
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2014

14

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

Beilage

- I Jahresabschluss zum 31.12.2014
 - Bilanz zum 31.12.2014
 - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014
 - Anhang für das Geschäftsjahr 2014
- II Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

KONTAKT

DISCLAIMER

IMPRESSUM

BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	632.651,32	605
	632.651,32	605
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	244.285.577,36	265.687
davon Grundwert: 44.395.040,45 €; 31.12.2013: 48.585 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	693.999,88	893
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.010.834,44	2.813
	245.990.411,68	269.393
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.571.945.998,27	1.754.754
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	206.625.630,11	154.789
3. Beteiligungen	253.186,19	7
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.000,00	67
5. Derivate	54.207,79	1.311
6. Sonstige Ausleihungen	136.905.340,88	7.963
	1.915.851.363,24	1.918.891
	2.162.474.426,24	2.188.889
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	63.626,20	215
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.293.922,40	37.612
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.341,55	0
4. Sonstige Forderungen	8.724.721,40	2.729
	35.107.611,55	40.556
II. Sonstige Wertpapiere	13.657.800,00	33.055
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.692.685,23	179.184
	76.458.096,78	252.795
C. Rechnungsabgrenzungsposten	222.309,05	525
	2.239.154.832,07	2.442.209

	31.12.2014	31.12.2013
	€	Tsd. €
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	718.336.602,72	638.714
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	820.184
III. Bilanzgewinn	235.953.402,38	221.976
davon Gewinnvortrag: 186.833.249,08 €; 31.12.2013: 75.362 Tsd. €		
	1.809.131.599,78	1.680.874
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	370.835,40	0
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	410.166,00	299
2. Steuerrückstellungen	195.212,50	184
3. Sonstige Rückstellungen	28.976.272,68	67.647
	29.581.651,18	68.130
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	200.000.000,00	485.000
davon konvertibel: 0,00 €; 31.12.2013: 135.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.785.163,73	118.915
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	831.603,49	1.661
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	55.147.825,04	79.346
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.797.906,28	6.578
davon aus Steuern: 439.014,22 €; 31.12.2013: 670 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 101.011,19 €; 31.12.2013: 102 Tsd. €		
	397.562.498,56	691.500
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.508.247,15	1.705
	2.239.154.832,07	2.442.209
Haftungsverhältnisse	324.442.439,53	331.045

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

	€	2014 €	Tsd. €	2013 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		26.508.556,95		24.939
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3.097.368,31		11.358	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.431.831,02		103	
c) Übrige	5.256.672,74	13.785.872,07	4.863	16.324
3. Personalaufwand				
a) Löhne	-13.700,00		-14	
b) Gehälter	-6.746.685,61		-6.007	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-180.384,66		-127	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-175.531,54		-163	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.231.527,26		-1.151	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	-98.971,60	-8.446.800,67	-89	-7.551
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.355.082,51		-7.768
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-1.463.392,99		-382	
b) Übrige	-26.531.237,01	-27.994.630,00	-14.396	-14.778
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-4.502.084,16		11.166
7. Erträge aus Beteiligungen		322.808.182,33		95.809
davon aus verbundenen Unternehmen: 322.710.182,33 €; 2013: 95.809 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		21.112.193,14		10.567
davon aus verbundenen Unternehmen: 10.580.075,93 €; 2013: 9.893 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.683.860,91		16.451
davon aus verbundenen Unternehmen: 5.294.101,79 €; 2013: 5.514 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		10.465.797,92		71.053
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon		-263.022.118,19		-8.916
a) Abschreibungen: 258.982.405,68 €; 2013: 9.417 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 3.843.740,34 €, 2013: 1.667 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 257.679.261,98 €; 2013: 8.915 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-50.659.923,39		-54.391
davon betreffend verbundene Unternehmen: 5.908.742,47 €; 2013: 1.151 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		49.387.992,72		130.573
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		44.885.908,56		141.739
15. Steuern vom Einkommen		4.234.244,74		4.875
16. Jahresüberschuss		49.120.153,30		146.614
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		186.833.249,08		75.362
18. Bilanzgewinn		235.953.402,38		221.976

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

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.

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Swaptions, 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.

2. 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.

3. Rechnungsabgrenzungen

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

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

4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

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

5. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 165,68 % (31.12.2013: 139,63 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,56 % (31.12.2013: 2,82 %) und künftiger Bezugsröhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 1,26 % 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)) 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. Gleichzeitig werden die Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus gleichlautenden (back-to-back) derivativen Finanzinstrumenten nicht als Forderung/Verbindlichkeit in der Bilanz berücksichtigt. 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.

6. Angabe zur Währungsumrechnung

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

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

7. Erläuterungen zur Bilanz**a) Anlagevermögen**

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten sowie den Umbau der Erdberger Lände und der Storchengasse. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf von drei Liegenschaften und einen Gebäudeabriss. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 13 Objekte (31.12.2013: 16 Objekte).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2014 wurden Zuschreibungen in Höhe von 879 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (2013: 0 Tsd. €) vorgenommen und keine (2013: 0 Tsd. €) unterlassen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 258.982 Tsd. € (2013: 9.417 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 2.701 Tsd. € (2013: 47.231 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.571.946 Tsd. € (31.12.2013: 1.754.754 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus einer Liquidation einer Tochtergesellschaft in Luxemburg in Höhe von 44.336 Tsd. €.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013
CAINE B.V., Hoofddorp	56.949	7.000
BA Business Center a.s., Bratislava	28.000	28.000
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	20.350	0
Poland Central Unit Sp.z.o.o, Warschau	18.703	30.000
TK Czech Development IX s.r.o., Prag	17.564	0
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	17.200	16.900
R70 Invest Budapest Kft., Budapest	12.004	12.004
Kapas Center Kft., Budapest	10.430	11.730
Sonstige unter 10 Mio. €	25.426	49.155
	206.626	154.789

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 71.311 Tsd. € (31.12.2013: 127.412 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

Die sonstigen Ausleihungen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L., Bukarest	44.491	0
RCP Amazon, s.r.o., Prag	19.552	0
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L., Bukarest	12.439	0
COM PARK Ingatlanberuházási Kft., Budapest	12.436	0
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L., Bukarest	11.151	0
EUROPOLIS PARK BUCHAREST S.R.L., Bukarest	6.540	0
Office Center Mladost 2 EOOD, Sofia	5.000	0
Sonstige unter 5 Mio. €	25.296	7.963
	136.905	7.963

Sonstige Ausleihungen in Höhe von 103.112 Tsd. € (31.12.2013: 0 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 64 Tsd. € (31.12.2013: 215 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Zinsen	17.219	11.124
Forderungen aus Steuerumlagen	5.217	4.816
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	3.858	7.252
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	0	14.420
	26.294	37.612

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 8.725 Tsd. € (31.12.2013: 2.729 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus Zinsen, offenen Kaufpreisforderungen, Forderungen aus Weiterverrechnungen und Forderungen gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2014 beträgt 2.306 Tsd. € (2013: 0 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. € sowie im Vorjahr zuzüglich 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 222 Tsd. € (31.12.2013: 525 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 161 Tsd. € (31.12.2013: 446 Tsd. €) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000 Tsd. € im Jahr 2006.

d) Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital mit 718.336.602,72 € (31.12.2013: 638.713.556,20 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2013: 87.856.056) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensak-

ten. Die Namensaktien werden von O1 Group Limited, Zypern, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde bisher nicht ausgenutzt. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt.

Im November 2009 erfolgte die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominale von 135.000 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon betrug 4,125 % der Nominale. Mit November 2014 wurde die Wandelanleihe nahezu vollständig gewandelt und das verbleibende Nominale in Höhe von 1.100 Tsd. € an Dritte zur Gänze getilgt. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten durch Inhaber der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von jungen Aktien (aus bedingtem Kapital) im Berichtsjahr von 638.713.556,20 € um insgesamt 79.623.046,52 € auf 718.336.602,72 € (Stand: 31.12.2014) erhöht. Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von 113.400 Tsd. € wurden in 2014 in Grundkapital sowie in gebundene Kapitalrücklage gewandelt. Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von 20.500 Tsd. € wurden eingezogen.

In 2014 wurde eine Dividende in Höhe von 0,40 € (2013: 0,38 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 35.142 Tsd. € (2013: 33.385 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Zum Stichtag 31.12.2014 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 100.006.120,00 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

Im Bilanzgewinn 2014 sind Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 3.580 Tsd. € enthalten. In dieser Höhe besteht für den Bilanzgewinn gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Für den Umbau Erdberg Bauteil A wurde ein Zuschuss beantragt. Dieser wurde aufgrund des innovativen Bauens und mit einem Maximum in Höhe von 380 Tsd. € gewährt. Die endgültige Abrechnung liegt noch nicht vor. Dieser Zuschuss wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes aufgelöst.

f) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 410 Tsd. € (31.12.2013: 299 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 195 Tsd. € (31.12.2013: 184 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für deutsche Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013
Derivatgeschäfte	15.195	43.960
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	7.131	15.450
Prämien	2.928	2.268
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.368	1.377
Bauleistungen	720	2.704
Personal (Urlaube und Überstunden)	558	776
Rechts-, Prüfung- und Beratungsaufwand	470	482
Geschäftsbericht und Gutachten	114	185
Sonstige	492	445
	28.976	67.647

Seit dem Geschäftsjahr 2010 wird dem Vorstand jedes Jahr 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 wird mit dem Schlusskurs des jeweils vorangegangenen Bilanzstichtages, erstmals somit 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) (bis 2013), TSR (Total Shareholder Return) und seit 2014 FFO-Wachstum (Funds from Operations), deren Gewichtung und Zielwerte jährlich geändert werden. Die Teilnahme am LTI-Programm wurde auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert.

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

g) Verbindlichkeiten

31.12.2014	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Tsd. €				
Anleihen	0	200.000	0	200.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.918	83.141	44.725	137.784
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	456	376	0	832
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	55.148	0	0	55.148
Sonstige Verbindlichkeiten	3.798	0	0	3.798
Summe	69.320	283.517	44.725	397.562

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
Summe	447.088	244.412	0	691.500

Der Posten Anleihen umfasst zum 31.12.2014 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006–2016	200.000	5,125%	22.09.2006	22.09.2016
	200.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 137.784 Tsd. € (31.12.2013: 118.915 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 (2.813 Tsd. €), die im Herbst 2015 zahlungswirksam werden, offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

h) Passive Rechnungsabgrenzung

In der passiven Rechnungsabgrenzung werden Mietervorauszahlungen und Investitionszuschüsse von Mietern dargestellt.

i) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2014 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2014 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2013 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 gewährte Kredite	192.479	€	89.028	93.722
Garantie für Europolis GmbH, Wien, für Verkauf einer Liegenschaft in einer Tochtergesellschaft	107.535	€	107.535	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Vaci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600	€	32.958	33.837
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150	€	11.185	12.837
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft., Budapest, gewährten Kredit	21.000	€	10.986	11.904
Garantie für einen an die CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad, gewährten Kredit	18.612	€	16.692	17.520
Garantie für einen an Com Park Ingatlanberuházásu Kft., Budapest, gewährten Kredit	12.350	€	12.350	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Wspolna Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500	€	5.947	6.297
Garantie für die Z.A.O. Avielen AG, St. Petersburg, Finanzierung	8.469	€	8.469	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft., Budapest, gewährten Kredit	8.200	€	5.500	6.000
Garantie für Z.A.O. Avielen AG, St Petersburg, im Zusammenhang mit Verkauf	6.992	€	6.992	0
Ausfallbürgschaft für Skogs Buda Business Center Kft., Budapest, in Zusammenhang mit Verkauf	6.000	€	6.000	0
Patronatserklärung für die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, Verpflichtung aus Kauf (Kontorhaus)	4.900	€	4.900	0
Garantie für Zinsen an die CA Immo Sasaki Point Sp.z.o.o., Warschau	1.826	€	1.826	0
Garantie für Software Park Kraków Sp.z.o.o., Warschau	1.224	€	1.224	0
Garantie für Zinsen für die Poleczki Development Sp.z.o.o., Warschau	1.200	€	1.200	0
Garantie an die Marriott Hotels International B.V., Prag, im Zusammenhang mit Europort Airport Center	1.000	€	1.000	0
Garantie für einen an die Poleczki Development Sp.z.o.o., Warschau gewährten Kredit	650	€	650	0
Garantie für den Erwerb der Europolis GmbH gegenüber den Verkäufern für die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	0	€	0	136.426
Patronatserklärung für einen an die 2P s.r.o., Pilsen gewährten Kredit	0	€	0	9.237
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien, gewährten Kredit	0	€	0	2.300
Garantie für einen an die Europort Airport Center a.s., Prag, gewährten Kredit	0	€	0	382
Garantie für einen an die FCL Property a.s., Prag, gewährten Kredit	0	CZK	0	583
			324.442	331.045

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

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
 Pannonia Shopping Center Ingatlanfejlesztési Kft., Budapest
 CA Immobilien Anlagen d.o.o., Laibach
 2P s.r.o., Pilsen
 RCP ISC s.r.o., Prag

Die Klage mit dem Partner aus einem russischen Projekt aus 2011 wurde in 2014 beendet. Das Schiedsgericht hat die Klage zu Gunsten der CA Immo Gruppe entschieden.

j) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 641 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.204 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 612 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.062 Tsd. €.

k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenz- zinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2014	31.12.2014		31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
12/2007	12/2017	109.375	4,41%	3M-EURIBOR	-13.809	-13.436	-373	-373
12/2007	12/2022	54.688	4,55%	3M-EURIBOR	-16.315	-1.759	-14.556	-14.556
12/2008	12/2017	70.400	4,41%	3M-EURIBOR	-8.879	0	-8.879	-8.879
		234.463			-39.003	-15.195	-23.808	-23.808

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
		401.563			-64.925	-43.960	-20.965	-20.965

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.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Swaption

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2014	31.12.2014		31.12.2014	31.12.2014
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	20	20
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	34	34
		100.000			54	54

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

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.

m) Sicherungsbeziehung

Die in der Bilanz nicht erfassten Rückstellungen aus Derivaten, welche in einer Sicherungsbeziehung stehen (Hedge-Accounting), belaufen sich zum 31.12.2014 auf 23.808 Tsd. € (31.12.2013: 20.965 Tsd. €). Diese betreffen zur Gänze wie im Vorjahr Bewertungseinheiten mit an verbundene Unternehmen in gleicher Höhe und mit gleichen Konditionen weitergegebene (back-to-back) Derivate.

8. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

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

Tsd. €	2014	2013
Mieterträge Immobilien	20.426	18.990
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.083	5.949
	26.509	24.939

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

Die Auflösung der Rückstellung betreffen im Wesentlichen die Auflösung einer Vorsorge für ein Schiedsverfahren in Höhe von 5.315 Tsd. €.

Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 5.257 Tsd. € (2013: 4.863 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 3.668 Tsd. € (2013: 3.420 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 8.447 Tsd. € (2013: 7.551 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 54 Dienstnehmer (2013: 52) ausgewiesen.

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

Tsd. €	2014	2013
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	97	32
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	14	3
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	41	52
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	28	40
	180	127

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2014	2013
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	136	121
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	40	42
	176	163

Abschreibungen

Tsd. €	2014	2013
Abschreibung immaterielles Vermögen	430	191
Planmäßige Abschreibung Gebäude	7.579	7.192
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	343	382
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3	3
	8.355	7.768

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 1.463 Tsd. € (2013: 382 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen die Gesellschaftsteuer für die Kapitalerhöhung der Wandlung von Anleihen in Höhe von 1.134 Tsd. € (2013: 0 Tsd. €), an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 296 Tsd. € (2013: 303 Tsd. €) sowie die nicht abzugsfähige Vorsteuer des laufenden Jahres.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2014	2013
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	5.769	5.628
Instandhaltungsaufwendungen	3.772	1.532
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	267	551
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	115	168
Buchwertabgang aufgrund Gebäudeabriss	6.390	0
Sonstige	550	264
Zwischensumme	16.863	8.143
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	4.426	1.996
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	777	611
Büromiete inklusive Betriebskosten	609	595
Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung	357	328
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	926	119
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	141	0
Sonstige	2.432	2.604
Zwischensumme	9.668	6.253
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	26.531	14.396

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 321.343 Tsd. € (2013: 75.599 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa bzw. aus Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa in Höhe von 1.465 Tsd. € (2013: 20.210 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 Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen, Bewertung aus Derivaten, realisierten Swaperträgen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2014 wurden aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 2.701 Tsd. € vorgenommen (2013: 47.231 Tsd. €). Weiters erfolgte in 2014 der Verkauf einer tschechischen Beteiligung und die Liquidation einer Beteiligung in Luxemburg sowie Erträge aus Rückzahlungen von Ausleihungen über dem Buchwert.

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2014	2013
Abschreibung von Finanzanlagen	258.982	9.417
Wertberichtigung Zinsen	3.844	1.667
Verlust aus dem Abgang von Anteilen an verbundenen Unternehmen	196	0
Verbrauch Rückstellung Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	0	-2.168
	263.022	8.916

Die Abschreibungen von Finanzanlagen im Geschäftsjahr 2014 stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit durchgeführten Gewinnausschüttungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2014	2013
Zinsaufwendungen Anleihen	20.752	25.006
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	20.072	25.271
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.925	2.956
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	5.909	1.151
Sonstiges	2	7
	50.660	54.391

Steuern vom Einkommen

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 4.499 Tsd. € (2013: 4.904 Tsd. €) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2014 über Verlustvorträge in Höhe von rd. 352.125 Tsd. € (31.12.2013: 332.659 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 62.107 Tsd. € (31.12.2013: 17.812 Tsd. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

SONSTIGE ANGABEN

9. Angabe der Beteiligungsunternehmen

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

10. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Im Jahr 2014 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 20 inländische Gruppenmitglieder (2013: 24). Die Reduzierung in 2014 resultiert aus Verschmelzungen und Liquidationen.

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2014 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 31 Tsd. € (31.12.2013 18 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2014 sind jedoch keine Gruppenmitglieder aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung erfasst wurde.

11. Organe und Arbeitnehmer

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Rutenstorfer, Vorsitzender
Dmitry Mints, Stv. des Vorsitzenden (ab 19.12.2014)
MMag. Dr. Maria Doralt (ab 8.5.2014)
Barbara A. Knoflach
Michael Stanton (ab 19.12.2014)
Mag. Franz Zwickl
o.Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud (bis 8.5.2014)
Mag. Helmut Bernkopf, Stv. des Vorsitzenden (bis 28.10.2014)
Mag. Reinhard Madlencnik (bis 28.10.2014)

Zum 31.12.2014 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates von der Hauptversammlung gewählt.

An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2014 (für das Geschäftsjahr 2013) insgesamt 122 Tsd. € ausbezahlt (2013 für das Geschäftsjahr 2012: 125 Tsd. €). Zusätzlich wurden in 2014 Barauslagen für Reisespesen in Höhe von 12 Tsd. € (2013: 9 Tsd. €) sowie 1 Tsd. € (2013: 0 Tsd. €) an sonstigen Aufwendungen bezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer
Mag. Florian Nowotny

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2014 aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr 1.326 Tsd. €. Der entsprechende Vergleichswert des Vorjahres lag bei 968 Tsd. €. Die Vorstandsvergütung enthielt 541 Tsd. € (2013: 240 Tsd. €) an kurzfristigen variablen Gehaltsbestandteilen für die Erreichung der strategischen Ziele („ZVB-Bonus“ 2013) sowie 74 Tsd. € (2013: 34 Tsd. €) aus der LTI-Tranche 2011-2013. Die Vorstandsvergütung bestand zu 53,6% (2013: 71,7%) aus fixen und zu 46,4% (2013: 28,3%) aus variablen Gehaltsbestandteilen. Für in 2015 anfallende variable Gehaltsbestandteile auf Basis der Zielvereinbarung 2014 („ZVB-Bonus“ 2014) wurden auf Vorstandsebene Rückstellungen in Höhe von 537 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert. Im Rahmen des LTI-Programms bestehen per 31.12.2014 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 2.709 Tsd. € (Stand per 31.12.2013: 1.265 Tsd. €). Hiervon entfallen 483 Tsd. € (Vorjahr: 242 Tsd. €) auf den aktuellen Vorstand. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt. An frühere Mitglieder des Vorstands wurden aus der Abreibung der LTI-Tranche 2011-2013 in Summe 125 Tsd. € (2013: 87 Tsd. €) ausgezahlt.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 54 Angestellte (2013: 52).

12. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

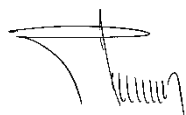
Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft enthalten ist.

13. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 235.953.402,38 € eine Dividende von 0,45 € je Aktie, somit insgesamt 44.463.751,20 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 191.489.651,18 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 23. März 2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2014	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert am 31.12.2014	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2014	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2014	Bilanzwert am 31.12.2013 in Tsd. €
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Rechte, EDV-Software	1.069.897,97	471.561,40	15.205,00	0,00	1.526.254,37	893.603,05	632.651,32	429.894,60	0,00	605
	1.069.897,97	471.561,40	15.205,00	0,00	1.526.254,37	893.603,05	632.651,32	429.894,60	0,00	605
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten										
a) Grundanteil	64.134.630,51	0,00	4.760.369,65	0,00	59.374.260,86	14.979.220,41	44.395.040,45	0,00	178.877,84	48.585
b) Gebäudewert	325.563.320,92	3.427.180,37	27.191.385,00	2.753.358,90	304.552.475,19	104.661.938,28	199.890.536,91	7.579.886,12	700.419,85	217.102
	389.697.951,43	3.427.180,37	31.951.754,65	2.753.358,90	363.926.736,05	119.641.158,69	244.285.577,36	7.579.886,12	879.297,69	265.687
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung										
	3.261.889,09	144.283,75	72.112,37	0,00	3.334.060,47	2.640.060,59	693.999,88	342.697,62	0,00	893
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter										
	0,00	2.604,17	2.604,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2.604,17	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau										
	2.812.715,91	1.010.834,44	59.357,01	-2.753.358,90	1.010.834,44	0,00	1.010.834,44	0,00	0,00	2.813
	395.772.556,43	4.584.902,73	32.085.828,20	0,00	368.271.630,96	122.281.219,28	245.990.411,68	7.925.187,91	879.297,69	269.393
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen										
	2.409.576.350,11	115.422.594,29	119.695.491,50	77.478,50	2.405.380.931,40	833.434.933,13	1.571.945.998,27	247.413.281,52	2.696.808,09	1.754.754
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen										
	159.380.294,24	95.414.347,09	22.332.899,28	-8.723.330,00	223.738.412,05	17.112.781,94	206.625.630,11	8.532.469,95	4.219,17	154.789
3. Beteiligungen										
	16.326,83	0,00	0,00	245.851,50	262.178,33	8.992,14	253.186,19	0,00	0,00	7
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht										
	67.000,00	0,00	0,00	0,00	67.000,00	0,00	67.000,00	0,00	0,00	67
5. Derivate										
	1.311.250,00	0,00	0,00	0,00	1.311.250,00	1.257.042,21	54.207,79	1.257.042,21	0,00	1.311
6. Sonstige Ausleihungen										
	32.539.778,35	122.321.707,32	0,00	8.400.000,00	163.261.485,67	26.356.144,79	136.905.340,88	1.779.612,00	0,00	7.963
	2.602.890.999,53	333.158.648,70	142.028.390,78	0,00	2.794.021.257,45	878.169.894,21	1.915.851.363,24	258.982.405,68	2.701.027,26	1.918.891
	2.999.733.453,93	338.215.112,83	174.129.423,98	0,00	3.163.819.142,78	1.001.344.716,54	2.162.474.426,24	267.337.488,19	3.580.324,95	2.188.889

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2014		Eigenkapital 31.12.2014		Jahresergebnis 2013		Eigenkapital 31.12.2013	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	2.780	RSD	5.653	RSD	1.917	RSD	2.873	RSD
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	0,01	-3.026	EUR	4.002	EUR	Erwerb 2014		Erwerb 2014	
CA Holding Szolgáltató Kft.	Budapest	13.000.000	HUF	100	99.326	HUF	640.799	HUF	20.735	HUF	541.473	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	-13.262	HUF	380.233	HUF	37.825	HUF	393.495	HUF
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	47.201	HUF	1.401.014	HUF	95.366	HUF	1.462.612	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	315.387	HUF	2.020.669	HUF	408.551	HUF	1.705.283	HUF
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	-144.342	HUF	2.295.157	HUF	42.607	HUF	2.439.498	HUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.010.000	HUF	100	-121.122	HUF	222.839	HUF	-339.917	HUF	-126.299	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	-343.993	HUF	4.272.982	HUF	239.185	HUF	4.676.975	HUF
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	0,24	6.195	RON	117.460	RON	4.457	RON	115.488	RON
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	0,14	-668	RON	22.633	RON	-160	RON	23.301	RON
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	0,02	12.405	RON	71.271	RON	12.547	RON	71.370	RON
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	50,5	939	EUR	18.820	EUR	10.916	EUR	20.789	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	211	EUR	761	EUR	225	EUR	750	EUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.000.000	HUF	50	-443.955	HUF	-312.713	HUF	-64.104	HUF	-60.758	HUF
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	4.998	EUR	94.405	EUR	47.093	EUR	103.007	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	109	EUR	-36.978	EUR	Erwerb 2014		Erwerb 2014	
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	-2.621	EUR	-13.994	EUR	-761	EUR	-11.373	EUR
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	-3	EUR	-6	EUR	-17	EUR	-3	EUR
CAINE S.á.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	-35	EUR	-95	EUR	Erwerb 2014		Erwerb 2014	
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	6.993	CZK	68.204	CZK	19.632	CZK	61.211	CZK
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o.	Pilsen	200.000	CZK	10	6.778	CSK	9.725	CSK	-12.216	CSK	2.948	CSK
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	-249.420	CZK	-202.430	CZK	-62.877	CZK	-4.725	CZK
Hotel Operations Europort s.r.o.	Prag	200.000	CZK	10	-2.682	CZK	-238	CZK	-6.653	CZK	2.444	CZK
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	540	BGN	652	BGN	466	BGN	895	BGN
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	116	PLN	208	PLN	56	PLN	92	PLN
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-155	EUR	-5.257	EUR	-2	EUR	-5.102	EUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	-83	EUR	6.213	EUR	-261	EUR	6.296	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	38,9	2.911	EUR	8.582	EUR	13.670	EUR	31.231	EUR

Die Angaben 2014 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2014		Eigenkapital 31.12.2014		Jahresergebnis 2013		Eigenkapital 31.12.2013	
					in 1.000	EUR	in 1.000	EUR	in 1.000	EUR	in 1.000	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	147.817.600	EUR	100	4.557	EUR	151.754	EUR	-176	EUR	77.217	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	92.185	EUR	1.219.964	EUR	109.361	EUR	1.377.871	EUR
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	-32	EUR	35	EUR	-72	EUR	67	EUR
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH in Liquidation	Wien	72.500	EUR	100	-108	EUR	1	EUR	-4.080	EUR	-3.912	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-4.326	EUR	-5.429	EUR	-2.235	EUR	-1.103	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	0	EUR	78	EUR	-5	EUR	78	EUR

Die Angaben 2014 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 2014

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien. Der Konzern besteht aus zahlreichen Gesellschaften und verfügt über eine beträchtliche Zahl von Immobilien in verschiedenen Jurisdiktionen. Die Kernkompetenz liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, die Tschechische Republik, die Slowakei und Rumänien. In Deutschland konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auf die Städte München, Frankfurt und Berlin. In den übrigen Ländern liegt der strategische Fokus primär auf den jeweiligen Hauptstädten. Der Anteil an Büroimmobilien beträgt rund 78% des vollkonsolidierten Bestandsportfolios und soll weiter ausgebaut werden. Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst neben Büroimmobilien auch Wohn- und Logistikimmobilien, Hotels, Fachmarkt- und Einkaufszentren. Die Wertgenerierung basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien. Die Gruppe beschäftigte zum 31. Dezember 2014 insgesamt rund 355 Mitarbeiter (31.12.2013: 355). Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich 54 Dienstnehmer (2013: 52).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Tochtergesellschaften ¹	31.12.2014	31.12.2013
Österreich	24	30
- hiervon Joint Ventures	0	0
Deutschland	95	106
- hiervon Joint Ventures	15	13
Osteuropa ²	108	127
- hiervon Joint Ventures	30	31
Konzernweit	227	263
- hiervon Joint Ventures	45	44

¹ Joint Ventures bezogen auf Immobilien-/Projekt-Ebene

² Inkl. im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehende Gesellschaften

Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit

in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; darüber hinaus verfügt der Konzern über Büros in Zypern und der Ukraine. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) existieren in Bulgarien, Kroatien, Luxemburg, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Nach einem umfassenden Restrukturierungsprogramm in Österreich und Polen bestehen zum Stichtag 31.12.2014 konzernweit 227 Tochtergesellschaften (31.12.2013: 263) in insgesamt 17 Ländern¹.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten CA Immo Beteiligungen gehalten. Per 31.12.2014 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 245,3 Mio. € (31.12.2013: 268,5 Mio. €) im direkten Besitz der CA Immobilien Anlagen AG. Das Österreich-Portfolio besteht aktuell aus reinen Bestandsimmobilien.

Deutschland: Bestandsaufbau durch Projektentwicklung

Seit 2008 ist die **CA Immo Deutschland GmbH** operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe. Als ehemalige Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien im deutschen Staatsbesitz verfügt sie über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung innerstädtischer Liegenschaften. Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sichern eine entsprechende lokale Präsenz. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Die Bestandsimmobilien werden großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** – ein Joint Venture mit dem Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – vermietet und verwaltet. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

¹ Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern, Luxemburg und den Niederlanden sowie einer weiteren Gesellschaft in der Schweiz.

Osteuropa: Aktives Management von Bestandsimmobilien

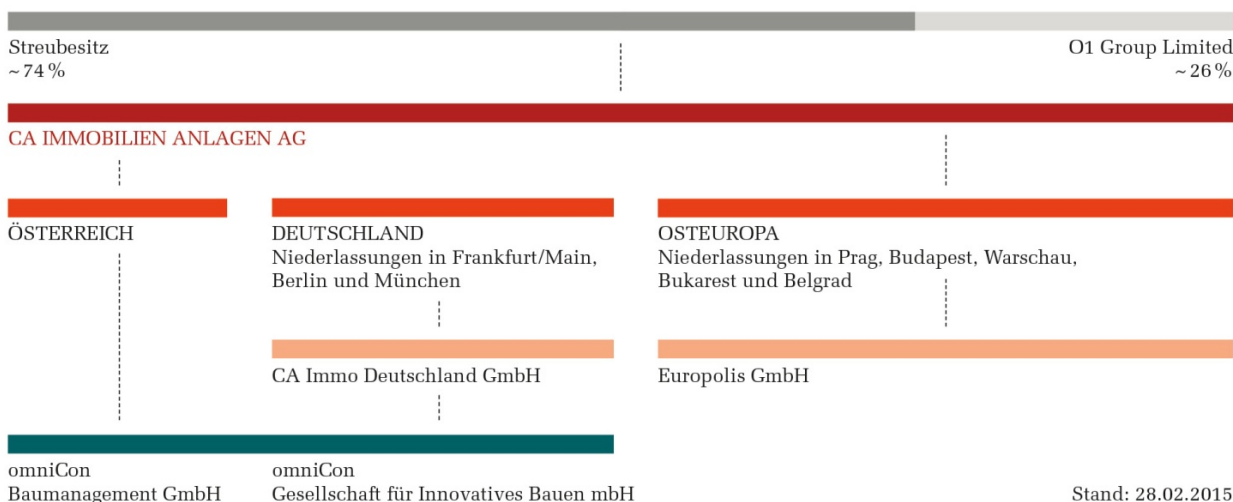
Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis GmbH** (vormals Europlis AG) – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. Der Fokus der seit 1990 bestehenden Europolis Gruppe liegt auf gewerblichen „Class A“ Gebäuden in Osteuropa. Das Gesamtportfolio der Europolis teilt sich auf insgesamt vier Teilportfolien. An zwei dieser Portfolien sind namhafte Partner wie EBRD und Union Invest mit einem Anteil zwischen 25% und 49% beteiligt. Die Immobilien werden durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH** (EREAM), Wien bzw. durch regionale Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

Die ursprünglich im **CA Immo New Europe Property Fund** (CAINE) – einem nach luxemburgischem Recht als SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruierten Projektentwicklungsfonds – gehaltenen

osteuropäischen Projektentwicklungen sowie drei weitere Bestandsimmobilien werden seit Anfang Dezember 2014 ebenfalls direkt von der CA Immo gehalten. Die Laufzeit des Fonds endete zum Jahresende 2013; dieser wurde in einem freiwilligen Liquidationsverfahren aufgelöst. Darüber hinaus verfügt auch das Europolis-Portfolio über einen geringen Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken in Polen, Ungarn und der Ukraine.

Letztlich hielt CA Immo über eine ihrer Tochtergesellschaften 25% plus acht Aktien am börsennotierten Wiener Immobilienentwickler UBM Realitätenentwicklung AG, die sie im 2. Halbjahr 2014 erfolgreich an die PORR-Tochter PIAG Immobilien AG veräußerte. Der Kaufpreis für die insgesamt 1.500.008 Stück Inhaberaktien betrug 36,0 Mio. €. Die gemeinsam mit UBM realisierten Projekte „Poleczki Business Park“ in Warschau sowie „Airport City“ in St. Petersburg bleiben von dieser Transaktion unberührt.

ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunkturtrend¹⁾

Die globale Konjunktur war 2014 vor allem von geopolitischer Instabilität und damit verbundener Volatilität geprägt. Vor allem die westeuropäische Wirtschaft bekam die Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland zu spüren. Die Konjunktursorgen wurden zudem durch den rasanten Verfall des Ölpreises und des Rubels, das Aufblähen der europäischen Schuldenkrise und das Auslaufen der Anleihekaufprogramme der Federal Reserve in den USA verstärkt. 2015 soll, laut Internationalem Währungsfonds (IWF), weltweit einen Stimmungswechsel bringen, vor allem die europäische Konjunktur werde laut IWF einen leichten Aufschwung erleben. Im Euro-Raum haben sich die Konjunkturaussichten seit Mitte Jänner 2015 weiter verbessert. Die Belastungen durch die Austeritätspolitik werden in Zukunft geringer eingeschätzt und es sollte folglich mehr Spielraum für Wirtschaftswachstum gegeben sein.

Bestandsaufnahme der Kernmärkte 2014²⁾

Das Wachstum der Eurozone lag 2014 bei 0,8%, in der EU bei 1,3% und somit unter den Erwartungen des ersten Halbjahres 2014. 2015 soll das Wachstum in der Eurozone wieder leicht auf 1,1%, in der gesamten EU auf 1,5% ansteigen. Diese Werte liegen ebenfalls unter der Frühjahresprognose 2014 von 1,7% bzw. 2%. Für die Eurozone wird ein Budgetdefizit von 2,6%, EU gesamt von 2,7% erwartet. Insgesamt liegt die durchschnittliche Staatsverschuldung der Eurozone bei 92,1% und für die EU bei 86,6%.

Das Wirtschaftswachstum in Österreich lag mit 0,7% unter der Frühjahrserwartung von 1,6%. Die österreichische Wirtschaft wuchs im Jahr 2014 real um 0,3%. Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen bleibt trotz niedriger Zinssätze gedämpft, die Entwicklung der Einkommen und des privaten Konsums verhalten. Die Inflationsrate in Österreich betrug 2014 1,5% und wird auch 2015 durch den sinkenden Ölpreis auf diesem Niveau erwartet. Die Inflation in Österreich ist somit auf einem bislang sehr niedrigen Stand, verweilt aber im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung 2014 in der Eurozone (0,5%) und der EU (0,6%) klar über dem Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote 2014 von 5,3% (Erwartung 2015:

5,4%) rangiert weiterhin unter den niedrigsten im EU – Vergleich.

Die deutsche Konjunktur wurde vor allem vom Außenhandel unterstützt: der Handelsbilanzsaldo (saison- und kalenderbereinigt) stieg von 16,9 Mrd. € (2013) auf 21,8 Mrd. € (2014). Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,5%. EU weit wies Deutschland ein erfolgsversprechendes Beschäftigungsbild auf und liegt mit einer Arbeitslosenquote von nur 5,1% an europäischer Spitze. Die Inflationsrate in Deutschland bewegt sich an der 0% Linie und schrammt damit zum Jahresende knapp an einer Deflation vorbei. Die Verschuldung in % des BIP sank in Deutschland von 78,4% in 2013 auf 74,8% in 2014.

Das Wirtschaftswachstum Ungarns lag Ende 2014 mit 3,5% überraschend über den Erwartungen von 3,2%. Ebenfalls positiv performte die rumänische Wirtschaft 2014 mit einem BIP Wachstum von 2,9%, anstatt der prognostizierten 2,5%. Polens Bruttoinlandsprodukt wuchs 2014 um 3,0% und lag leicht hinter der Prognose von 3,3% am Jahresanfang. Die Wirtschaft in Tschechien wuchs 2014 um 2% und befand sich damit deutlich unter der 2,6% Prognose. Die Arbeitslosenrate ist in den CEE - Ländern vergleichsweise höher als im Rest der EU, Polen 8,0%, Tschechien 5,8%, Ungarn 9,3% und Rumänien 7,1%.

Die Inflationszahlen der CEE - Länder blieben unter den jeweiligen Zielwerten. Die Inflationsrate in Polen lag Ende Jänner 2015 bei 1,3% im Jahresvergleich, dieser Wert führt zur Erwartung einer möglichen Zinssenkung von derzeit 2% zu Grunde. Die ungarische Preissteigerung stand im Jänner 2015 bei -1,4% und impliziert ebenso einen Spielraum für eine Zinssenkung von aktuell 2,1%. Die Inflationsrate in Tschechien lag im Jänner 2015 um 0,1% über dem Vorjahr, in Rumänien um 0,4%.

Geldmarkt und Zinsumfeld ³⁾

Die Geldmarktpolitik war 2014 stark expansiv und von einem anhaltend historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Leitzinsen im Euro-Raum zur Jahresmitte in zwei Zinsschritten von 0,25% auf 0,15% und im September weiter auf das Rekordtief von 0,05% gesenkt. Die Einlagenzinsen sind mit -0,20% weiter negativ, um die Kreditvergabe für Banken attraktiver zu machen. Die Teuerungsrate der Eurozone lag laut Eurostat Ende 2014 nur noch bei 0,3% und ist somit weit entfernt vom 2%-Ziel der EZB. Um

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, Januar 2015

²⁾ Quellen: Eurostat Eurostatistics 01/2015 edition, EU-Kommission Prognose 17.02.2015, Raiffeisen Research, CEE Economics Q4 (16.2.2015)

³⁾ Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

einer Deflation entgegenzuwirken und die Wirtschaft zu stützen, beschloss die EZB im Jänner 2014 das Programm zum Ankauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren aus den Euroländern auf ein Volumen von bis 60 Mrd. € auszuweiten. Der 3M-Euribor, der Referenzzinssatz für variable verzinsliche Anleihen, bewegte sich 2014 auf einem Rekordtief und schwankte zwischen 0,3% und 0,08%. Die Talfahrt im zweiten Halbjahr setzte sich in den ersten Wochen des Jahres 2015 fort und erreichte einen neuerlichen Tiefstand bei 0,05%. Der 1M-Euribor bewegte sich im Januar 2015 kurzfristig sogar in negativem Terrain. Die Renditen von Staatsanleihen der Euro-Länder sowie Unternehmensanleihen mit guter Bonität haben 2014 ebenso historische Tiefstände erreicht.

Währungen ¹⁾

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB führten zu einer Abschwächung der europäischen Gemeinschaftswährung in 2014, insbesondere gegenüber dem USD. Die polnische und ungarische Währung zeigte höhere Volatilität gegen Ende 2014 bzw. zu Beginn des Jahres 2015. EUR/PLN wurde zwischen 4,15 und 4,38 gehandelt, während sich EUR/HUF zwischen 305 und 323 bewegte. Nachdem die Schweizer Nationalbank am 15. Jänner 2015 abrupt den Euro-Mindestkurs von 1,20 Franken aufgehoben hatte, verzeichneten die Währungen der CEE - Länder einen Wertverlust, der jedoch rasch aufgeholt werden konnte.

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Statistisches Zentralamt, Bloomberg

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosenquote ³⁾	Beschäftigungsquote im Vergleich zu Vorjahr ⁴⁾	Brutto Staatsverschuldung ⁵⁾	Handelsbilanzsaldo ⁶⁾
	2014	2015	in %	in %	in %	in % des BIP 2014	in Mrd. €
EU –28	1,3	1,5	0,9	10,0	0,9	86,6	7,6
Euroraum –18	0,8	1,1	0,8	11,5	0,6	92,1	24,0
AT	0,7	1,2	1,1	5,3	0,7	80,7	0,6
D	1,3	1,1	0,19	5,1	0,9	74,8	15,6
PL	3,0	2,8	-0,89	8,0	1,9	48,6	-1,4
CZ	2,0	2,7	0,08	5,8	0,5	43,8	0,4
HU	3,5	2,5	-0,9	9,3	3,7	80,3	-0,3
RO	2,9	2,4	1,0	6,5	-0,3	38,1	0,1

Quelle: Eurostat, Bloomberg

¹⁾ Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ per Januar 2014; ³⁾ per Dezember 2014 (saisonbereinigt); ⁴⁾ per drittem Quartal 2014; ⁵⁾ in % des BIP 2014;

⁶⁾ Januar bis November 2014 (nicht saisonbereinigt)

Ausblick ¹⁾

Die aktuelle Konjunkturlage sowie die Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone lässt erwarten, dass das historisch niedrige Leitzinsniveau auch im Jahr 2015 beibehalten wird. Die EZB-Entscheidung, das Ankaufprogramm für Anleihen auszudehnen, sowie das im November veröffentlichte Investitionsprogramm der Europäischen Kommission, welches in den nächsten drei Jahren Investitionen von mind. 315 Mrd. € für strategische Infrastrukturprojekte mobilisieren soll, soll sich unterstützend auf die Konjunktur auswirken. Der kräftige Rückgang des Ölpreises in 2014 dämpft die Teuerungsraten – die EU-Kommission geht von einer weiter sinkenden Inflationsrate aus und rechnet 2015 sogar mit einer deflationären Entwicklung.

Die CEE - Länder sollen laut Experten 2015 von einer belebten Inlandsnachfrage und verstärkter Investitionstätigkeit profitieren und 2015 um durchschnittlich 2,5%, d.h. doppelt so stark wie die Eurozone, wachsen. Mit einem BIP-Wachstum von 3,1% im Jahr 2015 sollte Polen das fünfte Jahr in Folge wachstumsstärkstes Land in der CEE Region bleiben. Für Tschechien wird 2015 eine Wachstumsrate von 2,4%, für Ungarn 2,3% und für die Slowakei 2,5% erwartet. In Ungarn wird die Wirtschaft langsamer expandieren, da mit geringeren Staatsausgaben zu rechnen ist.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ²⁾**Investmentmarkt**

Das Investitionsvolumen in österreichische Gewerbeimmobilien war im 4. Quartal 2014 mit 700 Mio. € geringer als im Vergleichszeitraum (2013: 800 Mio. €). 33% der getätigten Transaktionen entfielen auf Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von Büroimmobilien mit 32%. Insgesamt lag das Investitionsvolumen im Jahr 2014 mit 2,8 Mrd. € um 60% über dem Niveau von 2013 (1,75 Mrd. €). Die Spitzenrendite für Büroimmobilien belief sich im 4. Quartal auf 4,6% und ist somit zum Vorquartal (4,65%) leicht gesunken. Die Renditen in guten Lagen waren im 4. Quartal um 5 bps (5,25%) minimal geringer als im 3. Quartal (5,30%). Im 4. Quartal stieg der Anteil inländischer Investoren von 25% (Q3) auf 73% an. Investoren aus Russland waren hierbei für ca.

14%, deutsche Investoren für rund 13% der Investitionen verantwortlich. In Anbetracht der aktuell feststellbaren Markttrends wird von einem wachsenden Interesse ausländischer Investoren ausgegangen, welches sich 2015 in großvolumigen Transaktionen niederschlagen sollte.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand am Wiener Büroimmobilienmarkt ist 2014 nur geringfügig gewachsen und beläuft sich derzeit auf rund 10,83 Mio. m² (2013: 10,81 Mio. m²). Der stabil gebliebene Gesamtbestand ist vor allem auf das vergleichsweise geringe Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. Der ÖBB Tower am neuen Hauptbahnhof und Objekte in der Bürolage Wienerberg zählten zu den wichtigsten Fertigstellungen in Wien. Die Vermietungsleistung lag im 4. Quartal 2014 mit 43.000 m² um 52% unter dem Ergebnis des 3. Quartals (90.000 m²). Das 2. Halbjahr wies jedoch mit 133.000 m² insgesamt eine deutlich höhere Vermietungsleistung auf als das 1. Halbjahr (77.000 m²). Im Jahr 2014 waren 80% aller Fertigstellungen vorvermietet. Auch 2015 ist mit dieser Tendenz zu rechnen. Die stabile Leerstandsrate von 6,6% ist auf das geringe Fertigstellungsvolumen 2014 und die anhaltende Nachfrage nach Büroflächen zurückzuführen. Im 4. Quartal 2014 blieb die Spitzenmiete in Wien unverändert bei 25,75 €/m²/Monat. Diese Tendenz sollte sich 2015 fortsetzen. Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den Mieten in guten und durchschnittlichen Lagen – diese sind seit Anfang 2014 stetig gestiegen und betragen im 4. Quartal rd. 15,00 €/m²/Monat in guten und 13,50 €/m²/Monat in durchschnittlichen Lagen.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2014	2013	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m ²	210.000	295.000	- 28,8
Leerstandsrate in %	6,6	6,6	+/- 0,0
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,75	25,25	+2,0
Spitzenrendite in %	4,60	4,75	- 3,16

Quellen: CBRE: Marktbericht Österreich Investment Q4 2014, Wiener Büromarkt Q4 2014

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

¹⁾ Quelle: Winterprognosen der Europäischen Kommission/ 2015 edition, EU-Kommission Prognose 17.02.2015

²⁾ Quellen: CBRE: Marktbericht Österreich Investment Q4 2014, Wiener Büromarkt Q4 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ¹⁾
Investmentmarkt

2014 wurden rd. 20,3 Mrd. € in deutsche Büroimmobilien investiert (davon 7,3 Mrd. € im 4. Quartal), das sind 51% des gesamten deutschen Gewerbeimmobilieninvestmentmarktes (+32% im Vergleich zum Vorjahr). Durchschnittlich stieg das deutsche Transaktionsvolumen in den vergangenen 10 Jahren um jährlich ein Drittel an. Der Anteil ausländischer Investoren in Deutschland stieg von 25% auf fast 39%.

Von 2010 bis 2014 hat sich der Anteil der Investitionen in Büroimmobilien am gesamten Investitionsvolumen verdoppelt. In Berlin wurden 2,3 Mrd. € in Büroimmobilien investiert (64% am gesamten Berliner Investmentmarkt), in Düsseldorf 1,2 Mrd. € (63%), in München 3,7 Mrd. € (34%). Der höchste Anteil an Büroinvestitionen ergab sich in Frankfurt (3,9 Mrd. € bzw. 77% des Gesamtvolumens). Angesichts der hohen Investmentnachfrage sank die Spitzenrendite im Vorjahresvergleich und liegt in München bei 4,30%; Berlin verzeichnet 4,55% und Frankfurt 4,6%.

Büroimmobilienmarkt ²⁾

Entgegen negativer Prognosen ist der Büroflächenumsatz in Deutschland im Vergleich zu 2013 sogar gestiegen. Insgesamt kam es zu einem Umsatzvolumen von 3,0 Mio. m² (4. Quartal: +30%), für 2015 wird ein ähnliches Niveau erwartet. Die Entwicklung in den einzelnen Immobilienhochburgen ergibt jedoch ein diversifiziertes Bild. Berlin verzeichnete mit einem Flächenumsatz von 616.600 m² ein Plus von 35% gegenüber 2013, der Umsatz in Düsseldorf sank dagegen um 22% auf 324.000 m². Die restlichen fünf Kernstädte lagen dazwischen, wobei Hamburg, Stuttgart und München im Vergleich zum Vorjahr Zuwächse zu verzeichnen hatten. Das Neubauvolumen stieg 2014 moderat auf 998.000 m² (+ 11%). 80% der 2014 fertig gestellten Flächen waren bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben.

Der Leerstand der sieben Kernstädte erreichte 2014 kumuliert einen Tiefstand von 7,6% (6,81 Mio. m²) und fiel

damit unter die 7 Mio. m² - Marke. Für 2015 wird eine Stabilisierung auf diesem Niveau erwartet. Die Nachfrage nach Büroflächen ließ die Spitzenmieten in den Innenstädten von Hamburg, Köln, Frankfurt, München, Stuttgart und Berlin leicht ansteigen. Die aggregierte Spitzenmiete stieg 2014 um 0,6%, nur in Düsseldorf kam es zu einem Rückgang von 5,5%. Auch bei den Durchschnittsmieten gab es ein Plus von 2%. Ähnliche Ergebnisse werden für das Jahr 2015 erwartet.

Der Büroflächenumsatz in **München** summierte sich 2014 auf 641.000 m² und wurde vor allem von einem starken 4. Quartal (214.800 m²) getrieben. Für 2015 wird ein ähnliches Niveau erwartet. 2014 wurden 204.000 m² neu entwickelte oder sanierte Büroflächen fertiggestellt. Der Büro-Leerstand liegt mit 6,6% am niedrigsten Niveau seit 2003. Die Spitzenmiete ist im 4. Quartal 2014 zum Vergleichszeitraum 2013 um 1,50 € auf 33,00 €/m²/Monat gestiegen. Mietpreise sollten vor allem in der stark nachgefragten Innenstadtlage weiter anziehen, ebenso das Spitzenmietpreinsniveau für Top-Büroflächen.

Frankfurt verbuchte 2014 einen Büroflächenumsatz von ca. 378.100 m² und blieb somit zum dritten Mal seit 2004 unterhalb der 400.000 m²-Marke. Der Wert liegt um 18% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Dies ist vor allem auf die Entscheidung zahlreicher Mieter zurückzuführen, anstatt eines Umzugs ihre bestehenden Verträge zu verlängern. Gleichzeitig wurde 2014 mit rd. 300.000 m² das größte Volumen an Neubauf Flächen seit mehr als 10 Jahren fertig gestellt, 75% der neuen Flächen waren bei Fertigstellung bereits vermietet. Unter anderem auf Grund diverser Abgänge älterer Bestandsgebäude sank die Leerstandsrate weiter auf nunmehr 10,4% im 4. Quartal 2014 und ist aktuell am niedrigsten Stand seit mehr als 10 Jahren. Die Spitzenmiete ist mit 35 €/m²/Monat stabil geblieben.

Berlin verzeichnete 2014 einen Rekord-Büroflächenumsatz (616.600 m² zu 454.600 m² im Vorjahr: +35%). Der Flächenumsatz im 4. Quartal 2014 betrug ca. 219.000 m². Durch die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen sank die Leerstandsrate im 4. Quartal auf ein anhaltend geringes Niveau von 7,7%. Vor allem Cityrandlagen weisen einen sehr geringen Leerstand auf. In diesem Segment stieg die Durchschnittsmiete um 7,6% auf 13,70 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete hielt sich konstant auf 22,00 €/m²/Monat.

¹⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: Der deutsche Investmentmarkt Q4 2014; CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2014; MarketView European Investment Quarterly Q4 2014

²⁾ Jones Lang LaSalle: Büromarktüberblick BIG 7 4Q 2014; CBRE: Deutschland Investment Quarterly MarketView Q4 2014, Büromarkt München, Frankfurt, Berlin MarketView Q4 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Das Investitionsvolumen in den CEE Ländern (exklusive Russland) machte 2014 ca. 7,9 Mrd. € aus, dies entspricht einem Zuwachs von rund 27% (2013: 6,2 Mrd. €). Polen blieb führender regionaler Markt mit einem Anteil von ca. 41% (3,2 Mrd. €), gefolgt von Tschechien (25%, 2,0 Mrd. €), Rumänien (16%, 1,3 Mrd. €), der Slowakei (8%, 0,6 Mrd. €) und Ungarn (7%, 0,6 Mrd. €). In den CEE - Ländern verzeichnete vor allem der Büro-Transaktionsmarkt mit 3,7 Mrd. € ein sehr gutes Ergebnis, das rd. 54% über dem Vorjahreswert von 2,4 Mrd. € lag. Deutlich zugelegt haben auch Investitionen im Logistiksektor, die im Jahresvergleich mit rd. 1,6 Mrd. € um 35% gesteigert wurden.

Polen blieb mit einem soliden Jahr 2014 primärer Fokus für viele institutionelle Anleger. Sein Anteil am gesamten CEE-Transaktionsmarkt reduzierte sich jedoch seit 2012 von 70% auf rund 41% im Jahr 2014, da auch die anderen Länder der Region deutlich steigende Investitionsvolumina verzeichnen konnten – ein erfolversprechender Trend für die ganze Region. Das Transaktionsvolumen in Warschau, dem wichtigsten osteuropäischen Investmentmarkt, ist 2014 auf 1,2 Mrd. € gewachsen (2013: 913 Mio. €).

Das Transaktionsvolumen in **Tschechien** stieg im 2. Halbjahr 2014 auf 1,28 Mrd. € an (+78% gegenüber dem 1. Halbjahr 2014; +52% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2013). **Ungarn** erzielte 2014 das höchste Transaktionsvolumen seit 2007 mit insgesamt knapp über 580 Mio. €. Das Investmentvolumen in **Rumänien** wurde zu 41% von Transaktionen im Einzelhandel dominiert.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

Der Flächenumsatz hat in drei der vier CA Immo-Kernstädte (Prag, Budapest und Bukarest) 2014 deutlich angezogen. In Bukarest und Budapest ist die Leerstandsrate weiter gesunken. Die Spitzenrenditen liegen in den Kernmärkten der CA Immo weiterhin auf stabilem Niveau. Auch Bukarest hielt sich im 4. Quartal stabil bei 7,75%, nachdem

die Spitzenrendite ab dem 1. Quartal 2014 um 50 bsp gestiegen war.

Warschau hält mit einer Büro-Gesamtfläche von rund 4,4 Mio. m² rd. 48% des polnischen Büroimmobilienmarktes. 2014 lag das Fertigstellungsvolumen bei 276.900 m², bis 2016 sollen weitere 834.000 m² folgen. 2014 wurde mit insgesamt 612.400 m² Bürofläche um 3% weniger als im Vorjahr vermietet, das 4. Quartal 2014 verzeichnete jedoch mit 190.700 m² die höchste Dynamik der vergangenen vier Jahre. Die Leerstandsrate ist vom 3. auf das 4. Quartal 2014 um 0,5% auf 13,3% gesunken. Dieser Rückgang ist vor allem auf das geringe Fertigstellungsvolumen im 4. Quartal zurück zu führen. Die Spitzenmiete betrug in zentralen Lagen 25€/m²/Monat, in den Randbezirken 15€/m²/Monat. In Hinblick auf die umfangreiche Projektpipeline ist ein Sinken der Spitzenmiete absehbar.

Die Vermietungsleistung am Büromarkt in **Bukarest** betrug im 4. Quartal mehr als 108.000 m², davon wurden 65% neu vermietet. Die Vermietungsaktivität wuchs im Vergleich zu den Vorquartalen um 20%. Im 4. Quartal betrug das Fertigstellungsvolumen 41.200 m². Der Bürobestand in Bukarest summierte sich 2014 auf 2,27 Mio. m² und soll im Folgejahr um weitere 150.000 m² wachsen. Der Flächenumsatz 2014 betrug 315.000 m² und stieg zum Vorjahr um 5%. Die Leerstandsrate reduzierte sich von 15% zu Jahresanfang auf 13% zum Jahresende und wird 2015 bei 12% erwartet. Zwischen den einzelnen Teilmärkten bestehen jedoch große Unterschiede. So betrug der Leerstand in Class A-Immobilien nur 6,2%, bedingt durch eine robuste Nachfrage nach modernen Büroflächen mit guter Verkehrsanbindung. Bei den B-Objekten betrug die Leerstandsrate hingegen 17,3%. Die Spitzenmiete in Bukarest belief sich im 4. Quartal 2014 auf 18 €/m²/Monat.

Der Büroflächenumsatz in **Budapest** stieg von 396.000 m² (2013) auf 465.600 m² (2014) – ein Zuwachs von 17%. Die Vermietungsleistung des Bürosektors wuchs 2014 um 19% und somit mit einer ähnlichen Geschwindigkeit wie 2013. 2014 lag das Fertigstellungsvolumen mit 68.200 m² auf niedrigem Niveau; 72% der neuen Flächen waren bereits vermietet. 2015 sollen weitere 45.000 m² neue Büroflächen hinzukommen. Die Leerstandsrate ging 2014 um 2,2 bsp zurück und liegt mit derzeit 16,2% auf dem geringsten Niveau seit 6 Jahren. Class B Immobilien verzeichneten den größten Rückgang des Leerstandes (5,5 bps). Bei den A-Immobilien blieb die Leerstandsrate im Wesentlichen konstant. Für 2015 wird eine weitere Reduktion erwartet. Die durchschnitt-

¹⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Market Pulse/2014; CBRE: Property Investment MarketView Q4 2014

²⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: Warsaw Office Market Profile Q4 2014, Warsaw, Bucharest und Budapest City Report Q4 2014, Prague Office Market Q4 2014; CBRE: Prague, Warsaw, Bucharest und Budapest Office MarketView Q4 2014, CZ Property Investment MarketView H2 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014

liche Spitzenmiete beläuft sich in Budapest aktuell auf 19 – 21 €/m²/Monat.

Der Büromarkt in **Prag** konnte 2014 mit einem Fertigstellungsvolumen von 148.900 m² den stärksten jährlichen Zuwachs seit 2009 und einen Anstieg von 90% im Vergleich zu 2013 verzeichnen. Damit überschritt der Prager Büro-Bestand die 3 Mio. m²-Marke. Insgesamt kamen 15 neue Gebäude auf den Markt, fast alle davon im gehobenen Marktsegment. Die Vermietungsleistung 2014 stieg gegenüber 2013 um 32% auf 331.900 m². Die Leerstandsrate betrug im 4. Quartal 15,3% und variiert in den einzelnen Teilmärkten. In der Prager City beläuft sich der Leerstand auf 20,7%, während in den inneren Bezirken 14,3% und in den äußeren Bezirken nur 13,5% der Büroflächen leer stehen. 2015 soll der Leerstand in Prag mit 16% seinen vorläufigen Höchststand erreichen. Die Spitzenmieten in der City belaufen sich auf 18,50 – 19,50 €/m²/Monat, in der inneren Stadt zwischen 15,00 – 17,50 €/m²/Monat und in den Randbezirken um die 13,00 – 14,50 €/m²/Monat.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

Die CA Immo Gruppe hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von 3,6 Mrd. €. Davon entfallen 3,0 Mrd. € (84% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien¹⁾ sowie 0,6 Mrd. € (16% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Osteuropa ist mit einem Anteil von 41% größtes regionales Segment.

¹⁾ Inkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen

Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 174.039 m² (2013: 206.498 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag 13 Liegenschaften (2013: 16) in Österreich mit einem Bilanzwert von 245.296 Tsd. € (2013: 268.500 Tsd. €). 2014 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 20.426 Tsd. € (2013: 18.990 Tsd. €).

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer der 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

2014 wurden insgesamt rd. 11.740 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert. Hinzu kamen Vertragsabschlüsse für weitere rd. 383 m², die in 2015 bezogen werden. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Jahresvergleich auf rund 97% (2013: 91%). Größte Mieter der CA Immobilien Anlagen AG sind die Österreichische Post AG sowie die Robert Bosch AG.

Investitionen

2014 investierte die Gesellschaft 4.438 Tsd. € (2013: 11.301 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. 3.772 Tsd. € (2013: 1.532 Tsd. €) flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen (Instandhaltung), 361 Tsd. € (2013: 18 Tsd. €) wurden für die Vorbereitung von Projektentwicklungen aufgewendet.

Verkäufe

Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden drei Bestandsobjekte mit einem Liegenschaftsvermögen im Wert von insgesamt rund 14.492 Tsd. € verkauft (2013: fünf Bestandsobjekte im Wert von 13.516 Tsd. €). In Summe

wurde aus diesen Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 3.097 Tsd. € (2013: 11.327 Tsd. €) lukriert.

Projektentwicklungen

Per 31.12.2014 hatte CA Immo in Österreich keine Projektentwicklung in Umsetzung.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Die Mieterlöse verbesserten sich um 7,6% von 18.990 Tsd. € auf 20.426 Tsd. €; dies ist auf die Übergabe des Bürogebäudes Silbermöwe Anfang September 2013 an den Mieter zurückzuführen. Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten erhöhten sich von 5.949 Tsd. € auf 6.083 Tsd. €. Im Ergebnis führte dies zu einer 6%igen Erhöhung der Umsatzerlöse von 24.939 Tsd. € auf 26.509 Tsd. €.

Da im Vergleich zum Vorjahr eine geringere Anzahl an Liegenschaften veräußert wurde, reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Erträge im Jahresvergleich um 16% von 16.324 Tsd. € auf 13.786 Tsd. €. Diese enthalten auch die an Tochtergesellschaften verrechneten Managementhonorare sowie Kostenverrechnungen und Versicherungserlöse.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund von Gehaltsanpassungen um 12% von 7.551 Tsd. € in 2013 auf 8.447 Tsd. € per 31.12.2014.

Aufgrund der ganzjährigen Berücksichtigung des im September 2013 fertiggestellten Büroobjekts Silbermöwe erhöhten sich die Abschreibungen auf Sachanlagen im Periodenvergleich um 8% auf 8.355 Tsd. € (2013: 7.768 Tsd. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 89% auf –27.995 Tsd. € (2013: –14.778 Tsd. €), was im Wesentlichen auf den Abbruch von Hallen auf dem Areal Lände 3 (Bauteil B) sowie einen Anstieg der weiterverrechenbaren Betriebskosten, der Instandhaltungsaufwendungen sowie der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen – insbesondere der projektbezogenen Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare – zurückzuführen ist. Die in dieser Position ebenfalls enthaltenen Steuern umfassen im Wesentlichen die Gesellschaftsteuer für die Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung aufgrund der Wandlung der 4,125% Wandelschuldver-

schreibung 09-14 in Höhe von 1.134 Tsd. € (2013: 0 Tsd. €).

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem Rückgang des Betriebsergebnisses von 11.166 Tsd. € per 31.12.2013 auf –4.502 Tsd. € per 31.12.2014.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen in Gesamthöhe von 322.808 Tsd. € (2013: 95.809 Tsd. €) zu. Diese entfallen mit einem Betrag von 321.343 Tsd. € auf Österreich (2013: 75.599 Tsd. €) sowie mit 1.465 Tsd. € auf Deutschland und Osteuropa bzw. auf Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa (2013: 20.210 Tsd. €). Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von –263.022 Tsd. € (2013: –8.916 Tsd. €) gegenüber; diese resultieren im Wesentlichen aus Beteiligungsabschreibungen aufgrund der in 2014 durchgeführten Gewinnausschüttungen. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Zinserträge in Höhe von 21.112 Tsd. € (2013: 10.567 Tsd. €) lukriert. Die „Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge“ betragen per 31.12.2014 8.684 Tsd. € (2013: 16.451 Tsd. €).

Die im Jahresvergleich geringeren Erträge aus Finanzbeteiligungen (10.466 Tsd. € in 2014 im Vergleich zu 71.053 Tsd. € per 31.12.2013) enthalten Beteiligungsabschreibungen in Höhe von 2.697 Tsd. € (2013: 47.231 Tsd. €) sowie Erträge aus Rückzahlungen von Ausleihungen über dem Buchwert. In 2014 wurde eine tschechische Beteiligung veräußert; eine weitere Beteiligung in Luxemburg wurde liquidiert.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen –50.660 Tsd. € (2013: –54.391 Tsd. €). Aufgrund der Tilgung der 6,125% Anleihe 09-14 reduzierten sich die Zinsaufwendungen für Anleihen um 17% von –25.006 Tsd. € im Vorjahr auf –20.752 Tsd. € per 31.12.2014. Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte verzeichneten einen Rückgang um 21% auf –20.072 Tsd. € (2013: –25.271 Tsd. €). Die Aufwendungen für Immobilienfinanzierungen stiegen um 33% auf –3.925 Tsd. € (2013: –2.956 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich auf –5.909 Tsd. € (2013: –1.151 Tsd. €).

In Summe kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Rückgang des Finanzergebnisses von 130.573 Tsd. € im Jahr 2013 auf 49.388 Tsd. € im Jahr

2014. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 44.886 Tsd. € (2013: 141.739 Tsd. €). Nach Berücksichtigung des Steuerertrags (im Wesentlichen aus der Verrechnung von Gruppenumlagen) in Höhe von 4.234 Tsd. € (2013: 4.875 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2014 ein Jahresüberschuss von 49.120 Tsd. € nach 146.614 Tsd. € per 31.12.2013. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 186.833 Tsd. € (Vorjahr: 75.362 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen Bilanzgewinn in Höhe von 235.953 Tsd. € (2013: 221.976 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2014 wird der Vorstand der Hauptversammlung am 30. April 2015 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 45 Cent je Aktie vorschlagen, die am 7. Mai 2015 ausgezahlt werden soll (Ex-Tag Dividende: 5. Mai 2015). Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 2,9% gemessen am Schlusskurs des Jahres 2014 (15,50 €).

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 266.883 Tsd. € (2013: 89.946 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt -226.430 Tsd. € (2013: 69.620 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit -191.945 Tsd. € (2013: -29.831 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 2.442.209 Tsd. € per 31.12.2013 auf 2.239.155 Tsd. € per 31.12.2014.

Das Anlagevermögen verzeichnete einen Rückgang um rund 1,2% von 2.188.889 Tsd. € per 31.12.2013 auf 2.162.474 Tsd. € per 31.12.2014. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2014 bei 97% (31.12.2013: 90%). Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 8,7% auf 245.990 Tsd. € (31.12.2013: 269.393 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 13 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 245.296 Tsd. € (31.12.2013: 16 Liegenschaften, Bilanzwert: 268.500 Tsd. €). Der Rückgang des Immobilienvermögens ist auf Immobilienver-

käufe (Klosterneuburger Straße 23-25, Zetschegasse 17 und Freilinginger Straße - Marchtrenk) zurückzuführen. Die Finanzanlagen sanken auf 1.915.851 Tsd. € (31.12.2013: 1.918.891 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.571.946 Tsd. € (31.12.2013: 1.754.754 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten überwiegend aus der Liquidation des luxemburgischen CA Immo New Europe Property Fund S.C.A. SICAR in Höhe von 44.336 Tsd. €. Das Umlaufvermögen sank von 252.795 Tsd. € per 31.12.2013 auf 76.458 Tsd. € per 31.12.2014. Der Rückgang resultiert überwiegend aus der Rückzahlung der 6,125% Anleihe 09-14 im Nominale von 150 Mio. €. Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene im Geschäftsjahr 2011 vom Markt zurückgekaufte Anleihen mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. €. Im Vorjahr beinhalten diese Position auch rückgekaufte Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert in Höhe von 19.397 Tsd. € und einem Nominale von 20.500 Tsd. €. Die Gesellschaft verfügt per 31.12.2014 über liquide Mittel in Höhe von 27.693 Tsd. € (31.12.2013: 179.184 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 1.809.132 Tsd. € (31.12.2013: 1.680.874 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 81% (31.12.2013: 69%). Das Anlagevermögen war zu 84% (31.12.2013: 77%) durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen belaufen sich auf 29.582 Tsd. € und berücksichtigen mit einem Betrag von 15.195 Tsd. € (31.12.2013: 43.960 Tsd. €) Verpflichtungen aus Derivatgeschäften. Durch den Wegfall der 6,125% Anleihe und die Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der Wandelschuldverschreibung reduzierten sich die Verbindlichkeiten von 691.500 Tsd. € per Jahresende 2013 auf 397.562 Tsd. € per 31.12.2014. Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft eine ausstehende Anleihe, welche im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse notiert. Bei der Anleihe handelt es sich um eine unbesicherte Finanzierung der CA Immobilien Anlagen AG, die gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig ist. Die Anleihebedingungen sehen keine relevanten Financial Covenants vor.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2013	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Auflösung Rücklagen	31.12.2014
Grundkapital	638.714	79.623	0	0	0	718.337
Gebundene Kapitalrücklagen	820.184	34.658	0	0	0	854.842
Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	221.976	0	-35.143	49.120	0	235.953
Summe Eigenkapital	1.680.874	114.281	-35.143	49.120	0	1.809.132

AKTIONÄRSSTRUKTUR UND ANGABEN ZUM KAPITAL (INFORMATION GEMÄß § 243 A UGB)

Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten durch Inhaber der 4,125% Wandelschuldverschreibung 09-14 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von jungen Aktien (aus bedingtem Kapital) im Berichtsjahr von 638.713.556,20 € um insgesamt 79.623.046,52 € auf 718.336.602,72 € (Stand: 31.12.2014) erhöht. Es verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Aktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Im 4. Quartal veräußerte UniCredit Bank Austria AG – mit einem Anteil von rd. 16% des Grundkapitals bisher größter Aktionär der CA Immo – die von ihr gehaltenen 15.954.891 CA Immo-Aktien (darunter vier Namensaktien, von denen jede zur Entsendung je eines Aufsichtsratsmitglieds berechtigt) an O1 Group Limited („O1“). Der Kaufpreis betrug 18,50 € je Aktie. Das Gesamtvolumen der Transaktion belief sich auf 295 Mio. €.

Die Namensaktien, die nunmehr von O1 Group Limited gehalten werden, berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat, wobei O1 die Gesellschaft informiert hat, dass sie von diesem Entsendungsrecht in absehbarer Zeit keinen Gebrauch machen wird. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der Hauptversammlung gewählt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für vor dem 31.12.2014 ausgegebene Stammaktien der Gesellschaft.

O1 Group Limited ist eine private Holdinggesellschaft mit Sitz in Zypern und auf strategische Investments und Asset Management in unterschiedlichen Geschäftszweigen, wie Immobilien, Industrie und Finanzdienstleistungen, fokussiert. Die Beteiligungen umfassen auch einen Mehrheitsanteil an O1 Properties, einem der bedeutendsten Eigentümer von Prime-Büroimmobilien im Zentrum von Moskau.

Am 28. November 2014 stellte O1 für weitere 9.735.276 Stück Inhaberaktien (rd. 10% des Grundkapitals) ein freiwilliges öffentliches Teilangebot an die Aktionäre der CA Immo. Der Angebotspreis lag bei 18,50 € je Aktie, also jenem Preis, den O1 an UniCredit bezahlte. Die Annahmefrist endete am 6. Februar 2015. Das Angebot wurde für insgesamt 40.790.659 Inhaberaktien (rd. 41,28% des gesamten Grundkapitals) angenommen. Wegen Überzeichnung konnten Annahmeerklärungen nur verhältnismäßig berücksichtigt werden. Die Zuteilungsquote belief sich auf rd. 23,87%. Zusammen mit den von der UniCredit erworbenen Aktien erreichte O1 damit einen Anteil von 26% am ausstehenden Aktienkapital der CA Immo.

Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Bis auf O1 Group Limited gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung wurde der Vorstand für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot ermächtigt. Die Gesellschaft hielt zum Stichtag 31.12.2014 keine eigenen Aktien, verkündete jedoch am 25. November 2014, von der in der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 erteilten Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben, Gebrauch machen zu wollen. Zunächst sollen Aktien im Gesamtgegenwert von bis zu 20 Mio. € mit einem Limit von 14,25 € je Aktie über die Wiener Börse erworben werden. Auf Basis des aktuellen Aktienkurses (Schlusskurs: 17.3.2015: 17,37 €) entspricht dies rd. 1,2% des Grundkapitals. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck, insbesondere zur Schaffung einer Akquisitionswährung für Unternehmens- und Liegenschaftsankäufe sowie zur Nachfrageverbesserung für die CA Immo-Aktie an der Wiener Börse. Das Rückkaufprogramm startete am 1. Dezember 2014 und endet spätestens am 7. Oktober 2016.

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. Zur Sicherung von Wandlungsrechten wurde auch ein bedingtes Kapital II (§ 159 AktG) in selber Höhe (100.006.120 €) beschlossen.

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.

Gemäß Satzung besteht der Vorstand der CA Immo aus einer, zwei oder drei Personen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Mittels Namensaktien entsandte Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen finden auf sie keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheidern mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

Es 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 konzern einheitlichen Regelungen für die Erstellung von

Jahresabschlüssen und Zwischenabschlüssen wird ebenfalls in einer internen Konzernrichtlinie geregelt. Der Konzern verfügt über ein umfassendes Risikomanagement-System. Der Rechnungslegungsprozess wurde hinsichtlich wesentlicher Teilprozesse analysiert. Die identifizierten Teilprozesse werden basierend auf einem 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.

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

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Die Geschäftsorganisation ist auf die Einhaltung aller relevanten Compliance-Standards im Unternehmensalltag ausgerichtet. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex¹ und damit zur Transparenz und zu den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2014 geltenden Fassung (vom Juli 2012) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich (zuletzt durch KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft) evaluiert².

¹ Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar.

² Evaluierungsergebnisse unter www.caimmo.com.

RISIKOMANAGEMENT AUF ALLEN UNTERNEHMENSEBENEN

Risikomanagement und Internes Kontrollsystem sind im CA Immo Konzern integrierte Bestandteile der Managementsysteme. Die Interne Revision überwacht als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe sowie das Interne Kontrollsystem. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsunabhängig. 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 bindend umgesetzt. Ziel ist es, potenzielle Chancen ebenso wie gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu analysieren. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Einschätzung der aktuellen Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projekt-Realisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Die Überwachung rechtspolitischer Diskussionen auf europäischer als auch lokaler Ebene zur Sicherstellung regelkonformen Verhaltens obliegt der Abteilung Recht. Sie ist auch für die Steuerung von Rechtsstreitigkeiten verantwortlich. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch.

Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

Die CA Immobilien Anlagen AG unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind – wie allgemeinen konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Baurechtsschaffungen, Projektrealisie-

rungen und Umbauten oder Finanzierungs- und Zinsrisiken. Diese Risiken können sich auch im Wege der Beteiligungsbewertung auf den Jahresabschluss der Gesellschaft als Konzernholding durchschlagen.

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 die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft, die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse laufend evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, an den Gesamtvorstand der CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis wird dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Portfoliostruktur, Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Nach den in 2013 und 2014 erfolgten Verkäufen (Teilverkauf des Tower 185, Verkauf des Hessen-Portfolios sowie von non-core Immobilien) hat das Portfolio nahezu die

gewünschte regionale Verteilung (Osteuropa und Deutschland jeweils 40%, Österreich 20%) erreicht. Deutschland bleibt nach wie vor größter Einzelmarkt der CA Immo. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 250 – 300 Mio. € zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Aktuell beinhaltet das Portfolio keine diesen Grenzwert überschreitende Immobilie. Durch den Verkauf des Hessen-Portfolios konnte das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** verringert werden. Derzeit werden rd. 22% der Mieteinnahmen durch 10 Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rd. 6% der Gesamtmietlöhne ist PricewaterhouseCoopers aktuell der größte Einzelmieter im Portfolio. Durch die hohe **Kapitalbindung** besteht bei Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekten allgemein ein erhöhtes Risiko, weshalb für 2015 der Verkauf von nicht-strategischen Grundstücksreserven geplant ist und Baurechtsschaffungen zügig voran getrieben oder frühzeitig Partner eingebunden werden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes

Die von der Gruppe erzielbaren Immobilienerlöse hängen stark von der Liquidität der Immobilieninvestmentmärkte ab. Unter bestimmten Voraussetzungen können **Immobilienwerte** erheblichen Schwankungen unterliegen: durch fallende Immobilienpreise, fehlende Finanzierungen, einen Rückgang der Nachfrage etc. Eine schlechte Marktlage, Rechtsvorschriften und vertragliche Regelungen können die Fähigkeit der CA Immo beeinträchtigen, einzelne Immobilien zu verkaufen, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren.

Einem allfälligen **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 die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse.

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. Insbesondere in den osteuropäischen Staaten bestehen erhebliche politische Risiken mit potenziell großen negativen Auswirkungen auf die **Immobilienbewertung**. So hat die politische Situation in Ungarn, Russland und der Ukraine bereits negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt gezeigt. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumenten-zuversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien, die wiederum Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben können. Wertänderungen werden also auch 2015 ein wesentliches Risiko darstellen.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat zudem eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. In einer Like-for-Like Betrachtung erwies sich die Vermietungsseite in den Kernmärkten der CA Immo 2014 als relativ stabil. Per 31. Dezember 2014 betrug die konzernweite Leerstandsrate des Bestandsportfolios 9,3%. Das Kernsegment Büroimmobilien weist zum Stichtag einen Leerstand von 9,8% aus. Der Verkauf weiterer vollvermieteter Objekte könnte die Leerstandsquoten weiter belasten. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen; Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** auf einem moderaten Level eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und ent-

sprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Durchschnittlich sind rd. 45% der offenen Forderungen wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

Zum Portfolio der Gruppe gehören auch **Shopping-Center und Fachmarktzentren**, deren Betrieb mit besonderen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Center- oder Unternehmensmanagement der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Im Portfolio von CA Immo befinden sich auch **Hotels**, die zum Teil auf eigene Rechnung betrieben werden. Die Gruppe trägt insofern das volle wirtschaftliche Betreiberrisiko. Die Ertragslage der Gruppe ist daher auch von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig.

Bei der Immobilienvermietung ist die Gruppe in allen Märkten dem **Wettbewerb** lokaler und internationaler Investoren (Immobilien-Gesellschaften, Projektentwickler, Eigentümer) ausgesetzt. In vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Der Wettbewerb zwischen Immobilieninvestoren um namhafte Mieter ist intensiv und könnte sich weiter intensivieren. CA Immo könnte gezwungen sein, Mietpreise zu akzeptieren, die niedriger sind als prognostiziert, um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben.

Bei Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche Nutzung kann es sich als schwierig erweisen, eine Immobilie zur Gänze oder zu den erwarteten Mietpreisen zu vermieten. Dies kann langfristige Effekte auf die Rentabilität bringen. Damit eine Immobilie für Mieter attraktiv bleibt und langfristig entsprechende Einkünfte erzielt werden können, muss ihr Zustand sowie ihre **technische Beschaffenheit** erhalten oder ggf. verbessert werden, was mit erheblichen Kosten für die Gesellschaft verbunden sein kann.

Risiken aus getätigten Verkäufen

Insbesondere aus den in 2013 und 2014 getätigten Verkäufen (z. B. Hessen-Portfolio, Tower 185, Skyline Plaza,

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

Risiken aus der Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu Vertragsstrafen oder Schadenersatzforderungen führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden zudem erst nach einer entsprechenden 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

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

scheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe haben.

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

Steuerliche Risiken

CA Immo unterliegt insbesondere in den osteuropäischen Märkten Unsicherheiten der Steuersysteme, deren Regelungen häufigen Änderungen und Anpassungen unterliegen und zu einem erhöhten Aufwand für die Gruppe führen. Außerordentliche Steuerbelastungen sind ein stetes Ertragsrisiko. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der nationalen Gesetzgeber werden daher kontinuierlich beobachtet. Für bekannte Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren wird in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen.

Partnerrisiken

CA Immo ist insbesondere in Deutschland gemeinsam mit Partnern an zahlreichen Projektentwicklungen beteiligt und damit teils von Partnern abhängig (**Partnerrisiken**). Ein Teil des osteuropäischen Bestandsimmobilienportfolios wird gemeinsam mit der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) bzw. der Union Investment Real Estate GmbH gehalten. CA Immo ist hier Partei einer Co-Investitionsvereinbarung, welche den Investoren diverse Verpflichtungen und Einschränkungen auferlegt, die den Wert der Investitionen beeinflussen können. Die Gruppe ist überdies dem Kreditrisiko ihrer Gegenparteien ausgesetzt. Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung könnte CA Immo auch mit ihren Co-Investoren solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haften und bei einem Ausfall ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko oder deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstigen Haftungen tragen müssen.

Die Gruppe lagert Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben zum Teil auf exter-

ne Dritte aus. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden.

Umweltrisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften normieren effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch nur in der Vergangenheit im Eigentum der CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet oder entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die Kontaminierung mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die Grundlage einer Haftung der Gruppe gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Auch Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende Versicherungsdeckung bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Bestandsimmobilien werden im CA Immo Sustainability Tool (CAST) 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 die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen.

FINANZRISIKEN

Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die (Re-)Finanzierung am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten

Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite und zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken abhängig, zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich laufend und haben sich insbesondere im Laufe der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich verschlechtert. Insbesondere in Ungarn ist die Finanzierung von Immobilienprojekten derzeit besonders schwierig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, Höhe der erforderlichen Finanzierung, steuerliche Aspekte, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Der Refinanzierungsbedarf bei bestehenden Krediten beträgt im Jahr 2015 rd. 294 Mio. €, wovon rd. 164 Mio. € auf Österreich und Deutschland und rd. 130 Mio. € auf Osteuropa entfallen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen. CA Immo schließt nicht aus, ihre Geschäftstätigkeit in der Zukunft durch Ausgabe von weiteren Aktien zu finanzieren (**Eigenkapitalfinanzierungen**). Finden sich keine Anleger, die aufgrund der Markt- und Risikoeinschätzung in Aktien von Immobiliengesellschaften investieren, kann es für die Gruppe schwierig sein, weiteres Eigenkapital zu adäquaten Konditionen oder überhaupt aufzubringen und eine Strategieänderung erforderlich machen.

CA Immo verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Fallweise kann eine solche **Veranlagung** auch in börsennotierten Wertpapieren oder Fonds erfolgen, welche einem erhöhten Verlustrisiko unterliegen.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert bzw. teilweise bereits erfolgreich umgesetzt. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb der nächsten zwei Jahre hatte eine stark positive Auswirkung auf das **Fälligkeitsprofil**, sodass dieses für die kommenden Jahre ein weitgehend stabiles Bild zeigt. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-)Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern nicht auszuschließen. Zudem weist 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 Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere sind nicht zur Gänze durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Allerdings tätigt CA Immo laufend Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, die angestrebten Ziele zu erreichen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung**

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

Währungsrisiken

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine Verringerung der Zahlungseingänge nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die Zahlungsfähigkeit von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten. Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo, indem Fremdwährungszuflüsse im Regelfall durch die Bindung der Mieten an den Euro abgesichert werden, sodass aktuell kein wesentliches direktes Risiko besteht. Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche Bonität der Mieter, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird laufend vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite ist nach der verkaufsbedingten Rückführung von CZK-Finanzierungen Ende 2014 nicht mehr relevant. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall, wobei auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt wird.

FINANZINSTRUMENTE¹

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

VORAUSSICHTLICHE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Während das Jahr 2015 ähnlich wie 2014 von geopolitischen Unsicherheiten geprägt sein könnte, gibt es Anzeichen für eine weitere konjunkturelle Erholung in Europa. Das im Jänner 2015 gestartete Ankaufprogramm für Anleihen der EZB sowie das im November des Vorjahres veröffentlichte Investitionsprogramm der Europäischen Kommission für strategische Infrastrukturprojekte sollte zusätzliche konjunkturelle Impulse liefern. Analog zum Vorjahr gehen wir davon aus, dass sich die wesentlichen CA Immo Kernmärkte weiterhin stabil entwickeln werden, mit weiterhin sehr positiven Immobilienmarktbedingungen in Deutschland. Das aktuell vorteilhafte Finanzierungsumfeld wird auch 2015 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

Strategie

Nach der vorzeitigen erfolgreichen Umsetzung der wesentlichen Meilensteine der Strategemaßnahmen 2012 – 2015 steht für die CA Immo Gruppe wertschaffendes Wachstum wieder im Vordergrund. Die robuste Bilanz des Unternehmens mit einer Eigenkapitalquote von über 50% stärkt das organische Wachstumsumfeld Immobilienentwicklung, das sich weiterhin auf den deutschen Markt konzentrieren wird. Die Übernahme eigener Developments in das Bestandsportfolio ist ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil der CA Immo und sichert den Zugang zu hochwertigen Immobilien mit langfristigen Cash-flows. Um die

Wettbewerbsposition des Unternehmens an den bestehenden Kernmärkten darüber hinaus zu stärken, werden diese laufend auf Investitionsmöglichkeiten zur Realisierung von Wertpotenzialen geprüft.

Die mit den Neuinvestitionen synchronisierte Fortsetzung des Verkaufs nicht-strategischer Immobilien soll die kontinuierliche Optimierung des Immobilienportfolios und die Erhöhung des Büroimmobilienanteils als wichtigen Hebel zur Steigerung der operativen Profitabilität unterstützen. Die aktuell hohe Liquidität an den Immobilieninvestitionsmärkten sollte wie schon in den letzten beiden Jahren einen vorteilhaften Rahmen für die geplanten Verkäufe bieten. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel Strategie.

Development

Die Entwicklung von Core-Büroimmobilien in Deutschland als organischer Wachstumstreiber wird weiter forciert. Im Jahr 2015 sollen Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen von rund 150 - 200 Mio. € getätigt werden.

Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung werden weitgehend stabile Mieten erwartet. Mietabgänge aus Immobilienverkäufen sollen durch die Fertigstellung und Übernahme neuer Developments kompensiert werden. Die weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur und damit verbundene Reduktion des Zinsaufwandes soll die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns weiter stärken.

Finanzierung

Die aktuelle Konjunkturlage sowie die Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone lassen erwarten, dass das historisch niedrige Zinsniveau auch im Jahr 2015 bestehen wird. Auf Basis der Portfolioqualität sowie der starken Bilanzkennzahlen erwarten wir eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen, sowohl für Refinanzierungen von Bestandsobjekten als auch für Finanzierungen von Entwicklungsprojekten. Insbesondere in Deutschland wird ein weiterhin kompetitives Umfeld für Bankfinanzierungen erwartet. Diese positiven Rahmenbedingungen sollten es ermöglichen, die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Konzerns weiter senken zu können. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel Finanzierung.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen.

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

Wesentliche Parameter, die den für 2015 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

CA Immo tätigt keine Ausgaben im Bereich Forschung und Entwicklung.

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2015 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Im Februar 2015 endete die Annahmefrist für das an die Aktionäre der CA Immo gerichtete freiwillige öffentliche Teilangebot der O1 Group Limited. Das Angebot wurde für insgesamt 40.790.659 Inhaberaktien (rd. 41,28% des gesamten Grundkapitals) angenommen. Die Zuteilungsquote belief sich auf rd. 23,87%. Zusammen mit den von der UniCredit erworbenen Aktien erreichte O1 damit einen Anteil von 26% am ausstehenden Aktienkapital der CA Immo.

Gleichzeitig begab CA Immo eine neue Unternehmensanleihe mit einem Gesamtvolumen von 175 Mio. € (Stückelung je Nominale 500,00 €) mit einer Laufzeit von sieben Jahren. Die Zeichnungsfrist der 2015-2022 Teilschuldverschreibungen lief für Privatanleger in Österreich von 12. bis 16. Februar 2015. Valutatag für die Transaktion war der 17. Februar 2015. Der Zinssatz beträgt 2,75%. Die Zinsen werden jährlich für einen Zeitraum beginnend am 17. Februar 2015 (einschließlich)

und endend am der Fälligkeit vorangehenden Tag (16. Februar 2022) bezahlt. Die Zinsen sind im Nachhinein am 17. Februar eines jeden Kalenderjahres, erstmalig am 17. Februar 2016, zahlbar. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am 17. Februar 2022 zurückgezahlt. Der Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen soll für mögliche Akquisitionen, die Optimierung bestehender Finanzierungen bzw. die Auflösung bestehender Zinsabsicherungen und sonstige allgemeine Unternehmenszwecke dienen. Joint Lead Manager der Transaktion waren Erste Group Bank AG und UniCredit Bank Austria AG. Die Anleihe notiert im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse (ISIN AT0000A1CB33).

Im März gaben CA Immo und O1 Group Limited bekannt, dass sie beabsichtigen, ein gemeinsames freiwilliges öffentliches Teilangebot an die Aktionäre der Immofinanz AG zum Erwerb von bis zu 150.893.280 Aktien (das sind 13,5% des gesamten Grundkapitals der Immofinanz AG bzw. 15,0% nach Abzug der von Immofinanz AG gehaltenen eigenen Aktien) zu stellen. Das freiwillige öffentliche Teilangebot wird nach Prüfung und Freigabe durch die österreichische Übernahmekommission allenfalls noch im März 2015 veröffentlicht werden.

Verkäufe

Im Februar veräußerte CA Immo zwei Hotels in Tschechien: Das Europort Airport Center, ein direkt am Prager Flughafen gelegenes Hotel mit rd. 13.800 m² Fläche, und das Diplomat Center in Pilsen mit rd. 10.000 m² Hotelfläche. Das Closing der Europort-Transaktion ist bereits erfolgt, Käufer der Hotels ist ein lokaler Investor.

Der Mitte November 2014 fixierte Verkauf von zwei Bürotürmen der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde Anfang März erfolgreich geclosed.

Mitte Oktober wurde ein Kaufvertrag zur Veräußerung eines Logistik-Portfolios mit einer Gesamtfläche von rd. 467.000 m² erfolgreich abgeschlossen, das Closing erfolgte Anfang Februar 2015. Die Transaktion umfasst einen Logistikpark in Rumänien (215.000 m²), zwei Bestandsobjekte in Polen (252.000 m²) und rd. 165 Hektar unbebaute Entwicklungsliegenschaften, primär in Polen und Rumänien. Die Immobilien wurden von einem Joint Venture der CA Immo und der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) gehalten.

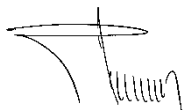
Der Verkauf des im Joint Venture mit Union Investment gehaltenen Europolis Park Budapest M1 mit rd. 69.000 m² Logistikflächen um rund 25 Mio. € wurde ebenfalls Mitte März geclosed.

Projektentwicklungen

Anfang März wurde der Bau von 220 Mietwohnungen und 14 Parkplätze am Wiener Projektareal Lände 3 vertraglich fixiert. CA Immo entwickelt das Projekt als Forward Sale für einen lokalen Endinvestor. Der Baustart ist für das 4. Quartal 2015 vorgesehen.

Wien, 23. März 2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am **31. Dezember 2014** 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 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 2014 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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 23. März 2015

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar

Wirtschaftsprüfer

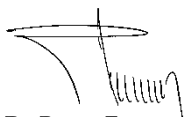
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen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

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

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

Wien, 23. März 2015

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 Höbart
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-550
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation
Susanne Steinböck
Marion Naderer
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-550
presse@caimmo.com

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Claudia Höbart
Gestaltung: Marion Naderer, WIEN NORD Werbeagentur
Fotos: CA Immo
Produktion: 08/16
Inhouse produziert mit FIRE.sys



Hergestellt nach der Richtlinie des Österreichischen Umweltzeichens
„Schadstoffarme Druckerzeugnisse“ · Druckerei Janetschek GmbH · UWNr. 637

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Berichts 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.

