sind daher weitere Liegenschaftsverkäufe geplant und bei Baurechtsschaffungen werden – soweit möglich – Beschleunigungsmaßnahmen gesetzt oder frühzeitig Partner eingebunden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

---

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### **Risiken aufgrund des Marktumfeldes**

Die Transaktionsvolumina auf den europäischen Märkten gehörten im vergangenen Geschäftsjahr zu den besten seit 2007; darunter Deutschland mit einer Steigerung von 17%<sup>1</sup>. Auch für 2014 wird v. a. für Wohn- und Gewerbeimmobilien Wachstum prognostiziert. Der Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt – als dem derzeit attraktivsten Standort für Investoren – wird sich demnach fortsetzen. Generell werden risikoreiche Investitionen nicht mehr pauschal als negativ gesehen. Die Risikobereitschaft hat sich anscheinend erhöht. Ebenfalls positiv entwickelte sich das Investitionsvolumen in Osteuropa; die Transaktionsgeschwindigkeit hinkt jedoch weiterhin zurück. Einige Transaktionsmärkte (z. B. Ungarn, Rumänien) scheinen gänzlich zum Erliegen gekommen zu sein, wodurch die von CA Immo vorgesehene Portfoliooptimierung in Osteuropa vereinzelt nicht umsetzbar sein könnte (**Transaktionsrisiko**). Während am österreichischen und deutschen Markt vereinzelt Transaktionen außerhalb des Core-Segments zu beobachten sind, beschränkt sich die Nachfrage in Osteuropa weiterhin ausschließlich auf Core-Immobilien; andere Asset-Klassen sind nur beschränkt finanzier- und handelbar. Auch ein allfälliges **Länder- und Transferrisiko** ist aufgrund der deutlich angespannten wirtschaftlichen und / oder politischen Lage (z. B. Ukraine, Ungarn, Tschechien) im Auge zu

---

<sup>1</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle

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

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

In einer Like-for-Like Betrachtung hat sich die **Vermietungsseite** in den Kernmärkten der CA Immo 2013 als relativ stabil erwiesen. Unverändert problematisch zeigt sich die Assetklasse Logistik in Osteuropa aufgrund auslaufender Mietverträge. Trotz der umfangreichen Flächen in diesem Segment ist das materielle Risiko aufgrund der marküblich geringeren Mietpreise jedoch unterproportional: Das Leerstandsäquivalent beläuft sich auf rund 3,5% der Mieterlöse des Gesamtportfolios. Der Verkauf weiterer vollvermieteter Objekte könnte die Leerstandsquoten weiter belasten, ohne dass aktuell Risiken für die absoluten Leerstandsvolumina erkennbar sind.

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

Mietreduktionen bzw. höhere Incentivierungen zu rechnen.

#### **Risiken aus getätigten Verkäufen**

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

#### **Risiken aus der Projektentwicklung**

Neben den üblicherweise mit Projektentwicklungen verbundenen Risiken (Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren, Kosten- und Terminüberschreitungen, Baumängel, mangelnde Nachfrage nach Mietflächen, Verzögerungen bei Kreditvergaben, etc.) besteht vor allem die Gefahr einer marktbedingten Verlängerung der Stabilisierungsphase (Erstvermietung), die sich negativ auf das Developmentergebnis auswirken und durch das Ausbleiben von Mieten den Cash-flow belasten könnte. Vor diesem Hintergrund hat CA Immo eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung, Einhaltung von Mindestvorvermietungsquoten, etc.). Projekte werden erst nach einer detaillierten Mehrjahres-Liquiditäts-Planung und entsprechender Vorvermietung (z. B. in Deutschland lageabhängig 40–60%) gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

---

### ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

#### **Rechtliche Risiken**

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter und Auftragnehmer von Bauleistungen, unterliegt CA Immo unter anderem dem Risiko aus Streitigkeiten mit Joint-Venture- und Projektpartnern oder Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Veräußerungen von Immobilien. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus Anfechtungsklagen seitens der Aktionäre gegen Beschlüsse der Hauptversammlung. Die Überwachung und Steuerung von Rechtsstreitigkeiten

obliegt der Abteilung Recht. Sofern erforderlich, werden in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Für Aktivprozesse, bei denen ein Obsiegen überwiegend wahrscheinlich ist bzw. für Passivprozesse, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines Unterliegens unter 50% liegt, wurden keine Rückstellungen gebildet. Die derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallkonstellationen aus dem operativen Geschäft. Darüber hinaus hat der Joint-Venture-Partner aus dem Projekt „Maslov“ in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage eingereicht; der Streitwert beläuft sich auf rund 110 Mio. € zuzüglich Zinsen. Die Erfolgsaussichten des Klägers werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss zur Durchsetzung der von CA Immo vertretenen Rechtsposition wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen. Aktuell sind somit keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Auch die Veränderung von Rechtsnormen, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Im vergangenen Geschäftsjahr war CA Immo diesbezüglich v. a. von der Umsetzung der AIFM (Alternative Investment Fund Managers) Richtlinie in nationales Recht betroffen, da eingangs unklar war, ob auch börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften unter die Definition „AIFM“ fallen würden. Dies hätte noch umfangreichere Dokumentationspflichten, die Pflicht zur Einführung von Verwahrstellen, etc. und damit auch höhere Kosten zulasten der Gesellschaft und ihrer Anleger zur Folge gehabt. Nach reiflicher Prüfung befand die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) letztlich, dass CA Immo aufgrund der vorgelegten Argumente – vorbehaltlich allfälliger zukünftiger europäischer Entwicklungen – nicht als AIFM zu betrachten sei.

### Steuerliche Risiken

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

### Umweltrisiken

Wie viele Unternehmen steht auch CA Immo vor der Problematik, im Zuge ihrer Geschäftstätigkeit unbeabsichtigt Umweltbelastungen zu verursachen, deren Auswirkungen bzw. Beseitigung (z. B. toxische Substanzen / Materialien, Kontaminationen) beachtliche Kosten verursachen können. Auch die Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen kann dazu führen, dass bisher zulässige Materialien nachträglich entfernt werden müssen. Veränderungen der Rechtsnormen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse von Immobilien sind teilweise unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Risiken ergeben sich international in unterschiedlicher Intensität aus strengeren gesetzlichen Vorgaben einzelner Regionen und einem steigenden Bewusstsein der Mieter für ökologische Aspekte. Daraus können Investitionen erforderlich werden. Chancen ergeben sich aus einer frühzeitigen Anpassung und entsprechenden Vorteilen gegenüber dem Wettbewerb. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Bestandsimmobilien werden im CA Immo Sustainability Tool (CAST) auch auf Umweltrisiken geprüft. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden automatisch die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen. Auch beim Erwerb von Immobilien wird auf diese Kriterien Bedacht genommen.

---

### FINANZRISIKEN

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

#### Liquiditäts-/ Refinanzierungsrisiko

Die (Re-)Finanzierungssituation hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. Der österreichische und der deutsche Finanzierungsmarkt zeigen sich weitgehend stabil. Großvolumige Finanzierungen (bis 100 Mio. €) sind derzeit unproblematisch. In Deutschland trägt der

Markteintritt zusätzlicher Anbieter für Immobilienfinanzierungen zu einer Zunahme des Finanzierungsangebots und folglich zu geringeren Margen und höheren Loan-to-Values (LTV) bei. Insbesondere Versicherungen bieten bei moderaten LTVs (ca. 50%) attraktive endfällige Lösungen. Die Situation in Osteuropa hat sich ebenfalls leicht erholt, was die Kapitalbeschaffung etwas erleichtern sollte. Dennoch wollen Ratingagenturen wie Standard & Poor's (S&P) noch keine Entwarnung geben, da Banken weiter ihre Eigenkapitalbasis stärken und ihre Refinanzierungsrisiken im Auge behalten müssen. Dies äußert sich in einer deutlichen Anhebung der Kreditmargen sowohl bei Neuabschlüssen von Krediten als auch bei Kreditverlängerungen. In einzelnen osteuropäischen Regionen (z. B. Ungarn, Rumänien) bzw. für einzelne Assetklassen (z. B. Logistik) ist die **Fremdkapitalbeschaffung** überhaupt schwierig, was einen erhöhten **Eigenmittelbedarf** auf Einzelobjektebene mit sich bringt. Zwar verfügt die CA Immo Gruppe aus heutiger Sicht über ausreichend hohe Liquidität – dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen. Dies liegt daran, dass die vorhandene Liquidität nicht direkt in der Muttergesellschaft sondern auf unterschiedlichen Unternehmensebenen zur Verfügung steht, der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder etwa unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Nachdem die Refinanzierung am Finanz- bzw. Kapitalmarkt für CA Immo eine der wichtigsten Maßnahmen darstellt, begegnet sie einem allfälligen Risiko mit einem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen – z. B. der kontinuierliche Abbau der Projektpipeline sowie Immobilienverkäufe. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert, die z. B. die Rückzahlung teurer Kredite auf Holding-Level sowie vereinzelt die Rückführung von Projektfinanzierungen vorsehen. Ein Teil dieser Maßnahmen konnte bereits erfolgreich umgesetzt werden: Zu Jahresbeginn 2014 erwarb CA Immo von der Österreichischen Volksbanken AG ein Finanzierungs-Portfolio mit einem

Nominale von rund 428 Mio. €. Hiervon entfiel jeweils die Hälfte auf besicherte Immobilienkredite von CA Immo Konzerngesellschaften in Osteuropa bzw. auf unbesicherte Finanzierungen auf Holding-Ebene. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb der nächsten zwei Jahre hatte eine stark positive Auswirkung auf das **Fälligkeitsprofil**, sodass dieses für die kommenden Jahre ein weitgehend stabiles Bild zeigt. Neben der Prolongation der immobilienbesicherten Darlehen auf Objekt- oder Projektebene stellen die 6,125% CA Immo-Anleihe 09-14 sowie die Wandelschuldverschreibung die größten Refinanzierungspositionen für das kommende Jahr dar; beide Tilgungen sind planerisch gesichert. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern (**Partnerrisiken**) nicht auszuschließen. Zudem weist die CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

#### **Zinsänderungsrisiko**

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungsaufwands als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte der CA Immo aus, was wiederum Einfluss auf das Ergebnis und das Eigenkapital der Gesellschaft hat. Denn in Abhängigkeit von der Investmentstrategie setzt CA Immo auf einen Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere werden zu mehr als 50% durch den Abschluss derivativer Finanzinstrumente – überwiegend in Form von Zinscaps oder Zinsswaps – abgesichert, die marktbedingt auch negative Barwerte ausweisen können. Insgesamt sind damit weniger als 40% der verzinslichen Verbindlichkeiten nicht abgesichert variabel verzinslich. Und obwohl sich der europäische Leitzins nach seiner letzten Senkung im November 2013 auf einem Rekordtief von 0,25% befindet und eine weitere Leitzinssenkung um 10 bis 15 Basispunkte nicht auszuschließen ist – kurz: Zinsen sowie Swap-Sätze werden noch für längere Zeit auf niedrigen Niveaus verharren – ist ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos unumgänglich. Risiken,

die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit jedoch nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

### Währungsrisiken

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

### FINANZINSTRUMENTE<sup>1</sup>

Angesichts der Tatsache, dass der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zinserhöhungen drastische Folgen haben. Dies gilt umso mehr, als die Einnahmenseite (Mieten) in der Regel auf langfristigen Verträgen beruht und somit Erhöhungen der Finanzierungskosten nicht durch höhere Einnahmen ausgeglichen werden können. Folglich ist es

Teil der Finanzierungs politik der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil der Finanzierungen langfristig gegen Schwankungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden überwiegend Zins-Swaps sowie in untergeordnetem Ausmaß Zins Caps eingesetzt.

### KONZERNSTRUKTUR

Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) ist die seit 1988 an der Wiener Börse gelistete **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien. Ursprünglich nur am österreichischen Markt engagiert, investierte CA Immo ab 1999 in Osteuropa, wo sie zwei Jahre später auch ins Projektentwicklungsgeschäft einstieg und nun mit der 2011 erfolgten Akquisition der Europolis Gruppe zu einem der größten Investoren zählt. Parallel zur Expansion in Osteuropa wurde auch der Immobilienbestand in Österreich und Deutschland weiter ausgebaut, wo 2006 ein Liegenschaftspaket vom Bundesland Hessen erworben bzw. Anfang 2008 der Erwerb der CA Immo Deutschland GmbH (vormals Vivico Real Estate GmbH) finalisiert wurde. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; darüber hinaus verfügt der Konzern über Büros in Russland, der Ukraine und Zypern. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) existieren in Bulgarien, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, der Slowakei und Slowenien. Zum Stichtag 31.12.2013 bestehen konzernweit 256 Tochtergesellschaften (31.12.2012: 265) in insgesamt 17 Ländern<sup>2</sup>. Die Haupttätigkeit der Konzernmutter liegt in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften.

### Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten CA Immo Beteiligungen gehalten. Per 31.12.2013 befinden sich zudem 16 (31.12.2012: 21) Liegenschaften im direkten Besitz der CA Immobilien Anlagen AG. Das Österreich-Portfolio besteht aktuell aus reinen Bestandsimmobilien sowie einer Projektentwicklung in Wien.

<sup>1</sup> Detaillierte Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten der CA Immobilien Anlagen AG finden Sie im Anhang.

<sup>2</sup> Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern, Luxemburg und den Niederlanden sowie einer weiteren Gesellschaft in der Schweiz.

## GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

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

2 inkl. im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehende Gesellschaften

#### Deutschland: Bestandsaufbau durch Projektentwicklung

Seit 2008 ist die **CA Immo Deutschland GmbH** operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe. Als ehemalige Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnmobilien im deutschen Staatsbesitz verfügt sie über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung innerstädtischer Liegenschaften. Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sichern eine entsprechende lokale Präsenz. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die in 2008 erworbene deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt. Die CA Immo Deutschland GmbH wird voll in den Konzernabschluss der CA Immo konsolidiert. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht überwiegend aus in Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften.

Der überwiegende Teil der deutschen Bestandsimmobilien wurde in der ebenfalls vollkonsolidierten **CA Immo Invest GmbH** (vormals CA Immo AG) mit Sitz in Frankfurt gehalten, an der die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft über direkte und indirekte Beteiligungen zu 100% beteiligt ist. Bei diesen Bestandsimmobilien handelte es sich um das sogenannte „Hessen-Portfolio“, ein langfristig an das Bundesland Hessen vermietetes Liegenschaftspaket mit einem Verkehrswert von rd. 0,8 Mrd. €, bestehend aus 36 Immobilienobjekten an 19 Standorten in Hessen. Dieses Portfolio wurde im Rahmen der Strategieumsetzung 2012-2015 an die **PATRIZIA Immobilien**

AG veräußert. Das Closing der Transaktion fand im Dezember 2013 statt.

Schließlich wurde 2011 die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** als Joint-Venture mit dem Makler- und Hausverwaltungsunternehmen **ÖRAG** gegründet. Die DRG verwaltet die deutschen Bürobestandsimmobilien der CA Immo in Bezug auf Mietermanagement, Nebenkostenabrechnung, Mietertragssteigerung und Aufwandsreduzierung, Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietung. Um die Kostenstruktur flexibel anpassen zu können, werden für darüber hinausgehende Tätigkeiten gezielt externe Dienstleister eingesetzt.

#### Osteuropa: Fokus auf Bestandsmanagement

Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis AG** – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. Der Fokus der seit 1990 bestehenden Europolis Gruppe liegt auf „Class A“ Gebäuden in Osteuropa und den Nutzungsarten Büro, Logistik und Retail. Darüber hinaus enthält das Europolis-Portfolio einen geringen Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken in Polen, Ungarn und der Ukraine. Das Gesamtportfolio der Europolis AG teilte sich ursprünglich auf sechs Teilportfolien, von denen drei Portfolien 2013 zu einem verschmolzen wurden. Seit dem 2013 erfolgten Erwerb des 49%-Anteils von AXA am „P1“ Portfolio werden insgesamt zwei der nunmehr vier Teilportfolien zu 100% von Europolis gehalten. An zwei Portfolien sind namhafte Partner wie EBRD und Union Invest mit einem Anteil zwischen 25% und 49% beteiligt. Gemanagt werden diese Portfolien durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH (EREAM)**, Wien, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Europolis AG bzw. durch regionale Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad, die unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ auftreten.

CA Immo konzentrierte ihre osteuropäischen Projektentwicklungen seit 2007 im Wesentlichen im **CA Immo New Europe Property Fund (CAINE)** – einem nach luxemburgischem Recht als SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruierten Projektentwicklungsfonds, an dem CA Immo gemeinsam mit drei institutionellen Investoren beteiligt war. Der Fonds wird ebenfalls von einer Tochtergesellschaft der CA Immo gemanagt. Die Laufzeit des Fonds endete zum Jahresende 2013. Sämtliche Anteile der externen Partner wurden von CA Immo zurückgenommen, sodass die



Gesellschaft per 31.12.2013 100% hält. Die Commitment-Periode für Neuprojekte endete bereits Ende 2009. Aktuell befinden sich drei Projekte in Umsetzung. Weitere drei Projekte wurden seit Gründung des Fonds fertig gestellt und werden derzeit vom Fonds als Bestandsimmobilien gehalten. Neuprojekte werden zukünftig direkt in der CA Immo oder in der Europolis gestartet.

#### **UBM-Beteiligung**

Über eine ihrer Tochtergesellschaften hält CA Immo 25% plus vier Aktien (Sperminorität) am börsennotierten Wiener Immobilien-Entwickler **UBM Realitätenentwicklung AG**. Hauptaktionär der UBM ist der Porr-Konzern mit rund 41%. UBM stellt mit ihrer Entwicklungsexpertise im CEE-Raum eine ideale Ergänzung für die CA Immo Gruppe dar. Zu den mit UBM gemeinsam realisierten Projekten zählen der „Poleczki Business Park“ in Warschau sowie das Projekt „Airport City“ in St. Petersburg. Aus der Beteiligung an der UBM ist CA Immo 2013 ein Ergebnisbeitrag von insgesamt 3.359 Tsd. € (2012: 2.711 Tsd. €) und daraus eine Dividende für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 825 Tsd. € (Vorjahr: 825 Tsd. €) zugeflossen.

#### **OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN**

Die Gesellschaft ist in mehrere Rechtsverfahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit involviert. Je nach Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt. Ausführungen zu den bestehenden rechtlichen Risiken finden Sie im Kapitel „Risikomanagement“.

#### **MITARBEITER**

CA Immo Gruppe beschäftigte per 31.12.2013 konzernweit insgesamt 355<sup>1)</sup> Mitarbeiter (31.12.2012: 405<sup>2)</sup>). Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich 51 Dienstnehmer (2012: 62).

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

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

#### **VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN**

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

#### **Strategie**

Auch das Jahr 2014 wird von der effektiven Implementierung der Strategemaßnahmen 2012 – 2015 geprägt sein. Nach der Stärkung der Bilanz hat dabei die weitere Optimierung des Immobilienportfolios als wesentlicher Hebel zur Steigerung der operativen Profitabilität Priorität.

#### **Bestandsgeschäft**

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

#### **Kosten**

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

#### **Trends im Finanzierungsbereich**

Auf Basis der Portfolioqualität sowie der verbesserten Bilanzkennzahlen erwarten wir ein stabiles Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Finanzierungen der CA Immo Gruppe.

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

- Die konjunkturellen Entwicklungen in den Regionen, in denen wir tätig sind, und deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus.
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Das Finanzierungsumfeld hinsichtlich Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immo-

lien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital ab.

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

---

#### FORSCHUNG & ENTWICKLUNG

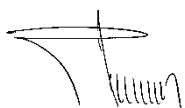
CA Immo tätigt keine Ausgaben im Bereich Forschung und Entwicklung.

---

#### NACHTRAGSBERICHT

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

Vienna, 18. März 2014



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)

#### Erhöhung der Stimmrechtsgesamtzahl durch Wandlungen

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

#### Rückkauf eigener Verbindlichkeiten mit einem Nominale von rd. 428 Mio. €

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

Der Vorstand



Mag. Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

### **Bericht zum Jahresabschluss**

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

### **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

### **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

### **Aussagen zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

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

Wien, am 18. März 2014

KPMG

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar

Wirtschaftsprüfer

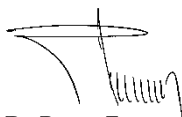
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

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

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgesetzt ist.

Vienna, 18. März 2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)



---

## KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG  
Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Tel +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-510  
office@caimmo.com  
www.caimmo.com

Investor Relations  
Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Christoph Thurnberger  
Claudia Hainz  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-595  
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation  
Susanne Steinböck  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-595  
presse@caimmo.com

---

## DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.

---

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,  
1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Claudia Hainz, Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger  
Gestaltung: Silke Gregoritsch, WIEN NORD Werbeagentur  
Fotos: CA Immo  
Produktion: 08/16  
Inhouse produziert mit FIRE.sys



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 gendgerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

