











































## ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

<b>Direkte Beteiligungen</b>												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2015		Eigenkapital 31.12.2015		Jahresergebnis 2014		Eigenkapital 31.12.2014	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.523.047	RSD	100	- 3.375	RSD	2.278	RSD	2.780	RSD	5.653	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	9.353	HUF	650.159	HUF	99.333	HUF	640.806	HUF
Canada Square Kft., Budapest	Budapest	12.500.000	HUF	100	31.079	HUF	411.312	HUF	- 13.262	HUF	380.233	HUF
Kapas Center Kft., Budapest	Budapest	772.560.000	HUF	50	323.147	HUF	1.676.960	HUF	47.201	HUF	1.401.014	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	494.958	HUF	2.515.627	HUF	315.387	HUF	2.020.670	HUF
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 87.491	HUF	2.207.666	HUF	- 144.342	HUF	2.295.157	HUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.010.000	HUF	100	- 13.642	HUF	209.197	HUF	- 121.122	HUF	222.839	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	428.359	HUF	4.702.154	HUF	- 343.180	HUF	4.273.796	HUF
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	Frankfurt	50.000	EUR	50,5	- 28.194	EUR	8.863	EUR	21.677	EUR	39.557	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	243	EUR	829	EUR	337	EUR	886	EUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.020.000	HUF	50	47.585	HUF	74.052	HUF	- 204.795	HUF	- 73.553	HUF
CAINE B.V., Hoofddorp	Hoofddorp	18.151	EUR	100	10.725	EUR	- 33.970	EUR	- 9.984	EUR	- 47.293	EUR
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	13.693	EUR	113.748	EUR	4.521	EUR	103.352	EUR
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	- 10	EUR	- 11	EUR	Erwerb	2015	Erwerb	2015
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	- 658	EUR	3.848	EUR	- 2.621	EUR	- 13.994	EUR
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	654	BGN	659	BGN	539	BGN	652	BGN
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	174	PLN	382	PLN	108	PLN	199	PLN
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 1.375	EUR	- 6.906	EUR	- 428	EUR	- 5.531	EUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	- 1.422	EUR	4.791	EUR	- 83	EUR	6.213	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	147.817.600	EUR	100	4.268	EUR	156.022	EUR	4.557	EUR	151.754	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	38,9	- 1.743	EUR	4.879	EUR	2.911	EUR	8.582	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	237.372	EUR	1.570.058	EUR	92.185	EUR	1.219.964	EUR
CA Immo Investment Management GmbH in Liquidation	Wien	100.000	EUR	100	- 1	EUR	34	EUR	- 32	EUR	35	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	367	EUR	- 5.511	EUR	- 4.776	EUR	- 5.878	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	2	EUR	37	EUR	Gegründet	2015	Gegründet	2015
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 73	EUR	- 63	EUR	Gegründet	2015	Gegründet	2015
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 15	EUR	- 5	EUR	Gegründet	2015	Gegründet	2015
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	11	EUR	105	EUR	16	EUR	94	EUR

Die Angaben für 2015 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

## LAGEBERICHT

### KONZERNSTRUKTUR

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; darüber hinaus verfügt der Konzern über Büros in Zypern und der Ukraine. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) existieren in Bulgarien, Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Zum Stichtag 31.12.2015 umfasst der Konzern 211 Tochtergesellschaften (31.12.2014: 227) mit insgesamt rund 357 Mitarbeitern (Stand 31.12.2014: 355) in insgesamt 16 Ländern<sup>1)</sup>. Die Kernkompetenz der CA Immo Gruppe liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien, die Slowakei und Rumänien. In Deutschland konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auf München, Frankfurt und Berlin. In den übrigen Ländern liegt der strategische Fokus primär auf den jeweiligen Hauptstädten. Neben Büroimmobilien umfasst das Bestandsportfolio der Gruppe auch Hotels, Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie einen geringen Anteil an Wohn- und Logistikimmobilien. Die Wertgenerierung basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien.

#### Standort Österreich

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

<sup>1)</sup> Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden sowie einer weiteren Gesellschaft in der Schweiz.

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

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

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

#### Standort Deutschland

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

#### Standort Osteuropa

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

Im Juli 2015 erwarb CA Immo den Minderheitsanteil (rd. 35%) der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) am „E-Portfolio“. Eine Partnerschaft besteht mit der Union Invest, die einen Anteil von 49% am „C1-Portfolio“ hält. Sämtliche osteuropäischen

Immobilien werden durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH** (EREAM), Wien bzw. durch regionale Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

#### ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE

Stand: 31.12.2015



#### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

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

es sollte folglich mehr Spielraum für Wirtschaftswachstum gegeben sein.

##### Die CA Immo Kernmärkte 2015<sup>2)</sup>

Das Wachstum in der Eurozone lag 2015 bei 1,5%, in der gesamten EU bei 1,8%; beide Zahlen entsprechen den Erwartungen für 2015. Die Arbeitslosenquote in der gesamten EU betrug 9,0% - dies ist die niedrigste Quote seit 2009. 2016 sollte das Wachstum im Euroraum mit 1,7% marginal ansteigen sowie sich 2017 weiter auf 1,9% verbessern, wobei dies jedoch erheblich von einem Wiedererstarren der Investitionstätigkeit abhängen wird. Für die Eurozone wird ein Budgetdefizit von 2,7% erwartet (2014: 2,6%). Insgesamt lag die durchschnittliche Staatsverschuldung der Eurozone bei 91,6% (EU: 93,2%).

Die Wirtschaft in **Österreich** wächst weiterhin langsam, aber stetig. 2015 konnte ein Anstieg des realen BIP von 0,7% verbucht werden. Dieser Zuwachs war in erster Linie die Folge von staatlichen Investitionen und einer

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

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

positiven Außenhandelsbilanz. Angesichts des stärkeren Privatkonsums und Investitionsvolumens wird mit einer Verdoppelung des BIP-Wachstums in den Jahren 2016 und 2017 gerechnet. Die Inflationsrate ging in Österreich 2015 auf 0,8% zurück (2014: 1,5%) und sollte aufgrund des fallenden Ölpreises 2016 und 2017 auf diesem niedrigen Niveau bleiben. Im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung 2015 in der Eurozone (0,5%) und der EU (0,6%) liegt Österreich somit klar über dem Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote stieg 2015 auf 6% (2014: 5,6%), was vor allem auf den stärkeren Zustrom von Asylbewerbern zurückzuführen ist; dieser Trend soll auch 2016 anhalten.

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

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

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

### Geldmarkt und Zinsumfeld<sup>1)</sup>

Die Geldmarktpolitik war 2015 stark expansiv und von einem anhaltend historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Im Jahresverlauf 2015 hielt die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins bis zu ihrer Entscheidung im Dezember, die Einlagezinsen in der Eurozone von -0,20% auf -0,30% zu senken, auf unverändert stabilem Niveau. Die Zinsen blieben während des gesamten Jahres im negativen Bereich, um die Kreditvergabe für die Banken attraktiver zu machen. Laut Eurostat lag die Teuerungsrate in der Eurozone Ende 2015 bei nur 0,4% und somit weit unter dem 2%-Zielwert der EZB. Um der Gefahr einer Deflation entgegenzuwirken und die Wirtschaft zu stützen, beschloss die EZB im Januar 2015, das Programm zum Ankauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren aus Ländern der Eurozone auf ein Volumen von bis zu 60 Mrd. € auszudehnen. Das Programm soll bis September 2016 weiterlaufen. Der 3-Monats-Euribor, der Referenzzinssatz für variabel verzinsliche Anleihen, bewegte sich 2015 auf einem Rekordtief und schwankte zwischen 0,6% und -0,15%. Im April 2015 bewegte er sich erstmals in negativem Terrain.

Die Talfahrt im zweiten Halbjahr setzte sich in den ersten Wochen 2016 fort und erreichte mit -0,2% einen neuen Tiefstand. Die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unternehmensanleihen guter Bonität erreichte 2015 ebenfalls historische Tiefstände.

### Währungen<sup>2)</sup>

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB führten 2015 zu einer Abschwächung der europäischen Gemeinschaftswährung, insbesondere gegenüber dem US-Dollar. Die polnische und die ungarische Währung zeigten um das zweite Quartal 2015 höhere Volatilität: EUR/PLN wurde zwischen 3,96 und 4,36 gehandelt, während sich EUR/HUF zwischen 296 und 323 bewegte. Nachdem die Schweizer Nationalbank am 15. Januar 2015 den Euro-Mindestkurs von 1,20 Franken abrupt aufgehoben hatte, verzeichneten die Währungen der CEE-Länder einen Wertverlust, der jedoch rasch wieder aufgeholt werden konnte.

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

<sup>2)</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Statistisches Zentralamt, Bloomberg

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

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

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

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

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien erreichte im 4. Quartal 2015 mit 1,8 Mrd. € den bislang höchsten Quartalsstand und machte fast die Hälfte des gesamten Jahresinvestitionsvolumens aus. Der Hauptgrund dafür ist der Abschluss mehrerer großvolumiger Transaktionen zu Jahresende. 2015 entfielen 40% der Transaktionen auf Büroimmobilien, gefolgt von 31% im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Insgesamt lag das Investitionsvolumen in Höhe von 2,7 Mrd. € ähnlich hoch wie im Vorjahr (2,8 Mrd. €). Die Spitzenrendite für Büroimmobilien lag mit 4,20% im 4. Quartal nur unwesentlich unter dem Vorquartal (4,30%). Die Renditen in guten Lagen waren minimal geringer (10 bps) als im 3. Quartal (4,95% gegenüber 5,05%). Der Anteil auslän-

dischen Kapitals betrug erstmals seit zehn Jahren mehr als 50% des Gesamtjahreswerts. Im 4. Quartal stieg der Anteil internationaler Investoren von 26% (3. Quartal) auf knapp 65%. Auf das Konto inländischer Investoren gingen 35% der Investitionen; rund 21% wurden von deutschen Anlegern getätigt.

**Büroimmobilienmarkt**

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Büroimmobilienmarkt ist mit rund 198,000 m<sup>2</sup> um 75% gegenüber dem Vorjahreswert (113,000 m<sup>2</sup>) gestiegen. Der Gesamtbestand erhöhte sich im 4. Quartal mit ca. 11,0 Mio. m<sup>2</sup> geringfügig gegenüber 2014 (10,9 Mio. m<sup>2</sup>). Der stabil gebliebene Gesamtbestand ist in erster Linie auf das signifikant geringere Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. Die Fertigstellungen lagen nur knapp über 7.000 m<sup>2</sup>; im letzten Quartal wurden keine wichtigen Büroprojekte fertiggestellt. Die Vermietungsleistung lag mit 61.000 m<sup>2</sup> im 4. Quartal 2015 um 50% über dem Ergebnis des 3. Quartals (32.000 m<sup>2</sup>). Die Gesamtvermietungsleistung (200,000 m<sup>2</sup>) lag allerdings geringfügig unter dem Vorjahresergebnis (210,000 m<sup>2</sup>). Im Jahr 2015 waren neue Büroflächen entweder bereits vollständig vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Diese Tendenz sollte sich bis 2017 oder 2018 fortsetzen. Die Leerstandsrate sank mit 6,3% auf ein Rekordtief und resultiert aus dem geringen Fertigstellungsvolumen in 2015 sowie aus der anhaltenden Nachfrage nach Büroflächen. Die monatliche Spitzenmiete in Wien erhöhte sich im letzten Quartal 2015 mit 25,85 €/m<sup>2</sup> geringfügig gegenüber dem Vorquartal (25,75 €/m<sup>2</sup>). Leichte Schwankungen zeigten sich bei den Mieten in guten und durchschnittlichen Lagen, die bis zum 4. Quartal auf rund 15,50 €/m<sup>2</sup>/Monat in guten bzw. 13,50 €/m<sup>2</sup>/Monat in durchschnittlichen Lagen stiegen.

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

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland wuchs 2015 mit 55,1 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr um fast 40%. Mehr als 30% des Jahresergebnisses (17 Mrd. €) wurden allein im 4. Quartal 2015 erwirtschaftet, dem damit stärksten Quartal der letzten fünf Jahre. In Deutschland wurden 2015 rund 23 Mrd. € in Büroimmobilien

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

<sup>2)</sup> Quellen: CBRE: Austria Investment MarketView Q4 2015, Vienna Office MarketView Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015

<sup>3)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: German Investment Market Q4 2015; CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2015, Investment Market Overview Berlin, Munich; MarketView European Investment Quarterly Q4 2015

bilien sowie 17 Mrd. € in Einzelhandelsflächen investiert. Zusammen machen diese beiden Kategorien rund 75% des gesamten deutschen Investmentmarkts für Gewerbeimmobilien aus. Im letzten Quartal 2015 wurde im Bereich Büroimmobilien das höchste Quartalsergebnis seit 2007 erzielt. Der Anteil ausländischer Investoren ist in Deutschland von 39% auf beinahe 50% gestiegen.

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

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

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

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

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

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2015 auf rund 391.200 m<sup>2</sup> und blieb damit zum vierten Mal seit 2004 unterhalb der 400.000 m<sup>2</sup>-Marke bzw. rund 12% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Gleichzeitig wurde 2015 die höchste Zahl an neuen Mietflächen seit mehr als einem Jahrzehnt fertiggestellt. Dies betraf jedoch hauptsächlich kleinere Transaktionen. Der Hauptschwerpunkt liegt nach wie vor auf Qualität: 63% des Gesamtflächenumsatzes wurden mit Immobilien im Topsegment erzielt; bei vier der zehn größten Transaktionen handelte es sich um Entwicklungsprojekte. Die Leerstandsrate sank im letzten Quartal 2015 noch weiter auf 9,1%, dem niedrigsten Stand seit mehr als zehn Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Spitzenmiete von 35 € auf 35,5 €/m<sup>2</sup>/Monat leicht an. Für 2016 wird ein weiterer Anstieg in stark nachgefragten Lagen erwartet.

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

---

#### **IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA<sup>2)</sup>**

##### **Investmentmarkt**

Das Investitionsvolumen in den CEE-Ländern (exklusive Russland) betrug 2015 ca. 9,5 Mrd. €. Dies entspricht

---

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

<sup>2)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Market Pulse/2015; CBRE: CEE Property Investment MarketView Q4 2015

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

In der zweiten Jahreshälfte 2015 wuchs das Transaktionsvolumen in **Polen** auf ein Rekordniveau von 2,88 Mrd. €. Dies entspricht einem Jahresgesamtvolumen von 4,1 Mrd. €. Die Investitionstätigkeit übertraf die Erwartungen. Einige der in der zweiten Jahreshälfte 2015 unterzeichneten Transaktionen stehen 2016 vor dem Abschluss und somit sollten sich in den nächsten Quartalen signifikante Transaktionsvolumina ergeben. Dank der soliden Leistung im Jahr 2014 bleibt Polen auch weiterhin primärer Fokus für viele institutionelle Anleger. Dessen Anteil am gesamten CEE-Transaktionsmarkt reduzierte sich jedoch von 70% im Jahr 2012 auf rund 46% im Jahr 2015, zumal andere Länder der Region deutlich höhere Volumina verzeichnen konnten – ein erfolgversprechender Trend für die ganze Region. Zum ersten Mal übertraf das Transaktionsvolumen in Regionalstädten (61%) das in Warschau (39%) verbuchte Volumen.

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

### Büroimmobilienmärkte<sup>1)</sup>

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

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

Bis Jahresende 2015 waren in **Bukarest** 240.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Die Vermietungsaktivität sank im Jahresvergleich um 20%. Das Fertigstellungsvolumen betrug 72.500 m<sup>2</sup>. Der Bürobestand summierte sich auf 2,35 Mio. m<sup>2</sup> und soll 2016 um weitere 408.000 m<sup>2</sup> wachsen. Die Leerstandsrate reduzierte sich zum Jahresende vor allem wegen der geringen Neuflächen im Jahr 2015 auf 11,9%; in den nächsten Quartalen wird mit einem Anstieg gerechnet. Zwischen den einzelnen Teilmärkten bestehen jedoch große Unterschiede. Die Leerstandsrate bei Class A-Immobilien betrug lediglich 5,3%, da 58% der Transaktionen für Class A-Bürogebäude abgeschlossen wurden, während die Rate für Class B-Immobilien bei 15,9% lag. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit 18,5 €/m<sup>2</sup>/Monat im 4. Quartal 2015 auf stabilem Niveau.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** stieg 2015 im Jahresvergleich um 51% auf 364.800 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsleistung im Bürosektor übertraf erstmals die 500.000 m<sup>2</sup>-Schwelle und erhöhte sich ähnlich wie 2014 um 18%. Das Fertigstellungsvolumen sank 2015 mit 50.900 m<sup>2</sup> um 25% gegenüber dem Vorjahreswert; 2016 sollen 100.000 m<sup>2</sup> neue Flächen hinzukommen. 57% der neuen Flächen sind bereits vermietet. Die Leerstandsrate ging 2015 um 4,1% auf aktuell 12,1% zurück. Der geringere Leerstand wurde bei allen Gebäudekategorien verzeichnet. Bei den Class A-Immobilien gab es mit 8,8% die niedrigste durchschnittliche Leerstandsrate. Die

<sup>1)</sup> Quellen: Jones Lang La Salle: Prag Office Market Q4 2015; CBRE: Office MarketView Prague, Warsaw, Bucharest and Budapest Q4 2015, EMEA Rents and Yields Q4 2015

durchschnittliche Spitzenmiete beläuft sich in Budapest derzeit auf 19 bis 21 €/m<sup>2</sup>/Monat.

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

---

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

### Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

Die CA Immo Gruppe hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von rund 3,7 Mrd. € (31.12.2014: 3,6 Mrd. €). Davon entfallen 3,2 Mrd. € (89% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien<sup>1)</sup> sowie 0,4 Mrd. € (11% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Deutschland ist mit einem Anteil von 41% größtes regionales Segment.

### Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 141.475 m<sup>2</sup> (2014: 160.935 m<sup>2</sup>) und umfasst zum Bilanzstichtag sieben Liegenschaften (2014: 13

Liegenschaften) sowie zwei Projektentwicklungen in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 218.102 Tsd. € (2014: 245.296 Tsd. €). 2015 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 17.304 Tsd. € (2014: 20.426 Tsd. €).

### Vermietungen

2015 wurden rd. 5.915 m<sup>2</sup> an Flächen neu vermietet bzw. verlängert. Hinzu kamen Vertragsabschlüsse für weitere rd. 1.490 m<sup>2</sup>, die in 2016 bezogen werden. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG liegt bei rund 95% (2014: 96%). Größte Mieter der CA Immobilien Anlagen AG sind die Österreichische Post AG sowie die Robert Bosch AG.

### Investitionen

2015 investierte die Gesellschaft 2.288 Tsd. € (2014: 4.438 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. 2.205 Tsd. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen (insbesondere in Mieterausbauten und den Umbau der Objekte Erdberger Lände, Wolfganggasse, Erlachgasse und Storchengasse sowie des Donau Business Centers am Handelskai) (2014: 3.772 Tsd. €), 364 Tsd. € (2014: 361 Tsd. €) wurden für die Vorbereitung von Projektentwicklungen aufgewendet.

### Verkäufe

Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden sechs Liegenschaften diverser Assetklassen in Wien, Niederösterreich, Salzburg und Tirol sowie ein Teilgrundstück in Wien mit einem Buchwert von insgesamt rund 23.751 Tsd. € verkauft (2014: 3 Bestandsobjekte im Wert von 14.492 Tsd. €). Der Gewinn aus diesen Transaktionen lag bei rd. 35.629 Tsd. € (2014: 3.097 Tsd. €).

### Projektentwicklungen

Per 31.12.2015 befanden sich zwei Projektentwicklungen an der Erdberger Lände in Wien in Umsetzung.

---

## GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

### Ergebnis

Infolge der Verkäufe des Vorjahres verringerten sich die **Mieterlöse** um – 15,3% von 20.426 Tsd. € auf 17.304 Tsd. €. Analog zu den Mieterlösen reduzierten sich die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** von 6.083 Tsd. € auf 5.675 Tsd. €. Im Ergebnis führte dies

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen

zu einer – 13%igen Verminderung der **Umsatzerlöse** von 26.509 Tsd. € auf 22.979 Tsd. €.

Aus Verkäufen wurden **sonstige betriebliche Erträge** in Höhe von 39.888 Tsd. € lukriert (2014: 13.786 Tsd. €). Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 4.166 Tsd. € (2014: 5.257 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 3.383 Tsd. € (2014: 3.668 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Infolge der einvernehmlichen vorzeitigen Beendigung des Vorstandsvertrags erhielt Dr. Bruno Ettenauer im Geschäftsjahr 2015 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.490 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € werden per 30. Juni 2016 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängigen Abgaben betragen 197 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €). Dadurch erhöhte sich auch der **Personalaufwand** insgesamt um 28% von 8.447 Tsd. € in 2014 auf 10.797 Tsd. € per 31.12.2015. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich 56 Dienstnehmer (2014: 54).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** verringerten sich im Periodenvergleich um – 10% auf 7.508 Tsd. € (2014: 8.355 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sanken um – 43% auf – 16.059 Tsd. € (2014: – 27.994 Tsd. €). Dies ist im Wesentlichen auf eine deutliche Reduzierung der direkt den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen von 16.863 Tsd. € auf 8.582 Tsd. € (– 49%) sowie auf die Senkung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen – insbesondere der projektbezogenen Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare – von 9.668 Tsd. € auf 6.897 Tsd. € (– 29%) zurückzuführen. Die in dieser Position enthaltenen Steuern umfassen im Wesentlichen eine Anpassung der Grunderwerbssteuer für eine in vergangenen Jahren durchgeführte Verschmelzung, an Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben sowie die nicht abzugsfähige Vorsteuer. Im Vorjahr war hier die Gesellschaftsteuer für die Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung aufgrund der Wandlung der 4,125% Wandschuldverschreibung 09-14 in Höhe von 1.134 Tsd. € enthalten.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem **Betriebsergebnis** von 28.503 Tsd. € (2014: – 4.501 Tsd. €).

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 57.312 Tsd. € (2014: 322.808 Tsd. €) zu. Diese entfallen mit einem Betrag von 56.762 Tsd. € auf Österreich (2014: 321.343 Tsd. €) sowie mit 550 Tsd. € auf Deutschland und Osteuropa (2014: 1.465 Tsd. €). Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von – 17.602 Tsd. € (2014: – 263.022 Tsd. €) gegenüber. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 13.617 Tsd. € (2014: 21.112 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ betragen 23.861 Tsd. € (2014: 8.684 Tsd. €). Die Zinserträge resultieren aus Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen, realisierten Swaperträgen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen.

Die **Erträge aus Finanzbeteiligungen** beliefen sich auf 219.997 Tsd. € (2014: 10.466 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 184.423 Tsd. € (2014: 2.701 Tsd. €) sowie Erträge aus Rückzahlungen und dem Abgang von Ausleihungen über dem Buchwert in Höhe von 34.159 Tsd. €. Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von 12.143 Tsd. € (2014: 247.413 Tsd. €) gegenüber.

Als Folge der Reduktion des Verschuldungsgrads sowie einer Optimierung der Finanzierungsstruktur hat sich der Finanzierungsaufwand 2015 reduziert. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** lagen bei – 41.808 Tsd. € (2014: – 50.660 Tsd. €). Die Zinsen für Darlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** verringerten sich um 20% und betragen – 3.159 Tsd. € (2014: – 3.925 Tsd. €). Demgegenüber stiegen die Aufwendungen für Derivatgeschäfte um 16% auf – 23.346 Tsd. € (2014: – 20.072 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen verringerten sich deutlich von – 5.909 Tsd. € per 31.12.2014 auf – 887 Tsd. € per 31.12.2015. Die im vierten Quartal 2014 erfolgte Rückführung der Unternehmensanleihe 2009-2014, mit einem Coupon von 6,125% das teuerste Finanzierungsinstrument der Gesellschaft, wirkte sich zusätzlich positiv auf die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Unternehmens aus. Die **Zinsaufwendungen für Anleihen** betragen per 31.12.2015 – 14.409 Tsd. € und lagen damit um 31% unter dem Vorjahreswert von – 20.752 Tsd. €. Per 31.12.2015 notierten zwei Anleihen der CA Immo im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen

anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Die Anleihebedingungen sehen keine relevanten Financial-Covenants vor.

In Summe kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem signifikanten Anstieg des **Finanzergebnisses** von 49.388 Tsd. € im Jahr 2014 auf 255.377 Tsd. € im Jahr 2015. Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** belief sich auf 283.881 Tsd. € (2014: 44.887 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 5.004 Tsd. € (2014: 4.234 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2015 ein **Jahresüberschuss** von 288.884 Tsd. € nach 49.121 Tsd. € per 31.12.2014. Nach Berücksichtigung der Dotierung der Gewinnrücklage in Höhe von – 32.306 Tsd. € (Vorjahr: 0 Tsd. €) für die per 31.12.2015 von der Gesellschaft gehaltenen 2.000.000 Stück eigenen Aktien sowie eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 191.490 Tsd. € (Vorjahr: 186.833 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 448.068 Tsd. € (2014: 235.954 Tsd. €) aus.

#### Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2015 wird der Vorstand der Hauptversammlung am 3. Mai 2016 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 50 Cent je Aktie vorschlagen, die am 10. Mai 2016 ausgezahlt werden soll (Ex-Tag Dividende: 6. Mai 2016; Nachweisstichtag Dividende: 9. Mai 2016). Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 3% gemessen am Schlusskurs des Jahres 2015 (16,83 €).

#### Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 39.455 Tsd. € (2014: 266.883 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt – 131.790 Tsd. € (2014: – 226.430 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 84.513 Tsd. € (2014: – 191.945 Tsd. €).

#### Bilanz – Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 2.239.155 Tsd. € per 31.12.2014 auf 2.599.830 Tsd. € per 31.12.2015.

Das **Anlagevermögen** stieg um rund 15,2% von 2.162.474 Tsd. € per 31.12.2014 auf 2.491.370 Tsd. € per 31.12.2015. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2015 bei 96% (31.12.2014: 97%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten

einen Anstieg auf 680 Tsd. € (31.12.2014: 633 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Immobilienverkäufe verringerte sich das **Sachanlagevermögen** gegenüber dem Vorjahr um 11,1% auf 218.620 Tsd. € (31.12.2014: 245.991 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft insgesamt sieben Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 218.102 Tsd. € (2014: 13 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 245.991 Tsd. €). Die **Finanzanlagen** stiegen um 18,6% auf 2.272.070 Tsd. € (31.12.2014: 1.915.850 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.922.568 Tsd. € (31.12.2014: 1.571.946 Tsd. €). Der Anstieg des Buchwerts ist im Wesentlichen auf positive Bewertungsergebnisse zurück zu führen.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich von 76.459 Tsd. € per 31.12.2014 auf 107.758 Tsd. € per 31.12.2015. Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 408 Tsd. € (31.12.2014: 64 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen. Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene im Geschäftsjahr 2011 vom Markt zurückgekauft Anleihen mit einem Buchwert von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. € sowie 2.000.000 Stück eigene Aktien der Gesellschaft mit einem Buchwert von 32.306 Tsd. €. Die Gesellschaft verfügt per 31.12.2015 über liquide Mittel in Höhe von 19.871 Tsd. € (31.12.2014: 27.693 Tsd. €).

#### Bilanz – Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 2.053.552 Tsd. € (31.12.2014: 1.809.132 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 79% (31.12.2014: 81%). Das Anlagevermögen war zu 82% (31.12.2014: 84%) durch Eigenkapital gedeckt. Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 10.697 Tsd. € (31.12.2014: 29.582 Tsd. €). Durch die Begebung der 2,75% Anleihe 2015-2022 im Nominale von 175 Mio. € erhöhten sich die **Verbindlichkeiten** von 397.562 Tsd. € per Jahresende 2014 auf 532.961 Tsd. € per 31.12.2015. Demgegenüber konnten sowohl die Bankverbindlichkeiten als auch die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten deutlich verringert werden.

## ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2014	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Zuführung Rücklagen	31.12.2015
Grundkapital	718.337	0	0	0	0	718.337
Gebundene Kapitalrücklagen	854.842	0	0	0	0	854.842
Gewinnrücklagen	0	0	0	0	32.306	32.306
Bilanzgewinn	235.953	0	-44.464	288.884	-32.306	448.067
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.809.132</b>	<b>0</b>	<b>-44.464</b>	<b>288.884</b>	<b>0</b>	<b>2.053.552</b>

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

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). Mit einer Beteiligung von 26%, die indirekt über den EG Real Estate Fund I Limited von O1 Group Limited ("O1 Group") gehalten wird, ist die O1 Group größter Aktionär der CA Immo. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zweitgrößter Aktionär ist die AXA S.A. mit einer Beteiligung von ca. 4%, die wiederum über diverse Publikumsfonds gehalten werden. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten.

Die Namensaktien werden von der O1 Group Limited, Zypern, gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat ausschließlich aus von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Bis auf O1 Group gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus.

In der 28. ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das

Grundkapital bis zum 31. August 2018 (auch in mehreren Tranchen) um bis zu 215.500.975 € (rd. 30% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 29.642.500 auf Inhaber lautende Stückaktien unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechts (§ 153 Abs. 6 AktG) zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 wurde der Vorstand für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot – ermächtigt. Auf Grundlage dieses Ermächtigungsbeschlusses erwarb die Gesellschaft im Zeitraum von 12. Mai 2015 bis 9. Dezember 2015 insgesamt 2.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von rd. 32,3 Mio. €. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug rd. 16,14 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie lag bei 17,00 € bzw. 14,93 €. Per 31. Dezember 2015 hielt die CA Immobilien Anlagen AG aus dem Aktienrückkaufprogramm 2015 insgesamt 2.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 2% der stimmberechtigten Aktien).

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung wurde der Vorstand erneut ermächtigt, bis 6. Mai 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen Umtausch- oder Bezugsrechte auf bis zu 13.756.000 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital

tal von bis zu 100.006.120 € verbunden sind, auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtbetrag von rund 100 Mio. € auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe sowie das Umtauschverfahren der Wandschuldverschreibungen festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

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

Im September 2015 wurden die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder um eine Change-of-control-Klausel erweitert. Ansonsten bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Die wichtigsten Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind: Mindeststandards für interne Kontrollsysteme werden in einer internen Konzernrichtlinie festgelegt. Zur Überwachung der Einhaltung dieser Standards wurde neben der Stabstelle Risikomanagement eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands installiert, die auf Grundlage eines Revisionsplans und in Abstimmung mit dem Bereich Compliance die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings, etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und Effizienzverbesserungsmöglichkeiten evaluiert (regelmäßige Prüfungen

einzelner Konzerngesellschaften). Über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung wird sowohl dem Prüfungsausschuss als auch dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wird auch das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend ausgebaut. Die Festlegung von konzern einheitlichen Regelungen für die Erstellung von Jahresabschlüssen und Zwischenabschlüssen wird ebenfalls in einer internen Konzernrichtlinie geregelt. Der Konzern verfügt über ein umfassendes Risikomanagement-System. Der Rechnungslegungsprozess wurde hinsichtlich wesentlicher Teilprozesse analysiert. Die identifizierten Teilprozesse werden basierend auf einem roulierenden Zeitplan hinsichtlich ihrer Effektivität geprüft und an Best-Practice ausgerichtet (z.B. Derivate, Forderungsmanagement). Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Beurteilung durch den Abschlussprüfer. Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

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

---

#### BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Die Geschäftsorganisation ist auf die Einhaltung aller relevanten Compliance-Standards im Unternehmensalltag ausgerichtet. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex<sup>13)</sup> und damit zu Transparenz und den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2015 geltenden Fassung (vom Jänner 2015) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 38 (Bestellung des Vorstandes) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft durchgeführte Evaluierung über die

---

<sup>13)</sup> Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) erhältlich.

Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2015 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffen.

#### RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

##### **Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz**

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß der Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Stabstelle Risikomanagement unterstützt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. Die Einschätzung der aktuellen Chancen-/ Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und

Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2015) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren. Die Risikopolitik der CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsunabhängig. Mit der Überwachung der Funktionsfähigkeit der Risikomanagementprozesse ist der Prüfungsausschuss betraut.

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

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

zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft, die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse laufend evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, an den Gesamtvorstand der CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis wird dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss berichtet.

---

## STRATEGISCHE RISIKEN

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

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

Konzentration von Immobilien in einer Region einen hohen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben können. Viele dieser Risiken sind nicht immer aktiv steuerbar. Für den Fall ihres Eintritts hat CA Immo eine Reihe an Vorkehrungen zur Risikominimierung getroffen.

---

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

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

erhöhte Risiko konnte in 2015 durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven weiter reduziert werden. Zudem sollen Baurechtsschaffungen zügig voran getrieben bzw. frühzeitig Partner eingebunden werden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

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

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

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

Die Gruppe ist zahlreichen allgemeinen Risiken aus der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt. Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarktes besteht das Risiko, Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpoli-

tik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien, die wiederum Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben können. Erhebliche negative Auswirkungen auf die **Immobilienbewertung** sind daher nicht auszuschließen.

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

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

### Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

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

### Risiken aus getätigten Verkäufen

Insbesondere aus den in 2013 und 2014 getätigten Verkäufen (z. B. Hessen-Portfolio, Tower 185, Skyline Plaza, Belsenpark sowie Lipowy) können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die zum Teil auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinbarten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

### Umweltrisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften normieren effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum der CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundla-

ge einer **Haftung** der CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können.

Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen.

---

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

### Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt allerdings einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist somit ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb.

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

#### Rechtliche Risiken

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

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

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

#### Steuerliche Risiken

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

#### Partnerrisiken

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

---

#### FINANZRISIKEN

##### Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken abhängig, zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, Höhe der erforderlichen Finanzierung, steuerliche Aspekte, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in

geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem laufenden Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert bzw. teilweise bereits erfolgreich umgesetzt. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb der nächsten zwei Jahre hatte eine stark positive Auswirkung auf das **Fälligkeitsprofil**, sodass dieses für die kommenden Jahre ein weitgehend stabiles Bild zeigt. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures)

eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

#### **Zinsänderungsrisiko**

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere sind nicht zur Gänze durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Allerdings tätigt CA Immo laufend Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

#### **Währungsrisiken**

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten. Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo, indem Fremdwährungs-

zuflüsse im Regelfall durch die Bindung der Mieten an den Euro abgesichert werden, sodass aktuell kein wesentliches direktes Risiko besteht. Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall, wobei auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt wird.

#### VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

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

##### Strategie

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

##### Development

Die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber, mit Schwerpunkt Deutschland, wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein. Im Jahr 2015 wer-

den die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte KPMG (Berlin), Mannheimer Straße (Frankfurt) und Orhideea Towers (Bukarest) zielstrebig vorangetrieben werden. Zusätzlich sollen jene Developments, die sich in der Vorbereitungsphase befinden, zügig einem Baustart zugeführt werden. Dabei handelt es sich aktuell um die Projekte MY.O (München), ZigZag (Mainz), ViE sowie Laendyard Living (Wien). Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen sollten sich durchschnittlich zwischen rund 150 - 200 Mio. € jährlich bewegen.

##### Bestandsgeschäft

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

##### Finanzierung

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

- Die konjunkturellen Entwicklungen in den Regionen, in denen wir tätig sind, und deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveau.
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Das Finanzierungsumfeld hinsichtlich Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt insbesondere von der Verfüg-

barkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital ab.

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

---

## FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

### Wesentliche Eckpfeiler der Forschungstätigkeit sind:

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

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

---

## NACHTRAGSBERICHT

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

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

Am 8. Jänner 2016 beschloss der Vorstand, erneut ein Rückkaufprogramm für bis zu eine Million eigene Aktien (rd. 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durchzuführen. Im Rahmen dieses **Aktienrückkaufprogramms** wurden im Zeitraum vom 13. Jänner 2016 bis 19. Februar 2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 15,4 Mio. € erworben, sodass die Gesellschaft aktuell insgesamt 3.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 3% der stimmberechtigten Aktien) hält.

### Verkäufe

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

### Projektentwicklungen

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

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

Wien, 17. März 2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

### **Bericht zum Jahresabschluss**

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien,**

bestehend aus der **Bilanz zum 31. Dezember 2015**, der **Gewinn- und Verlustrechnung** für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang geprüft.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Jahresabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing – ISA). Nach diesen Grundsätzen haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Jahresabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschaft relevante interne Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

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

### **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

**Aussagen zum Lagebericht**

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

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

Wien, am 17. März 2016

**KPMG Austria GmbH**

**Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft**

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

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

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

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

Wien, 17. März 2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)



---

## KONTAKT

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

Investor Relations  
Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Christoph Thurnberger  
Claudia Höbart  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-550  
ir@caimmo.com

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

---

## DISCLAIMER

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

---

## IMPRESSUM

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



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

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

